

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport juli – september 2020



PERIODEN JULI-SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 061 (23 148) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 23 882 (21 602) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 396 (5 305) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Affärsverksamhet och resultat har under verksamhetsårets tre första kvartal fortsatt utvecklats stabilt och positivt. Bolaget har endast marginellt påverkats av covid-19 pandemin. Fortsatt har fokus varit på att hålla en tät och löpande kontakt med våra hyresgäster.

I samband med framgångsrika omförhandlingar och nyuthyrning redovisar bolaget för perioden en ökad intäkt om cirka 3,1 mkr netto, till följd av dels positiva engångsersättningar, dels periodiserade hyresrabatter.

Bolagets fastighetsportfölj är fortsatt fullt uthyrd med en återstående, hyresviktad, löptid om cirka 9,2 år vid periodens utgång. Hyror har i allt väsentligt betalats enligt avtal, inga ytterligare rabatter har lämnats till följd av covid-19 och inga hyresförluster konstaterats.

Fortsatt bedöms hyresgästernas relativt goda spridning i olika branschsegment ge en god stabilitet. Risken för större påverkan på bolagets likviditet och resultat bedöms fortsatt som begränsad om inte effekterna av covid-19 ytterligare förvärras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under tredje kvartalet har tre hyresgäster fortsatt beviljats möjligheten att erlægga hyran månadsvis. Detta har endast en mindre påverkan på bolagets kassaflöde.

Bolaget har under perioden påbörjat förhandlingar med ett flertal långivare med syfte att i god tid före det nuvarande obligationslånets förfall besluta om en betryggande finansiering för bolagets fortsatta utveckling. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hyresbetalningar för fjärde kvartalet har fortsatt influtit enligt avtal.

Bolaget erhöll en ny marknadsvärdering av bolagets fastighetsportfölj i samband med påbörjad refinansieringsprocess. Marknadsvärdet uppgår enligt värderingsrapport per 2020-10-21 till 1 409 450 (1 248 200) tkr. Värderingen genomfördes av ett oberoende värderingsföretag, CBRE Sweden AB.

LOGISTRI PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124–1574 är ett holdingbolag med säte i Stockholm och moderbolag i en koncern. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Logistri Fastighets AB (publ) 559122–8654. Koncernens syfte är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Koncernen omfattar ca 170 803 m² uthyrbar area fördelat på 17 fastigheter. Logistri Portfolio 1 AB (publ) registrerades 2017-09-05.

Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en obligation om 725 000 tkr, vilken noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 2017-11-03. Obligationen utgör koncernens enda externa lånefinansiering.

Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020-07-01- 2020-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-10-01- 2020-09-30
Hysesintäkter	22 061	72 169	99 023
Driftnetto	23 882	71 660	97 655
Förvaltningsresultat	11 136	33 282	46 227
Resultat före skatt	11 140	33 369	69 029
Resultat per aktie, kr	16,8	53,1	107,7
Marknadsvärde fastigheterna	1 248 200	1 248 200	1 248 200
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	24,8	28,1	42,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,7	3,2
Soliditet, %	10,5	10,5	10,5
Överskottsgrad, %	94,4	94,3	94,4

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat utan större negativ påverkan av covid-19 pandemins effekter på den marknad bolaget verkar.

Bolagets likvida medel har ökat som en följd av att årsstämman inte beslutat om att utbetala utdelning. Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas av en extern och oberoende värderare en gång per år. Fastigheterna värderades per 2019-12-31 till 1 248 200 (1 198 140) tkr. Ny fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet sker enligt plan vid årsskiftet 2020-12-31.

FINANSIERING

Bolaget har vid utgången av perioden som enda externa skuldfinansiering ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4,0 % per år med kvartalsvisa ränteutbetalningar och är amorteringsfri.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Samtliga aktier i bolaget ägs av Logistri Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559122-8654.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några andra transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under perioden har marknadsförhållandena för bolagets hyresgäster ändrats till följd av den pågående covid-19 pandemin. De eventuella långsiktiga effekter det kan medföra för bolaget bedöms främst medföra likviditetsvariationer i bolagets periodiska hyresintäkter till följd av att hyresgästernas kontraktensliga skyldigheter inte i sin helhet uppfylls under året och även risk för, vid en utdragen krissituation, en obeståndssituation för hyresgästerna. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken som begränsad för omfattande intäktsbortfall.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då nio fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar). För fem fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-07-01- 2020-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-10-01- 2020-09-30
Hysesintäkter	22 061	72 169	99 023
Serviceintäkter	3 251	3 836	4 467
Drift- och underhållskostnader	-843	-2 585	-3 488
Fastighetsskatt	-587	-1 760	-2 347
Driftnetto	23 882	71 660	97 655
Administrationskostnader	-1 244	-3 827	-5 248
Finansiella intäkter	15	15	15
Finansiella kostnader	-11 517	-34 566	-46 195
Förvaltningsresultat	11 136	33 282	46 227
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	4	87	36 934
Koncernbidrag	-	-	-14 132
Resultat före skatt	11 140	33 369	69 029
Skatt	-2 744	-6 802	-15 165
Periodens resultat	8 396	26 567	53 864
Resultat per aktie, kr	16,79	53,13	107,73
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-09-30	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 248 200	1 248 200
Maskiner och inventarier	26	27
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa anläggningstillgångar	1 253 145	1 253 146
Kundfordringar	2 900	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	443	2 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 600	3 963
Likvida medel	66 507	25 128
Summa omsättningstillgångar	79 450	33 375
SUMMA TILLGÅNGAR	1 332 595	1 286 521
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	139 442	112 875
Totalt eget kapital	139 442	112 875
Upplåning ¹	-	713 344
Uppskjutna skatteskulder	25 700	23 451
Långfristiga skulder till koncernföretag	214 415	214 415
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	245 034	956 129
Leverantörsskulder	135	357
Skulder till koncernföretag	207 492	201 456
Aktuella skatteskulder	6 650	5 212
Upplåning ¹	719 514	-
Övriga kortfristiga skulder	3 334	1 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 994	8 597
Summa kortfristiga skulder	948 119	217 517
Summa skulder	1 193 153	1 173 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 332 595	1 286 521

¹ Obligationen löper till 20 maj 2021 och är flyttad från Långfristig skuld till kortfristig skuld.

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2020-07-01- 2020-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-10-01- 2020-09-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11 136	33 282	46 227
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 057	6 171	8 228
Betald inkomstskatt	-1 434	-3 115	-3 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 759	36 338	50 542
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar	1 877	-1 161	-2 289
Förändring av kortfristiga fordringar	551	-3 535	-7 088
Förändring av leverantörsskulder	55	-222	-143
Förändring av kortfristiga skulder	647	9 872	6 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 889	41 292	47 050
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	4	87	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4	87	72
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag	-	-	-14 132
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-	-	-14 132
Periodens kassaflöde	14 893	41 379	32 990
Likvida medel vid periodens början	51 614	25 128	33 517
Likvida medel vid periodens slut	66 507	66 507	66 507

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-07-01- 2020-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-10-01- 2020-09-30
Nettoomsättning	1 007	3 390	3 390
Administrationskostnader	-1 160	-3 882	-3 983
Rörelseresultat	-153	-492	-593
Finansiella intäkter	11 298	33 892	45 190
Finansiella kostnader	-11 452	-34 354	-45 919
Resultat efter finansiella poster	-307	-954	-1 322
Koncernbidrag	-	-	406
Resultat före skatt	-307	-954	-916
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-307	-954	-916

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-09-30	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	37 006	37 006
Långfristiga fordringar	1 129 720	1 129 720
Summa anläggningstillgångar	1 166 726	1 166 726
Fordringar hos koncernföretag	7 402	13 098
Övriga kortfristiga fordringar	198	2 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 106	2 584
Likvida medel	1 622	485
Summa omsättningstillgångar	18 328	18 236
SUMMA TILLGÅNGAR	1 185 054	1 184 962
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 431	5 386
Eget kapital	4 431	5 386
Långfristiga skulder	-	713 343
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	214 415
Summa långfristiga skulder	214 415	927 758
Skulder till koncernföretag	245 364	251 431
Övriga kortfristiga skulder	719 514	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 330	387
Summa kortfristiga skulder	966 208	251 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 185 054	1 184 962

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-07-01- 2020-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-10-01- 2020-09-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-307	-954	-1 322
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 057	6 171	8 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 750	5 217	6 906
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 549	1 045	1 220
Förändring leverantörsskulder	-	-	-
Förändring av kortfristiga skulder	-373	-5 125	17 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172	1 137	25 609
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-24 900
Lämnade lån till koncernföretag	-	-	-
	-	-	-24 900
Finansieringsverksamhet			
Upptagande av obligationslån	-	-	-
Upptagande av lån från koncern	-	-	-
Mottagna koncernbidrag	-	-	406
Lämnade koncernbidrag	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	406
Periodens kassaflöde	-172	1 137	1 115
Likvida medel vid periodens början	1 794	485	507
Likvida medel vid periodens slut	1 622	1 622	1 622

ALLMÄN INFORMATION

Logistri Portfolio 1 AB (publ), med organisationsnummer 559124–1574, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Logistri Portfolio 1 AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Logistri Portfolio ABs årsredovisning 2019, sid 12.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisningen samt fyra kvartalsrapporter.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna kvartalsrapport för Logistri Portfolio 1 AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 november 2020.

Stockholm den 26 november 2020
Logistri Portfolio 1 AB (publ)
Org.nr: 559124-1574

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Lennart Öhman
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna kvartalsrapport är sådan information som Logistri Portfolio 1 AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 november 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-25 Bokslutskommuniké 2020
2020-04-07 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD
Mail: ulf.attebrant@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 87

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Logistri Portfolio 1 AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559124–1574
Hemsida: www.logistri.se