

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport april – juni 2019



PERIODEN APRIL–JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23 015 (11 359) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 22 017 (11 499) tkr
- Periodens resultat uppgick till 34 699 (3 354) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Genom en internöverlåtelse från moderbolaget, Logistri Fastighets AB (publ) tillträdde bolaget den 18 juni den nya fastighetsportfölj som koncernen förvärvade den 1 april 2019. Portföljen omfattar 10 fastigheter i Stockholm och södra Sverige till ett värde om cirka 584 mkr.

Efter förvärvet omfattar nu bolagets fastighetsportfölj 17 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 200 mkr.

Under kvartalet har bolaget även initierat och genomfört en sammanläggning, genom ett så kallat "skriftligt förfarande", av det nya obligationslånet om 350 000 tkr som emitterades i moderbolaget i samband med förvärvet i slutet av mars 2019 med den tidigare obligationen i bolaget om 375 000 tkr. Processen avslutades planenligt veckan före midsommar och bolaget har nu ett obligationslån om 725 000 tkr som enda externa skuldfinansiering.

Resultatet för koncernen har utvecklats som planerat under andra kvartalet. Koncernens fastigheter är fortsatt fullt uthyrda och har en viktad återstående hyrestid om cirka 10 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas tillstånd att ändra de allmänna villkoren för obligationerna. Syftet med ändringarna var huvudsakligen att möjliggöra:

- en internöverlåtelse av den nya fastighetsportföljen till Logistri Portfolio 1 AB (publ) från moderbolaget Logistri Fastighets AB (publ).
- att Logistri Portfolio 1 AB (publ) övertog samtliga rättigheter och förpliktelser under säkerställda obligationslån med ISIN SE0012455020 från moderbolaget genom ett utbyte av obligationer
- att bolaget utökade sitt obligationslån med ISIN SE0010413989 med ytterligare obligationer om 350 000 tkr till totalt 725 000 tkr.

Genom internöverlåtelsen tillträdde bolaget den 18 juni 2019 den nya fastighetsportföljen med 10 fastigheter om totalt cirka 70 000 kvadratmeter och till ett värde om 584 000 tkr. Förvärvet genomfördes genom kvittning av del av fordran mellan moderbolaget och bolaget som uppstår vid överlåtelsen med hela fordran som uppstår mellan bolaget och moderbolaget genom byte av obligationer.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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, som är koncernmoderbolag. Logistri Portfolio 1 AB (publ) syfte är att äga, utveckla och förvalta lager- och lättindustrifastigheter i Sverige. Fastigheterna är belägna i Stockholm och södra Sverige i goda lägen med direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar. Koncernens fastigheter omfattar från den 18 juni 2019 cirka 171 000 kvm uthyrbar area fördelat på 17 fastigheter med en genomsnittlig återstående hyrestid om tio år.

Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad är fortsatt 100 %.

Bolaget har ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr som enda externa skuldfinansiering. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market första handelsdag 2017-11-03.

Bolagets verkställande direktör 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>	2019-04-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-06-03	2018-06-30- 2019-06-30
Hysesintäkter	23 209	35 274	58 906
Driftnetto	22 017	33 681	56 376
Förvaltningsresultat	9 467	15 560	27 062
Resultat före skatt	38 480	44 573	78 245
Resultat per aktie, kr	69,4	77,8	126,2
Marknadsvärde fastigheterna	1 198 140	614 140	614 140
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	2,2	1,3	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9	2,9
Soliditet, %	6,5	6,5	6,5
Överskottsgrad, %	95,7	96,0	96,0

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017 och i april 2019. Fastigheterna i den första portföljen värderades per den 31 december 2018 och den nya fastighetsportföljen under februari 2019. Värdering har utförts av externa och oberoende värderare till ett bedömt marknadsvärde om 1 198 140 tkr.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Bolaget emitterade ett första säkerställt obligationslån om 375 mkr (ISIN SE0010413989) i samband med förvärvet av en portfölj med 7 fastigheter den 3 oktober 2017. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 % och noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 november 2017.

I samband med förvärvet den 1 april 2019 av ytterligare en portfölj bestående av 10 fastigheter emitterade moderbolaget Logistri Fastigheter AB (publ) ett säkerställt obligationslån om 350 000 tkr

(ISIN SE0012455020) Obligationen emitterades till en underkurs om 99,75 %. Genom ett skriftligt förfarande som inleddes den 17 april 2019 godkände obligationsinnehavarna en omstrukturering (även kallad "Restructuring") under villkoren för Logistri Fastigheter AB (publ):s obligation, villkoren för bolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet, innebärande att Logistri Portfolio 1 AB (publ):s obligationslån utökades från 375 000 tkr till 725 000 tkr och obligationslånet i Logistri Fastigheter AB (publ) genom bland annat ett byte av obligationer stängdes ner. Omstruktureringen avslutades den 18 juni 2019.

Bolaget har därmed som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterat 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

Bolagets aktier 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 genomfört en internöverlåtelse av den fastighetsportfölj som koncernmoderbolaget förvärvade den 1 april 2019 till ett marknadsvärde om 584 000 tkr samt genom utgivande av ytterligare obligationer genomfört ett byta av obligationer med moderbolagets obligationsinnehavare.

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Bolaget 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. Bolagets bedömning är att de nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-04-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-06-03	2018-06-30- 2019-06-30
Hysesintäkter	23 015	35 080	58 530
Serviceintäkter	194	194	375
Drift- och underhållskostnader	-528	-683	-1 002
Fastighetsskatt	-664	-910	-1 528
Driftnetto	22 017	33 681	56 376
Administrationskostnader	-1 005	-1 650	-2 989
Finansiella intäkter	3	5	10
Finansiella kostnader	-11 548	-16 476	-26 335
Förvaltningsresultat	9 467	15 560	27 062
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	29 013	29 013	51 183
Resultat före skatt	38 480	44 573	78 245
Skatt	-3 781	-5 663	-15 149
Periodens resultat	34 699	38 910	63 096
Resultat per aktie, kr	69,40	77,82	126,19
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2019-06-30	2018-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 198 140	614 140
Maskiner och inventarier	28	-
Övrig långfristig fordrarn	5 153	-
Uppskjutna skattefordringar	417	-
Summa anläggningstillgångar	1 203 738	614 140
Kundfordringar	1 792	-
Övriga kortfristiga fordringar	6 219	1 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 132	26
Likvida medel	29 499	24 033
Summa omsättningstillgångar	39 642	25 245
SUMMA TILLGÅNGAR	1 243 380	639 385
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	80 273	41 363
Totalt eget kapital	80 273	41 363
Upplåning	709 228	363 616
Uppskjutna skatteskulder	10 874	8 959
Övrig långfristig s	214 415	-
Finansiell leasing, tomträtt	5 153	-
Summa långfristiga skulder	939 670	372 575
Leverantörsskulder	229	3 572
Skulder till koncernföretag	206 150	211 482
Aktuella skatteskulder	7 199	2 839
Övriga kortfristiga skulder	3 630	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 229	5 406
Summa kortfristiga skulder	223 437	225 447
Summa skulder	1 163 107	598 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 243 380	639 385

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2019-04-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-06-03	2018-06-30- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	9 467	15 560	27 062
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 056	3 234	5 590
Betald inkomstskatt	-	-	-398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 523	18 794	32 254
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar	-1 792	-1 792	-1 816
Förändring av leverantörsskulder	203	-3 343	-847
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 198	-7 138	-6 521
Förändring av kortfristiga skulder	17 043	4 823	9 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 778	11 343	32 985
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet	-561 870	-561 870	-561 870
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-800	-800	-6 880
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-562 670	-562 670	-568 750
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av obligationslån	342 378	342 378	342 378
Upptagande av lån från koncern	214 415	214 415	214 415
Amortering av lån från koncern	-	-	-10 081
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	556 793	556 793	546 712
Periodens kassaflöde	14 901	5 466	10 947
Likvida medel vid periodens början	14 598	24 033	18 552
Likvida medel vid periodens slut	29 499	29 499	29 499
Betalda räntor	-7 250	-11 000	-18 500

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-04-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-06-03	2018-06-30- 2019-06-30
Nettoomsättning	-	291	291
Administrationskostnader	-109	-480	-639
Rörelseresultat	-109	-189	-348
Finansiella intäkter	11 297	16 950	28 507
Finansiella kostnader	-11 450	-16 378	-26 233
Resultat efter finansiella poster	-262	383	1 926
Koncernbidrag	194	-	-1 543
Resultat före skatt	-68	383	383
Skatt	97	-	-
Periodens resultat	29	383	383

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-06-30	2018-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	12 106	8 956
Långfristiga fordringar	1 129 720	565 305
Summa anläggningstillgångar	1 141 826	574 261
Fordringar hos koncernföretag	18 463	22 376
Övriga kortfristiga fordringar	245	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 360	25
Likvida medel	2 176	110
Summa omsättningstillgångar	24 244	22 708
SUMMA TILLGÅNGAR	1 166 070	596 969
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 619	5 236
Eget kapital	5 619	5 236
Långfristiga skulder	709 228	363 616
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	
Summa långfristiga skulder	923 643	363 616
Leverantörsskulder	44	-
Skulder till koncernföretag	236 518	227 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246	208
Summa kortfristiga skulder	236 808	228 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 166 070	596 969

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr

	2019-04-01- 2019-06-30	2019-01-01- 2019-06-03	2018-06-30- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-262	383	1 926
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 056	3 234	5 589
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 794	3 617	7 515
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	2 085	530	-50
Förändring leverantörsskulder	44	44	40
Förändring av kortfristiga skulder	8 186	8 647	11 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 109	12 838	19 127
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-3 150	-3 150	-3 150
Lämnade aktieägartillskott	-3 100	-3 100	-10 200
Lämnade lån till koncernföretag	-564 415	-564 415	-559 679
	-570 665	-570 665	-573 029
Finansieringsverksamhet			
Upptagande av obligationslån	342 378	342 378	342 378
Upptagande av lån från koncern	214 415	214 415	214 415
Mottagna koncernbidrag	-	-	11 212
Lämnade koncernbidrag	-	-	-14 058
Amortering av lån från koncern	-	-	-2 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	556 793	556 793	551 830
Periodens kassaflöde	1 337	2 066	-2 072
Likvida medel vid periodens början	839	110	4 248
Likvida medel vid periodens slut	2 176	2 176	2 176
Betalda räntor	-7 250	-11 000	-18 500

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.

IFRS 16 Leasing, tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Logistri gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som det enda. Logistri redovisar från och med 1 januari 2019 tomträttsavtal motsvarande cirka 5 153 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 259 tkr.

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 Fastighets ABs årsredovisning 2018, sidorna 12-17.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisningen samt fyra kvartalsrapporter.

REVISION

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

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 28 augusti 2019.

Stockholm den 28 augusti 2019
Logistri Portfolio 1 AB (publ)
Org.nr: 559124-1574

Lennart Öman
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MÅR

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 28 augusti 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-11-28 Kvartalsrapport: Kvartal 3, 2019
2019-02-27 Kvartalsrapport: Kvartal 4, 2019

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Anna Karnöskog, Business Manager
Mail: anna.karnoskog@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 91

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

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