

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport oktober – december 2018



PERIODEN OKTOBER–DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 096 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 543 tkr
- Periodens resultat uppgick till 21 356 tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Under året har två utvecklingsprojekt genomförts i fastigheterna Örebro Tackjärnet 3 och Jönköping Älgskytten 13. Projekten genomfördes planenligt och har avslutats för Örebro Tackjärnet 3 och avslutas under kvartal 1 2019 för Jönköping Älgskytten 13. Total beslutad investering var 10 250 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 1 100 tkr per år t o m 2034-12-31 och därefter 435 tkr till 2037-06-14 (hyra i 2018 års värde). Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser 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. Koncernens syfte är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Koncernen omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Logistri Portfolio 1 AB (publ) registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en obligation om 375 000 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 tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	2018-09-30- 2018-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter	12 096	46 759
Driftnetto	11 543	45 174
Förvaltningsresultat	5 949	23 308
Resultat före skatt	28 119	45 478
Resultat per aktie, kr	42,7	70,0
Bokfört värde fastigheterna	614 140	614 140
Eget kapital per aktie, kr	82,7	82,7
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	278,4	146,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,9	2,9
Soliditet, %	6,5	6,5
Överskottsgrad, %	95,4	96,6
EPRA NAV per aktie, kr	100,6	100,6
Fastigheternas direktavkastning, %	7,5	7,4

**Bolaget registrerades den 5 september 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.*

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017. Fastigheterna värderades per 2018-12-31 av en extern och oberoende värderare till 614 140 tkr.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen 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. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 %.

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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 sex fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna står för samtliga drifts- och underhållskostnader (även

utbyte av byggnadsdelar) samt all fastighets-skatt. För en fastighet, Tallen 58 i Nybro med nybyggnadsår 2010, ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturerar driftskostnader till hyresgästen. 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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017.

Förslaget är delvis justerat och 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 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr.

Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det trädde ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-09-30- 2018-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter	12 096	46 759
Drift- och underhållskostnader	-307	-601
Fastighetsskatt	-246	-984
Driftnetto	11 543	45 174
Administrationskostnader	-670	-2 153
Finansiella intäkter	5	5
Finansiella kostnader	-4 929	-19 718
Förvaltningsresultat	5 949	23 308
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	22 170	22 170
Resultat före skatt	28 119	45 478
Skatt	2 723	-968
Uppskjuten skatt	-9 486	-9 486
Periodens resultat	21 356	35 024
Resultat per aktie, kr	42,7	70,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr
2018-12-31
Tillgångar

Förvaltningsfastigheter 614 140

Summa anläggningstillgångar 614 140

Kundfordringar

Övriga kortfristiga fordringar 1 186

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 26

Likvida medel 24 033

Summa omsättningstillgångar 25 245

SUMMA TILLGÅNGAR
639 385
Eget kapital och skulder

Eget kapital 41 363

Totalt eget kapital 41 363

Upplåning 363 616

Uppskjutna skatteskulder 8 959

Summa långfristiga skulder 372 575

Leverantörsskulder 3 572

Skulder till koncernföretag 211 482

Aktuella skatteskulder 2 839

Övriga kortfristiga skulder 2 148

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 5 406

Summa kortfristiga skulder 225 447
Summa skulder 598 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
639 385

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2018-10-01- 2018-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 949	23 308
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	1 178	4 711
Betald inkomstskatt	-398	-398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 729	27 621
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-	-24
Förändring av leverantörsskulder	3 544	3 568
Förändring av kortfristiga fordringar	-64	1 119
Förändring av kortfristiga skulder	3 585	440
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 794	32 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5 660	-9 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 660	-9 440
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån från koncern	-5 360	-21 777
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-5 360	-21 777
Periodens kassaflöde	2 774	1 507
Likvida medel vid periodens början	21 259	22 526
Likvida medel vid periodens slut	24 033	24 033
Betalda räntor	-3 750	-15 000

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-10-01- 2018-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	-	360
Administrationskostnader	-79	-667
Rörelseresultat	-79	-307
Finansiella intäkter	5 778	22 863
Finansiella kostnader	-4 927	-19 710
Resultat efter finansiella poster	772	2 846
Koncernbidrag	-772	-2 846
Resultat före skatt	-	-
Skatt	-	-
Periodens resultat	-	-

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-12-31
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	8 956
Långfristiga fordringar	565 305
Summa anläggningstillgångar	574 261
Fordringar hos koncernföretag	22 376
Övriga kortfristiga fordringar	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25
Likvida medel	110
Summa omsättningstillgångar	22 708
SUMMA TILLGÅNGAR	596 969
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	5 236
Eget kapital	5 236
Långfristiga skulder	363 616
Summa långfristiga skulder	363 616
Skulder till koncernföretag	227 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208
Summa kortfristiga skulder	228 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	596 969

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr
**2018-10-01-
2018-12-31** **2018-01-01-
2018-12-31**

	2018-10-01- 2018-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	772	2 846
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	1 178	4 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 950	7 557
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 823	1 606
Förändring leverantörsskulder	-4	-4
Förändring av kortfristiga skulder	-124	-4 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 645	4 871
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-7 100	-7 100
Lämnade lån till koncernföretag	4 736	4 736
	-2 364	-2 364
Finansieringsverksamhet		
Mottagna koncernbidrag	11 212	11 212
Lämnade koncernbidrag	-14 058	-14 058
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 846	-2 846
Periodens kassaflöde	-1 565	-339
Likvida medel vid periodens början	1 675	449
Likvida medel vid periodens slut	110	110

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.

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

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 9-12. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17, men intäkter i form av serviceintäkter förekommer genom tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg

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 27 februari 2019.

Stockholm den 27 februari 2019
Logistri Portfolio 1 AB (publ)
Org.nr: 559124-1574

Lennart Öman
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport 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 27 februari 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-04-04 Årsstämma 2019
2019-05-16 Kvartalsrapport: Kvartal 1, 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