

Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari-september 2021



TREDJE KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter, inklusive service intäkter, uppgick under perioden till 24 380 (25 312) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 803 (23 881) tkr
- Periodens resultat uppgick till 11 748 (9 773) tkr

9 MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter, inklusive service intäkter, uppgick under perioden till 73 226 (76 005) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 68 541 (71 653) tkr
- Periodens resultat uppgick till 30 623 (30 660) tkr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under verksamhetsårets tre första kvartal fortsatt utvecklats starkt med förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt fullt uthyrd fastighetsportfölj. Bolagets lägre finansieringskostnader har från slutet av maj 2021 bidragit till att stärka förvaltningsresultatet markant.

Bolagets underliggande förvaltningsresultat ökade årets första nio månader med 10,1 % till 38 834 (35 274) tkr. Hyresintäkterna ökade med 0,8 % till 72 579 (71 940) tkr och driftnettot motsvarande med 0,2 % till 68 541 (68 424) tkr för årets tre första kvartal, justerat för positiva engångsintäkter som påverkade år 2020 i samband med omförhandlingar och tidigare förvärv.

Under året har arbetet med underhållsåtgärder återupptagits efter covidrestriktioner med besöksförbud i fastigheterna, vilket gör att drift- och underhållskostnaderna kommer upp på normal nivå under slutet av 2021.

Refinansieringen av tidigare obligationslån slutfördes framgångsrikt under andra kvartalet och bolagets starka kassa möjliggjorde en engångsamortering om 25 000 tkr och bibehållen utdelningsnivå till bolagets aktieägare. Efter refinansiering och amortering har bolaget nått en bedömt trygg belåningsgrad under 50 %.

Hyresgäster

Under perioden har bolagets även nyuthyr den första vakans som uppkommit i portföljen genom att per den 7 juni teckna ett nytt hyreskontrakt i fastigheten Sillö 6. Det nya hyreskontraktet tecknades till cirka 50 % högre hyra än tidigare och i linje med marknadshyran för området.

Genom effektivisering av tidigare gemensam area har bolaget per den 1 oktober tecknat ett nytt hyresavtal i fastigheten Lärlingen 2 som bidrar till att driftnettot långsiktigt stärks i fastigheten.

Flera diskussioner har inletts för att tillsammans med hyresgästerna i god tid komma överens om nya villkor och förlängning av avtalstiderna, vilket bedöms ge ytterligare positiva effekter.

Bolagets uthyrningsgrad är fortsatt 100 %.

Utvecklingsprojekt

Arbetet med att identifiera utvecklingsmöjligheter i fastigheterna och för våra hyresgäster fortsätter med ökat tempo efter besöksrestriktioner har lättats.

Under perioden har arbetet med att långsiktigt utveckla det befintliga beståndet främst inriktats på följande projekt:

- Örebro, Tackjärnet 3: Utredning för ny detaljplan för bland annat bostäder
- Nybro, Tallen 58: Utbyggnad för hyresgästen utreds
- Tumba, Lärlingen 2: Fastighetsutveckling
- Tingsryd, Tingsryd 3:13: Detaljplan pågår för utbyggnad för hyresgästen

Bolaget bedömer under de kommande åren att genom aktiv utveckling ha möjlighet att realisera ytterligare värde och avser att rapportera pågående projekt utförligare, när säkrare bedömningar om värdepåverkan kan göras, i bland annat kommande årsredovisningar.

Planerade förvärv

Bolaget har erhållit preliminära villkor för en förvärvskredit från bolagets långgivare. Bolaget har utvärderat ett flertal förvärvsmöjligheter under perioden och har fortsatt en stark "pipe line" av intressanta förvärvsmöjligheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bolaget har under perioden ingått avtal med M&G Investment Management Limited som långgivare avseende ett lån om 700 000 000 kr. Lånet är amorteringsfritt och har en fast ränta samt en löptid om fem år. Logistri har löst tidigare obligationslån, dels genom lån från M&G samt dels genom återbetalning med 25 000 tkr från bolagets likvida medel.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har bolaget erhållit en ny marknadsvärdering per 2021-10-01 där värdet på bolagets fastighetsportfölj enligt oberoende värderingföretag uppgår till 1 517 790 tkr (1 410 300 tkr per 31 december 2020) innebärande en orealiserad värdeförändring om 107 490 tkr jämfört med senaste årsskiftesvärdering. Pro forma, före avdrag av uppskjutenskatt, motsvarar värdeökningen cirka 22 kronor per aktie. Bolagets styrelse fattade beslut om ny värdering mot bakgrund av den snabba förändringen av marknadens avkastningskrav i fastighetssegmentet lättindustri/lager under året.

Bolaget har även efter periodens utgång avslutat avtal gällande finansiell rådgivning med Pareto Securities. Bolaget ser fördelar med att inte längre vara bundna till exklusivitet när bolaget skall fortsätta att växa och expandera verksamheten. Avtalet som nu avslutas stipulerar en så kallad Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet avslutas. Exit Fee uppgår till 14 103 tkr och ska erläggas genom två delbetalningar under 2022.

Bolagets avtal gällande bolags- och fastighetsförvaltning med Pareto Business Management AB gäller fortsatt oförändrat.

Bolaget har även beslutat att placerat överlikviditet i aktier, med syfte att uppnå bättre avkastning för likvida medel. Styrelsen skall löpande utvärdera om det sammantagna belopp av bolagets kassa som vid var tid är placerat i aktier är balanserat med hänsyn till bolagets behov av kassalikviditet för att säkerställa att bolagets förpliktelser vid var tid kan uppfyllas.

Inga ytterligare väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122-8654, är ett specialiserat fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med inriktning på lager- och lättindustrifastigheter i Sverige.

Fastighetsbeståndet omfattar 17 fastigheter i Stockholm, Göteborg och södra Sverige i bra lägen för hyresgästernas verksamheter och med direkt närhet till Sveriges större vägar och hamnar.

Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick per 2021-10-01 till 1 517 790 tkr.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017.

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2021-07-01- 2021-09-30	2020-07-01- 2020-09-30	2021-01-01- 2021-09-30	2020-01-01- 2020-09-30
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>				
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter ^{1,2}	24 380	25 312	73 226	76 005
Driftnetto	22 803	23 881	68 541	71 653
Förvaltningsresultat	14 250	12 887	38 834	38 503
Resultat före skatt	14 270	12 891	38 834	38 590
Resultat per aktie, kr	2,40	2,00	6,26	6,27
Marknadsvärde fastigheterna	1 410 300	1 248 200	1 410 300	1 248 200
Eget kapital per aktie, kr	139,50	114,79	139,50	114,79
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	6,95	7,03	5,93	7,49
Belåningsgrad, %	49,57	58,08	49,57	58,08
Räntetäckningsgrad, ggr	3,91	3,07	3,31	3,06
Soliditet, %	45,75	42,08	45,75	42,08
Överskottsgrad, %	93,53	94,35	93,60	94,27
NRV per aktie, kr	153,66	119,92	153,66	119,92
Fastigheternas direktavkastning, %	6,46	7,65	6,47	7,65

Notera:

¹ Hysesintäkterna i jämförelsetalen för 2020 påverkades positivt av engångsersättning om 2 104 tkr vid hyresgästssuccession samt aktiverade hyresrabatter om cirka -1 875 i samband med omförhandling.

² Serviceintäkterna i jämförelsetalen för 2020 påverkades positivt av en engångsersättning om netto cirka 3 000 tkr avseende ersättning från tidigare fastighetsägare sammanhängande med aktiverade hyresrabatter i not ¹ ovan.

FINANSIELL UTVECKLING

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

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderades per 2020-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 410 300 tkr. Efter periodens utgång har fastigheterna per 2021-10-01 värderats till 1 517 790 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2021-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Bolaget har vid utgången av perioden som enda externa skuldfinansiering lån hos M&G Investment Management Limited om 700 000 000 kr. Lånet är amorteringsfritt, har en fast ränta och en löptid om fem år.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 370 (1 120) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Årsstämman den 7 april 2021 beslutade om en utdelning om 9,00 (0) per aktie, vilket innebär totalt 44 010 000 (0) kr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie motsvarande totalt 11 002 500 (0) kr per utbetalningstillfälle.

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 drift- och underhållskostnader då nio fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För fem fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftkostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftkostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansierings risk.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-07-01- 2021-09-30	2020-07-01- 2020-09-30	2021-01-01- 2021-09-30	2020-01-01- 2020-09-30
Hysesintäkter ¹	24 192	22 061	72 579	72 169
Serviceintäkter ²	188	3 251	647	3 836
Drift- och underhållskostnader	-990	-844	-2 925	-2 592
Fastighetsskatt	-587	-587	-1 760	-1 760
Driftnetto	22 803	23 881	68 541	71 653
Administrationskostnader ³	-2 854	-1 637	-6 576	-5 032
Finansiella intäkter	-	15	-	15
Finansiella kostnader	-5 699	-9 372	-23 131	-28 133
Förvaltningsresultat	14 250	12 887	38 834	38 503
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	20	4	-	87
Resultat före skatt	14 270	12 891	38 834	38 590
Skatt	-2 522	-3 118	-8 211	-7 930
Periodens resultat	11 748	9 773	30 623	30 660
Resultat per aktie, SEK	2,40	2,00	6,26	6,27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

Notera:

¹ Hysesintäkterna i jämförelsetalen för 2020 påverkades positivt av engångsersättning om 2 104 tkr vid hyresgästssuccession samt aktiverade hyresrabatter om cirka -1 875 i samband med omförhandling.

² Serviceintäkterna i jämförelsetalen för 2020 påverkades positivt av en engångsersättning om netto cirka 3 000 tkr avseende ersättning från tidigare fastighetsägare sammanhängande med aktiverade hyresrabatter i not ¹ ovan.

³ Förändringen av Administrationskostnader för 2021 är huvudsakligen hänförlig till uppläggningskostnader i samband med upptagande av ny lånefinansiering.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-09-30	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 412 111	1 410 300
Maskiner och inventarier	24	25
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Summa anläggningstillgångar	1 417 054	1 415 244
Hysesfordringar	3 323	2 004
Övriga kortfristiga fordringar	521	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 367	11 819
Likvida medel	55 723	80 869
Summa omsättningstillgångar	73 934	94 882
SUMMA TILLGÅNGAR	1 490 988	1 510 126
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	682 171	695 557
Totalt eget kapital	682 171	695 557
Upplåning	691 568	-
Uppskjutna skatteskulder	69 219	65 508
Övriga långfristiga skuld	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	765 706	70 427
Upplåning	-	721 572
Leverantörsskulder	599	583
Aktuella skatteskulder	3 112	7 303
Övriga kortfristiga skulder	25 901	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 499	12 079
Summa kortfristiga skulder	43 111	744 142
Summa skulder	808 817	814 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 490 988	1 510 126

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-07-01- 2021-09-30	2020-07-01- 2020-09-30	2021-01-01- 2021-09-30	2020-01-01- 2020-09-30
Resultat efter finansiella poster	14 250	12 887	38 834	38 503
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	459	2 057	4 088	6 171
Betald skatt	-2 022	-1 434	-8 692	-3 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 687	13 510	34 230	41 559
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-838	1 877	-1 320	-1 161
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 993	-1 452	-2 879	-903
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 705	-15	16	-3 113
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 947	712	2 715	3 265
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 084	14 632	32 762	39 647
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 791	4	-1 811	87
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 791	4	-1 811	87
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Amortering av lån	-	-	-725 000	-
Upptagande av lån	-204	-	690 908	-
Utdelning	-11 003	-	-22 005	-11 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 207	-	-56 097	-11 002
Periodens kassaflöde	3 086	14 636	-25 146	28 732
Likvida medel vid årets början	52 637	52 737	80 869	38 641
Likvida medel vid periodens slut	55 723	67 373	55 723	67 373

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-07-01- 2021-09-30	2020-07-01- 2020-09-30	2021-01-01- 2021-09-30	2020-01-01- 2020-09-30
Nettoomsättning	1 255	1 139	3 928	3 612
Administrationskostnader	-1 867	-1 533	-5 213	-4 824
Rörelseresultat	-612	-394	-1 285	-1 212
Ränteintäkter från koncernbolag	1 549	2 144	5 639	6 432
Resultat efter finansiella poster	937	1 750	4 354	5 220
Resultat före skatt	937	1 750	4 354	5 220
Skatt	236	-375	-	-1 128
Periodens resultat	1 173	1 375	4 354	4 092

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-09-30	2020-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	217 915	217 915
Fordringar hos koncernföretag	191 178	208 228
Övriga kortfristiga fordringar	4	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 626	2 435
Likvida medel	14 235	1 166
Summa omsättningstillgångar	207 043	212 554
SUMMA TILLGÅNGAR	424 958	430 469
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	384 581	424 236
Eget kapital	389 471	429 126
Leverantörsskulder	41	389
Kortfristiga skulder koncernföretag	22 272	-
Övriga kortfristiga skulder	12 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 174	954
Summa kortfristiga skulder	35 487	1 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	424 958	430 469

ALLMÄN INFORMATION

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, 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 Fastighets 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 Fastighets ABS årsredovisning 2020, sid 18.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

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.

NRV 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

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 november 2021.

Stockholm den 25 november 2021
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Lennart Öman
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 november 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-02-17 Bokslutskommuniké 2021
2022-04-20 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

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

Organisationsnummer: 559122-8654
Hemsida: www.logistri.se