

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport oktober – december 2020



PERIODEN OKTOBER–DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 290 (27 485) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 22 797 (25 995) tkr
- Periodens resultat uppgick till 129 871 (27 297) tkr

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 100 295 (85 907) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 94 457 (81 278) tkr
- Periodens resultat uppgick till 156 438 (71 512) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

När nu 2020 kan summeras kan vi som arbetar i Logistri konstatera att bolaget har utvecklats väl även under detta speciella år. Utmaningarna till följd av covid-19 och den osäkerhet som pandemin skapat har hittills bara haft en marginell påverkan på bolagets lönsamhet och finansiella ställning.

Under 2020 har bolagets planer på att fortsätta utveckla och växa portföljen naturligt skjutits framåt i tid. Under året har attraktiva förvärvsmöjligheter utvärderats och bedöms vara intressanta för 2021.

Under året har inga hyresrabatter lämnats och hyresintäkterna påverkas inte av några hyresförluster till följd av covid-19.

Två större hyresavtal i fastigheter i södra Sverige, motsvarande cirka 16,9 % av hyresintäkterna, har omförhandlats under året med resultat att hyrestiden förlängts till 7 respektive 15 år. Omförhandlingarna har skett till oförändrad marknadshyra och en engångsinvestering om cirka 4,5 mkr och rabatter om cirka 2,2 mkr fördelat över de kommande åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den fortsatta covid-19 pandemin har till räkenskapsårets slut endast haft marginella effekter för bolaget. Det kan inte uteslutas att bolaget kommer att påverkas av eventuella långsiktiga effekter och att det därmed kan medföra risker för bolagets finansiella ställning, främst för förseningar eller bortfall av hyresintäkter.

I dagsläget bedömer bolagets ledning dock risken som begränsad för omfattande intäktsbortfall.

Under perioden har två större hyreskontrakt omförhandlats, motsvarande 16,2 % av hyresintäkterna, väsentligen innebärande förlängning till oförändrad hyra.

Under fjärde kvartalet har bolaget initierat förhandlingar med utvalda långgivare för refinansiering av den externa skuldfinansieringen i god tid före det att nuvarande obligationslån löper ut 20 maj 2021. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har inlett förhandlingar om en långsiktig lånefinansiering av bolagets externa låneskuld som även förväntas ge goda möjligheter för bolagets fortsatta tillväxtstrategi. I övrigt har inga väsentliga händelser 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.

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>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyresintäkter, inklusive service intäkter	24 290	27 485	100 295	85 907
Driftnetto	22 797	25 995	94 457	81 278
Förvaltningsresultat	9 708	12 945	42 990	37 126
Resultat före skatt	170 437	35 660	203 806	88 886
Resultat per aktie, kr	259,74	54,59	312,88	143,02
Marknadsvärde, fastigheter	1 410 300	1 248 200	1 410 300	1 248 200
Eget kapital per aktie, kr	538,63	225,75	538,63	225,75
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	254,418	110,04	81,86	92,73
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,93	3,34	3,07	3,00
Soliditet, %	17,88	8,77	17,88	8,77
Överskottsgrad, %	93,85	94,58	94,18	94,61
EPRA NRV per aktie, kr	670,88	272,65	670,88	272,65
Fastigheternas direktavkastning, %	6,47	8,33	6,70	6,51

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 respektive april 2019. Fastigheterna värderades per 2020-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 410 300 (1 248 200) tkr.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 725 000 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.

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 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>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter	24 134	26 854	96 303	85 133
Serviceintäkter	156	631	3 992	774
Drift- och underhållskostnader	-907	-903	-3 492	-2 546
Fastighetsskatt	-586	-587	-2 346	-2 083
Driftnetto	22 797	25 995	94 457	81 278
Administrationskostnader	-1 589	-1 421	-5 416	-4 536
Finansiella intäkter	16	-	31	8
Finansiella kostnader	-11 516	-11 629	-46 082	-39 624
Förvaltningsresultat	9 708	12 945	42 990	37 126
Fastigheter, orealiserade	162 320	36 847	162 407	65 892
Koncernbidrag	-1 591	-14 132	-1 591	14 132
Resultat före skatt	170 437	35 660	203 806	88 886
Skatt	-140	2 625	-4 693	-3 171
Uppskjuten skatt	-40 426	-10 988	-42 675	-14 203
Periodens resultat	129 871	27 297	156 438	71 512
Resultat per aktie, kr	259,74	54,59	312,88	143,02
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 410 300	1 248 200
Maskiner och inventarier	25	27
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa anläggningstillgångar	1 415 244	1 253 146
Kundfordringar	2 004	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	185	2 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 384	3 963
Likvida medel	79 704	25 128
Summa omsättningstillgångar	91 277	33 375
SUMMA TILLGÅNGAR	1 506 521	1 286 521
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	269 313	112 875
Totalt eget kapital	269 313	112 875
Upplåning	-	713 344
Uppskjutna skatteskulder	66 126	23 451
Långfristiga skulder koncern	214 415	214 415
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	285 460	956 129
Leverantörsskulder	194	357
Skulder till koncernföretag	208 228	201 456
Upplåning	721 572	-
Aktuella skatteskulder	7 303	5 212
Övriga kortfristiga skulder	3 325	1 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 126	8 597
Summa kortfristiga skulder	951 748	217 517
Summa skulder	1 237 208	1 173 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 506 521	1 286 521

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	9 708	12 945	42 990	37 126
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Finansiella poster	2 057	2 057	8 228	7 349
Betald inkomstskatt	507	-798	-2 608	-798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 272	14 204	48 610	43 677
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kundfordringar	896	-1 128	-265	-1 739
Förändring av leverantörsskulder	59	79	-163	-3 215
Förändring av kortfristiga fordringar	474	-3 553	-3 061	-5 296
Förändring av kortfristiga skulder	867	-3 844	10 739	-14 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 568	5 758	55 860	18 570
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-	-	-559 321
Investeringar i förvaltningsfastigheter	220	-15	307	-815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	220	-15	307	-560 136
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av obligationslån	-	-	-	342 378
Upptagande av lån från koncern	-	-	-	214 415
Lämnade koncernbidrag	-1 591	-14 132	-1 591	-14 132
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-1 591	-14 132	-1 591	542 661
Periodens kassaflöde	13 197	-8 389	54 576	1 095
Likvida medel vid periodens början	66 507	33 517	25 128	24 033
Likvida medel vid periodens slut	79 704	25 128	79 704	25 128

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	1 008	-	4 398	291
Administrationskostnader	-1 168	-101	-5 050	-697
Rörelseresultat	-160	-101	-652	-406
Finansiella intäkter	11 297	11 298	45 189	39 545
Finansiella kostnader	-11 451	-11 565	-45 805	-39 395
Resultat efter finansiella poster	-314	-368	-1 268	-256
Koncernbidrag	693	406	693	406
Resultat före skatt	379	38	-575	150
Skatt	-6	-	-6	-
Periodens resultat	373	38	-581	150

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	47 506	37 006
Långfristiga fordringar	1 129 720	1 129 720
Summa anläggningstillgångar	1 177 226	1 166 726
Fordringar hos koncernföretag	7 402	13 098
Övriga kortfristiga fordringar	7	2 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 048	2 584
Likvida medel	2 752	485
Summa omsättningstillgångar	21 209	18 236
SUMMA TILLGÅNGAR	1 198 435	1 184 962
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 805	5 386
Eget kapital	4 805	5 386
Långfristiga skulder	-	713 343
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	214 415
Summa långfristiga skulder	214 415	927 758
Skulder till koncernföretag	257 315	251 431
Upplåning	721 572	-
Övriga kortfristiga skulder	6	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	322	387
Summa kortfristiga skulder	979 215	251 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 198 435	1 184 962

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-314	-368	-1 268	-256
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Finansiella poster	2 057	2 057	8 229	7 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 743	1 689	6 961	7 093
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 751	175	-706	4 847
Förändring leverantörsskulder	-	-	-	-
Förändring av kortfristiga skulder	10 945	19 508	5 819	23 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 937	21 372	12 074	35 641
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	3 100	-	-50
Lämnade aktieägartillskott	-10 500	-24 900	-10 500	-28 000
	-10 500	-21 800	-10 500	-28 050
Finansieringsverksamhet				
Upptagande av obligationslån	-	-	-	342 378
Upptagande av lån från koncern	-	-	-	214 415
Mottagna koncernbidrag	693	406	693	406
Utlåning till koncernföretag	-	-	-	-564 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten	693	406	693	-7 216
Periodens kassaflöde	1 130	-22	2 267	375
Likvida medel vid periodens början	1 622	507	485	110
Likvida medel vid periodens slut	2 752	485	2 752	485

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 1 AB (publ)'s årsredovisning 2019, sida 12.

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 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

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 25 februari 2021.

Stockholm den 25 februari 2021
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 25 februari 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-04-07 Årsstämma 2020
2021-05-20 Kvartalsrapport

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