

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport april – juni 2020



PERIODEN APRIL–JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 999 (23 015) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 23 797 (22 017) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 783 (34 699) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under verksamhetsårets två första kvartal utvecklas positivt och har endast marginellt påverkats av följd effekter av covid-19 pandemin.

Bolaget redovisar ökande hyresintäkter och förvaltningsresultat för jämförbar portfölj och även periodens underliggande resultat ökar i jämförelse med motsvarande period föregående år, justerat för den engångseffekt av orealiserad värdeförändring som redovisades under kvartal 2, 2019.

Bolagets hyresgäster har generellt klarat att hantera en utmanande period med stor osäkerhet i försäljning, orderingång och lönsamhet. Fortsatt har fokus varit på att hålla en tät och löpande kontakt för att följa verksamheternas utveckling.

Hyrorna har i allt väsentligt betalats enligt avtal, inga rabatter har lämnats och inga hyresförluster konstaterats. Det visar att hyresgästernas relativt goda spridning i olika branschsegment ger en god stabilitet och medför att risken för större påverkan på bolagets likviditet och resultat fortsatt bedöms som begränsad. Detta under förutsättning av att effekterna av covid-19 inte förvärras.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har tillmötesgått fyra hyresgästers önskemål om att erlægga hyran månadsvis i förskott i stället för kvartalsvis. Detta har endast en mindre påverkan på bolagets kassaflöde. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Överenskommelse har träffats med en hyresgäst om nytt hyresavtal, väsentligen innebärande att en tidigare avtalad ökning av årshyran senareläggs mot att hyresavtalets löptid förlängs med fem år, till 2035, och att en tidigare hyresfordran har reglerats med säljaren av fastigheten. Det nya avtalet bedöms ha en positiv effekt för bolaget.

Hyresbetalningar för augusti har fortsatt influtit enligt avtal. 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 tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	2020-04-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Hysesintäkter	24 999	50 108	100 161
Driftnetto	23 797	47 778	95 375
Förvaltningsresultat	11 007	22 146	43 712
Resultat före skatt	11 007	18 171	66 542
Resultat per aktie, kr	17,57	36,34	101,55
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, %	27,7	29,8	48,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,1	3,1
Soliditet, %	9,9	9,9	9,9
Överskottsgrad, %	95,2	95,4	95,2

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 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 hyresgäst 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 hyresgästens kontraktsenliga skyldigheter inte i sin helhet uppfylls under året och även risk för, vid en utdragen krissituation, en obeståndssituation för hyresgästen. 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>	2020-04-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019 07-01- 2020-06-30
Hysesintäkter	24 999	50 108	100 161
Serviceintäkter	286	585	1 165
Drift- och underhållskostnader	-902	-1 742	-3 605
Fastighetsskatt	-586	-1 173	-2 346
Driftnetto	23 797	47 778	95 375
Administrationskostnader	-1 257	-2 583	-5 469
Finansiella intäkter	-	-	3
Finansiella kostnader	-11 533	-23 049	-46 197
Förvaltningsresultat	11 007	22 146	43 712
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	-	83	36 962
Koncernbidrag	-	-	-14 132
Resultat före skatt	11 007	22 229	66 542
Skatt	-2 224	-4 058	-15 769
Periodens resultat	8 783	18 171	50 773
Resultat per aktie, kr	17,57	36,34	101,55
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-06-30	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	4 777	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	443	2 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 151	3 963
Likvida medel	51 614	25 128
Summa omsättningstillgångar	66 985	33 375
SUMMA TILLGÅNGAR	1 320 130	1 286 521
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	131 046	112 875
Totalt eget kapital	131 046	112 875
Upplåning	717 458	713 344
Uppskjutna skatteskulder	24 345	23 451
Övriga långfristiga skulder	214 415	214 415
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	961 137	956 129
Leverantörsskulder	80	357
Skulder till koncernföretag	207 899	201 456
Aktuella skatteskulder	6 696	5 212
Övriga kortfristiga skulder	3 881	1 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 391	8 597
Summa kortfristiga skulder	227 947	217 517
Summa skulder	1 189 084	1 173 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 320 130	1 286 521

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2020-04-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	11 007	22 146	43 712
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 057	4 114	8 229
Betald skatt	-1 193	-1 681	-2 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 871	24 579	49 462
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar	-1 587	-3 038	-2 985
Förändring av leverantörsskulder	-76	-277	-149
Förändring av kortfristiga fordringar	807	-4 086	-2 244
Förändring av kortfristiga skulder	6 077	9 225	-10 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 092	26 403	33 630
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-	2 549
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	83	68
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	83	2 617
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av obligationslån	-	-	-
Upptagande av lån från koncern	-	-	-
Lämnade koncernbidrag	-	-	-14 132
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-	-	-14 132
Periodens kassaflöde	17 092	26 486	22 115
Likvida medel vid periodens början	34 522	25 128	29 499
Likvida medel vid periodens slut	51 614	51 614	51 614

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-04-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Nettoomsättning	1 007	2 383	2 383
Administrationskostnader	-1 161	-2 722	-2 939
Rörelseresultat	-154	-339	-556
Finansiella intäkter	11 297	22 594	45 189
Finansiella kostnader	-11 451	-22 902	-45 919
Resultat efter finansiella poster	-308	-647	-1 286
Koncernbidrag	-	-	406
Resultat före skatt	-308	-647	-880
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-308	-647	-880

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-06-30	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	212	2 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 543	2 584
Likvida medel	1 794	485
Summa omsättningstillgångar	16 951	18 236
SUMMA TILLGÅNGAR	1 183 677	1 184 962
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 739	5 386
Eget kapital	4 739	5 386
Långfristiga skulder	717 457	713 343
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	214 415
Summa långfristiga skulder	931 872	927 758
Skulder till koncernföretag	244 720	251 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 346	387
Summa kortfristiga skulder	247 066	251 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 183 677	1 184 962

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-04-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-308	-647	-1 286
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 057	4 114	8 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 749	3 467	6 942
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	8 681	2 594	6 911
Förändring leverantörsskulder	-	-	-44
Förändring av kortfristiga skulder	-9 854	-4 752	10 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576	1 309	24 112
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-24 900
Lämnade lån till koncernföretag	-	-	-
	-	-	-
Finansieringsverksamhet			
Upptagande av obligationslån	-	-	-
Upptagande av lån från koncern	-	-	-
Mottagna koncernbidrag	-	-	406
Lämnade koncernbidrag	-	-	-
Amortering av lån från koncern	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-
Periodens kassaflöde	576	1 309	-382
Likvida medel vid periodens början	1 218	485	2 176
Likvida medel vid periodens slut	1 794	1 794	1 794

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 27 augusti 2020.

Stockholm den 27 augusti 2020
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 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 27 augusti 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-26 Kvartalsrapport: Kvartal 3, 2020
2021-02-25 Kvartalsrapport: Kvartal 4, 2020

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