

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport april – juni 2018



PERIODEN APRIL –JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 359 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 499 tkr
- Periodens resultat uppgick till 3 354 tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Under perioden pågick beslutad tilläggsinvestering i Örebro Tackjärnet 3. Projektet löper planenligt och förväntas vara slutfört under kvartal 3. Total investering är 4 200 tkr.

Hysesintäkten ökar med ca 435 tkr per år t o m 2037-06-14. Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

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>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2018-04-01 -	2018-01-01 -	2017-09-05 -
	2018-06-30	2018-06-30	2018-06-30
Hysesintäkter	11 359	22 636	33 925
Driftnetto	11 499	22 479	33 972
Förvaltningsresultat	5 847	11 806	16 549
Resultat per aktie, kr	6,7	18,6	23,5
Bokfört värde fastigheterna	585 890	585 890	585 890
Marknadsvärde fastigheten	600 000	600 000	600 000
Eget kapital per aktie, kr	31,3	31,3	31,3
Antal utestående aktier, st	500 000	500 000	500 000
Skuldsättningsgrad, ggr	37,7	37,7	37,7
Avkastning på eget kapital, %	100,0	169,0	-
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	7,1	-
Belåningsgrad, %	62,5	62,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,1
Soliditet, %	2,6	2,6	2,6
Skuldsättningskvot, ggr	2,2	2,2	2,1

*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 2017-12-31 av en extern och oberoende värderare till 600 000 tkr, inklusive en värderingsmässig portföljpremie om 17 470 tkr.

Skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet avser avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt tillägg för förvärvskostnader. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2018-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

Under perioden har det bokförda värdet ökat med 840 tkr efter en tilläggsinvestering som genomförs i fastigheten Örebro Tackjärnet 3.

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 fastighetsskatt. 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 träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-04-01 - 2018-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-09-05 - 2018-06-30
Hysesintäkter	11 359	22 636	33 925
Serviceintäkter	246	492	734
Drift- och underhållskostnader	78	-282	-134
Fastighetsskatt	-184	-367	-553
Driftnetto	11 499	22 479	33 972
Administrationskostnader	-721	-814	-2 386
Finansiella kostnader	-4 931	-9 859	-15 037
Förvaltningsresultat	5 847	11 806	16 549
<i>Värdetförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	-	-	117
Resultat före skatt	5 847	11 806	16 666
Skatt	-2 493	-2 493	-1 197
Uppskjuten skatt	-	-	-3 712
Periodens resultat	3 354	9 313	11 757
Resultat per aktie, kr	6,71	18,63	23,51
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr
2018-06-30

Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	585 890
Summa anläggningstillgångar	585 890
Kundfordringar	
Övriga kortfristiga fordringar	1 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	317
Likvida medel	18 552
Summa omsättningstillgångar	20 388
SUMMA TILLGÅNGAR	606 278
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	15 652
Totalt eget kapital	15 652
Upplåning	361 261
Uppskjutna skatteskulder	1 686
Summa långfristiga skulder	362 947
Leverantörsskulder	1 076
Aktuella skatteskulder	2 414
Övriga kortfristiga skulder	222 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 318
Summa kortfristiga skulder	227 679
Summa skulder	590 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	606 278

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2018-04-01 - 2018-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-09-05 - 2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	5 847	11 806	16 549
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	1 177	2 355	3 742
Betald inkomstskatt	-210	-210	-210
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 814	13 951	20 081
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-687	502	-1 049
Förändring av leverantörsskulder	1 003	1 072	936
Förändring av kortfristiga skulder	-5 768	-4 443	-4 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 362	11 082	15 927
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-840	-3 360	-575 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-840	-3 360	-575 830
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag	-	-	500
Upptagande av obligationslån	-	-	357 728
Upptagande av lån från koncern	-	-	231 923
Amortering av lån från koncern	-8 517	-11 696	-11 696
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-8 517	-11 696	578 455
Periodens kassaflöde	-7 995	-3 974	18 552
Likvida medel vid periodens början	26 547	22 526	-
Likvida medel vid periodens slut	18 552	18 552	18 552

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-04-01- 2018-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30	2017-09-05 - 2018-06-30
Nettoomsättning	-230	360	3 584
Administrationskostnader	127	-508	-4 272
Rörelseresultat	-103	-148	-688
Finansiella intäkter	5 653	11 306	16 959
Finansiella kostnader	-4 928	-9 855	-15 033
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-8 650
Resultat efter finansiella poster	622	1 303	-7 412
Koncernbidrag	-622	-1 303	-1 218
Resultat före skatt	-	-	-8 630
Periodens resultat	-	-	-8 630

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-06-30
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	1 856
Långfristiga fordringar	565 305
Summa anläggningstillgångar	567 161
Kortfristiga fordringar	10 858
Likvida medel	4 248
Summa omsättningstillgångar	15 106
SUMMA TILLGÅNGAR	582 267
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	4 964
Eget kapital	4 964
Långfristiga skulder	361 262
Summa långfristiga skulder	361 262
Kortfristiga skulder	216 041
Summa kortfristiga skulder	216 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	582 267

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr
**2018-04-01 - 2018-01-01 - 2017-09-05 -
2018-06-30 2018-06-30 2018-06-30**
Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	622	1 303	-7 412
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	8 650
Finansiella poster	498	2 356	3 638

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 120	3 659	4 876
---	--------------	--------------	--------------

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-208	-240	-304
Förändring av kortfristiga skulder	-230	-4	-

Kassaflöde från den löpande verksamheten	682	3 415	4 572
---	------------	--------------	--------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-	-	-1 856
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-8 650
Lämnade lån till koncernföretag	-	-	-589 445

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-599 951
---	----------	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Bildande av bolag	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-	-500
Nyemission	-	-	500
Mottagna aktieägartillskott	-	-	8 650
Upptagna lån	-	-	357 728
Upptagande av lån från koncernföretag	-	-	232 196
Mottagna koncernbidrag	-	-	9 961
Lämnade koncernbidrag	681	-	-9 791
Amortering av lån från koncern	-1 970	-383	383

Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-1 289	-383	599 627
--	---------------	-------------	----------------

Periodens kassaflöde	-607	3 798	4 248
-----------------------------	-------------	--------------	--------------

Likvida medel vid periodens början	4 855	450	-
---	--------------	------------	----------

Likvida medel vid periodens slut	4 248	4 248	4 248
---	--------------	--------------	--------------

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: bokslutskommunikén, årsredovisningen samt tre 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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

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 23 augusti 2018.

Stockholm den 23 augusti 2018
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 nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 augusti 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-11-27 Kvartalsrapport: Kvartal 3, 2018
2019-02-27 Kvartalsrapport: Kvartal 4, 2018

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