

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport januari – mars 2020



PERIODEN JANUARI-MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 25 408 (12 065) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 23 981 (11 664) tkr
- Periodens resultat uppgick till 9 388 (4 211) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under perioden utvecklats stabilt och som förväntat.

Den senare delen av perioden har i stor utsträckning präglats av osäkerhet om vilka effekter en omfattande covid-19 pandemi skulle kunna medföra. Under perioden har fokus varit att hålla en tät kontakt med bolagets hyresgäster för att följa verksamheternas utveckling och aktivt hitta lösningar för hyresgäster som befaras få temporära likviditets eller lönsamhetsproblem. Bolaget har haft stor fördel av att redan från början ha skapat en bra och rak dialog med bolagets hyresgäster och samarbetspartners. Covid-19 pandemin hade en begränsad påverkan på bolagets resultat och likviditet och att cirka 95 % av hyrorna betalats enligt avtal och inga hyresförluster konstaterats.

Fyra hyresgäster, motsvarande cirka 33 % av hyresintäkterna, beviljades inför andra kvartalet anstånd med betalning av kvartalshyran genom att i stället erlägga hyra månadsvis i förskott.

Genom bolagets relativt goda spridning av hyresgästernas branschtillhörighet och verksamhetsområden bedöms risken för större påverkan på bolagets likviditet och resultat som begränsad, givet att effekterna av covid-19 inte förvärras eller fortsätter under hösten.

Under kvartalet redovisar bolaget full effekt av tilläggsförvärvet andra kvartalet 2019, och de omförhandlingar som genomfördes kring årsskiftet med effekt från 1 januari 2020. Det innebär att i princip samtliga nyckeltal har stärkts och att bolaget är väl rustat för fortsatt utveckling och tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Som en följd av pågående covid-19 pandemi har fyra hyresgäster beviljats anstånd med hyresbetalning genom att erlägga hyran månadsvis i stället för som avtalat per kvartal i förskott. Av dessa har två hyresgäster begärt ytterligare anstånd med betalning, motsvarande cirka 5 % av bolagets hyresintäkt för perioden. Bolaget bedömer, mot bakgrund av de säkerheter för hyresavtalen som föreligger, att samtliga hyror för perioden kommer att betalas. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förhandling har inletts med en hyresgäst om förändringar av hyresavtalet, väsentligen innebärande att en avtalad ökning av årshyran senareläggs mot att hyresavtalets löptid förlängs med fem år ytterligare till 2035 och att en tidigare hyresfordran regleras. Effekten för bolaget bedöms påverka likviditeten med cirka 400 tkr per år under de kommande fem åren. 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

	2020-01-01- 2020-03-31	2019-04-01- 2020-03-31
Hysesintäkter	25 408	98 177
Driftnetto	23 981	93 595
Förvaltningsresultat	11 139	42 172
Resultat före skatt	11 222	94 015
Resultat per aktie, kr	18,78	153,4
Marknadsvärde fastigheterna	1 248 200	1 248 200
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	31,9	91,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,13	3,0
Soliditet, %	9,4	9,4
Överskottsgrad, %	94,4	93,3

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017 och i april 2019. Fastigheterna värderades per 2019-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 248 200 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2020-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

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

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 andra transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efter räkenskapsårets utgång 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar har en begränsad negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-01-01- 2020-03-31	2019-04-01- 2020-03-31
Hysesintäkter	25 109	98 177
Serviceintäkter	299	1 073
Drift- och underhållskostnader	-840	-3 231
Fastighetsskatt	-587	-2 424
Driftnetto	23 981	93 595
Administrationskostnader	-1 326	-5 217
Finansiella intäkter	-	6
Finansiella kostnader	-11 516	-46 212
Förvaltningsresultat	11 139	42 172
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	83	65 975
Koncernbidrag	-	-14 132
Resultat före skatt	11 222	94 015
Skatt	-1 834	-17 326
Periodens resultat	9 388	76 689
Resultat per aktie, kr	18,78	153,38
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-03-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 248 200	1 248 200
Maskiner och inventarier	27	27
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa anläggningstillgångar	1 253 146	1 253 146
Kundfordringar	3 190	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	795	2 545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 606	3 963
Likvida medel	34 522	25 128
Summa omsättningstillgångar	49 113	33 375
SUMMA TILLGÅNGAR	1 302 259	1 286 521
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	122 263	112 875
Totalt eget kapital	122 263	112 875
Upplåning	715 401	713 344
Uppskjutna skatteskulder	23 904	23 451
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	214 415
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	958 639	956 129
Leverantörsskulder	156	357
Skulder till koncernföretag	202 784	201 456
Aktuella skatteskulder	6 106	5 212
Övriga kortfristiga skulder	2 007	1 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 304	8 597
Summa kortfristiga skulder	221 357	217 517
Summa skulder	1 179 996	1 173 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 302 259	1 286 521

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2020-01-01- 2020-03-31	2019-04-01- 2020-03-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 139	42 172
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	2 057	8 228
Betald inkomstskatt	-488	-1 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12 708	49 114
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-1 451	-3 190
Förändring av leverantörsskulder	-201	130
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 893	-9 249
Förändring av kortfristiga skulder	3 148	510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 311	37 315
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-559 321
Investeringar i förvaltningsfastigheter	83	-732
Kassaflöde från investeringsverksamheten	83	-560 053
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av obligationslån	-	342 378
Upptagande av lån från koncern	-	214 415
Lämnade koncernbidrag	-	-14 132
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-	542 661
Periodens kassaflöde	9 394	19 923
Likvida medel vid periodens början	25 128	14 598
Likvida medel vid periodens slut	34 522	34 522

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-01-01- 2020-03-31	2019-04-01- 2020-03-31
Nettoomsättning	1 376	1 376
Administrationskostnader	-1 561	-1 887
Rörelseresultat	-185	-511
Finansiella intäkter	11 297	45 189
Finansiella kostnader	-11 451	-45 918
Resultat efter finansiella poster	-339	-1 240
Koncernbidrag	-	600
Resultat före skatt	-339	-640
Skatt	-	-
Periodens resultat	-339	-640

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-03-31	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	13 098	13 098
Övriga kortfristiga fordringar	327	2 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 412	2 584
Likvida medel	1 218	485
Summa omsättningstillgångar	25 056	18 236
SUMMA TILLGÅNGAR	1 191 782	1 184 962
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 047	5 386
Eget kapital	5 047	5 386
Långfristiga skulder	715 400	713 343
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	214 415
Summa långfristiga skulder	929 815	927 758
Skulder till koncernföretag	253 575	251 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 345	387
Summa kortfristiga skulder	256 920	251 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 191 782	1 184 962

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr
**2020-01-01-
2020-03-31**
**2019-04-01-
2020-03-31**
Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -339 -1 240

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Finansiella poster 2 057 8 228

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar
av rörelsekapital 1 718 6 988**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar -6 087 315

Förändring av kortfristiga skulder 5 102 28 342

Kassaflöde från den löpande verksamheten 733 35 645
Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag - -50

Lämnade aktieägartillskott - -28 000

- -28 050
Finansieringsverksamhet

Upptagande av obligationslån - 342 378

Upptagande av lån från koncern - 214 415

Utlåning till koncernföretag - -564 415

Mottagna koncernbidrag - 406

Kassaflöde från investeringsverksamheten - -7 216
Periodens kassaflöde 733 379
Likvida medel vid periodens början 485 839
Likvida medel vid periodens slut 1 218 1 218

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.

IFRS 16 Leasing, tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Logistri gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som det enda. Logistri redovisar från och med 1 januari 2019 tomträttsavtal motsvarande cirka 4 919 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2019 att uppgå till runt 260 tkr.

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 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

Överskottgrad

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 19 maj 2020.

Stockholm den 19 maj 2020
Logistri Portfolio 1 AB (publ)
Org.nr: 559124-1574

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 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 19 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-27 Kvartalsrapport: Kvartal 2, 2020
2020-11-26 Kvartalsrapport: Kvartal 3, 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