

Logistri Fastighets AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2018



FJÄRDE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 926 (11 167) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 543 (11 060) tkr
- Periodens resultat uppgick till 21 181 (233) tkr

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 46 759 (11 531) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 45 174 (11 421) tkr
- Årets resultat uppgick till 34 183 (240) 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

Under året har två utvecklingsprojekt genomförts i fastigheterna Örebro Tackjärnet 3 och Jönköping Älgskytten 13. Projekten genomfördes planenligt och har avslutats för Örebro Tackjärnet 3 och avslutas under kvartal 1 2019 för Jönköping Älgskytten 13. Total beslutad investering var 10 250 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 1 100 tkr per år t o m 2034-12-31 och därefter 435 tkr till 2037-06-14 (hyra i 2018 års värde). Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Extra bolagsstämma 28 januari 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Bolaget har i pressmeddelande 2019-01-28 meddelat att bolaget har inlett förhandlingar med avsikt att förvärva ytterligare fastigheter med syfte att utveckla bolagets fastighetsportfölj.

LOGISTRI FASTIGHETS AB I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ) med org.nr 559122-8654 är ett holdingbolag specialiserat på att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernens fastigheter omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017-10-23.

Direkt under moderbolaget i koncernstrukturen finns det helägda dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124-1574 som 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>	2018-10-01- 2018-12-31	2017-10-01- 2017-12-31	2018-01-01- 2018-12-31	2017-08-25- 2017-12-31*
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	11 926	11 167	46 759	11 531
Driftnetto	11 543	11 060	45 174	11 421
Förvaltningsresultat	5 713	3 539	21 972	3 654
Resultat före skatt	27 883	747	44 142	771
Resultat per aktie, kr	8,4	0,1	13,6	0,1
Bokfört värde fastigheterna	614 140	582 530	614 140	582 530
Eget kapital per aktie, kr	100,9	96,4	100,9	96,4
Antal utestående aktier, stycken	2 520 000	2 520 000	2 520 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	34,8	0,1	13,6	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,8	2,4	2,8	2,0
Soliditet, %	39,6	38,1	39,6	38,1
Överskottsgrad, %	96,8	99,0	96,6	99,0
EPRA NAV per aktie	104,3	96,6	104,3	96,1
Fastigheternas direktavkastning, %	7,5	7,4	7,4	7,4

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

FINANSIELL UTVECKLING

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

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 %.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017. Fastigheterna värderades per 2018-12-31 av en extern och oberoende värderare till 614 140 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 2019-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att bolagets dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 417 (215) aktieägare.

De största aktieägarna per 2018-12-31 var:

Aktieägare	Andel %	Antal aktier
SVENPAB AB	11,19	282 000
Nordnet		
Pensionsförsäkring AB	6,69	168 667
Ålandsbanken AB	5,31	133 688
Mattias Ståhlgren	4,70	118 531
GADD SMP Fund	4,33	109 000
Patrik von Hacht	3,97	100 000
Göran Källebo	3,97	100 000
Avanza Pension	2,81	70 719
Sven-Göran Buhre	2,55	64 298
Rolf Nilsson AB	2,38	60 000
Summa 10 största aktieägare:	47,90	1 206 903
Övriga aktieägare:	52,10	1 313 097
Totalt	100,00	2 520 000

Årsstämman 2018-04-09 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 TSEK. Beslutad, ännu inte utbetald, utdelning redovisas som en övrig kortfristig skuld i bolagets balansräkning. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 11 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 samt 19 december 2018.

UTDELNING 2019

Inför årsstämman den 4 april 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 9,00 kr (9,00) per aktie, vilket innebär totalt 22 680 tkr (22 860). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie, eller totalt 5 670 000 kronor

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 felavhjälpan 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 trädde ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-10-01- 2018-12-31	2017-10-01- 2017-12-31	2018-01-31- 2018-12-31	2017-08-25- 2017-12-31*
Hysesintäkter	11 926	11 167	46 759	11 531
Drift- och underhållskostnader	-137	-107	-601	-76
Fastighetsskatt	-246	-	-984	-34
Driftnetto	11 543	11 060	45 174	11 421
Administrationskostnader	-907	-2 507	-3 489	-2 589
Finansiella intäkter	5	-	5	-
Finansiella kostnader	-4 929	-5 014	-19 718	-5 178
Förvaltningsresultat	5 713	3 539	21 972	3 654
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	22 170	-2 792	22 170	-2 883
Resultat före skatt	27 883	747	44 142	771
Skatt	-6 702	-514	-9 959	-531
Årets resultat	21 181	233	34 183	240
Resultat per aktie, SEK	8,4	0,1	13,6	0,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 520	2 520	2 520	2 520

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr
2018-12-31 2017-12-31

	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	614 140	582 530
Uppskjutna skattefordringar	-	1 049
Summa anläggningstillgångar	614 140	583 579
Kundfordringar	216	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 927	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 458	683
Likvida medel	24 230	50 939
Summa omsättningstillgångar	27 831	54 224
SUMMA TILLGÅNGAR	641 971	637 803
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	254 384	242 881
Totalt eget kapital	254 384	242 881
Upplåning	363 616	358 906
Uppskjutna skatteskulder	8 341	398
Summa långfristiga skulder	371 957	359 304
Leverantörsskulder	4 998	24 333
Aktuella skatteskulder	2 839	2 269
Övriga kortfristiga skulder	2 148	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 645	6 019
Summa kortfristiga skulder	15 630	35 618
Summa skulder	387 587	394 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	641 971	637 803

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-08-25	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	240	240
Summa totalresultat	-	-	240	240
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	2 520	249 480	-	252 000
Emissionskostnader	-	-12 000	-	-12 000
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 641	-	2 641
Summa transaktioner med aktieägare	2 520	240 121	-	242 641
Utgående eget kapital 2017-12-31	2 520	240 121	240	242 881
Ingående eget kapital 2018-01-01	2 520	240 121	240	242 881
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	34 183	34 183
Summa totalresultat 2018-12-31	-	-	34 183	34 183
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-22 680	-22 680
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-22 680	-22 680
Utgående eget kapital 2018-12-31	2 520	240 121	11 743	254 384

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-10-01- 2018-12-31	2017-10-01- 2017-12-31	2018-01-01- 2018-12-31	2017-08-25- 2017-12-31*
Resultat efter finansiella poster	5 713	3 539	21 972	3 654
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 178	1 223	4 711	1 386
Betald skatt	-398	-	-398	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 493	4 762	26 285	5 040
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-192	-	-216	-
Ökning/minskning av leverantörsskulder	4 970	24 111	-19 335	24 193
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-702	-3 900	-100	-2 530
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 185	-1 739	-1 223	1 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 753	23 234	5 411	28 681
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-10 100	-	-575 470
Investeringar i befintliga fastigheter	-5 660	-	-9 440	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 660	-565 370	-9 440	-565 470
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Bildande av bolag	-	-	-	500
Nedsättning	-	-	-	-500
Nyemission	-	-	-	252 000
Emissionskostnader	-	-12 000	-	-12 000
Utdelning	-11 340	-	-22 680	-
Upptagande av lån	-	-	-	357 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 340	-12 000	-22 680	597 728
Årets kassaflöde	-3 247	1 134	-26 709	50 939
Likvida medel vid årets början	27 477	49 805	50 939	-
Likvida medel vid årets slut	24 230	50 939	24 230	50 939
Betalda räntor	-3 750	-3 750	-15 000	-3 792

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-10-01- 2018-12-31	2017-10-01- 2017-12-31	2018-01-31- 2018-12-31	2017-08-25- 2017-12-31*
Nettoomsättning	605	4 840	2 388	4 998
Administrationskostnader	-842	-5 895	-3 724	-6 087
Rörelseresultat	-237	-1 055	-1 336	-1 089
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-161	-8 377	-4 736	-8 650
Resultat efter finansiella poster	-398	-9 432	-6 072	-9 739
Koncernbidrag	206	8 059	6 072	8 322
Resultat före skatt	-192	-1 372	-	-1 417
Skatt	-	-1 541	-1 049	-1 591
Periodens resultat	-192	-2 913	-1 049	-3 008

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Uppskjutna skattefordringar	-	1 049
Summa anläggningstillgångar	3 500	4 549
Kundfordringar	193	-
Fordringar hos koncernföretag	211 482	231 923
Övriga kortfristiga fordringar	765	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 433	605
Summa omsättningstillgångar	213 897	237 450
Likvida medel	196	28 413
SUMMA TILLGÅNGAR	217 569	265 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 520	2 520
Fritt eget kapital	213 383	237 112
Eget kapital	215 903	239 632
Leverantörsskulder	1 426	24 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240	1 903
Summa kortfristiga skulder	1 666	26 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	217 569	265 863

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 bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing, skall 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. Logistris bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

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 2018, sidorna 12-17.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen 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

EPRA NAV 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

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 bokslutskommuniké för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 februari 2019.

Stockholm den 27 februari 2019
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

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 Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-04-04 Årsstämma
2019-05-16 Delårsrapport Q1

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 4 april 2019 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.logistri.se. Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 6 mars 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

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

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