20250429065504

Årsredovisning

2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Stockholm 24 april 2025

David Träff,
verkställande direktör

Logistri Fastighets AB (publ)

www.logistri.se

LOGISTRI

Årsredovisning

2024

Innehållsförteckning

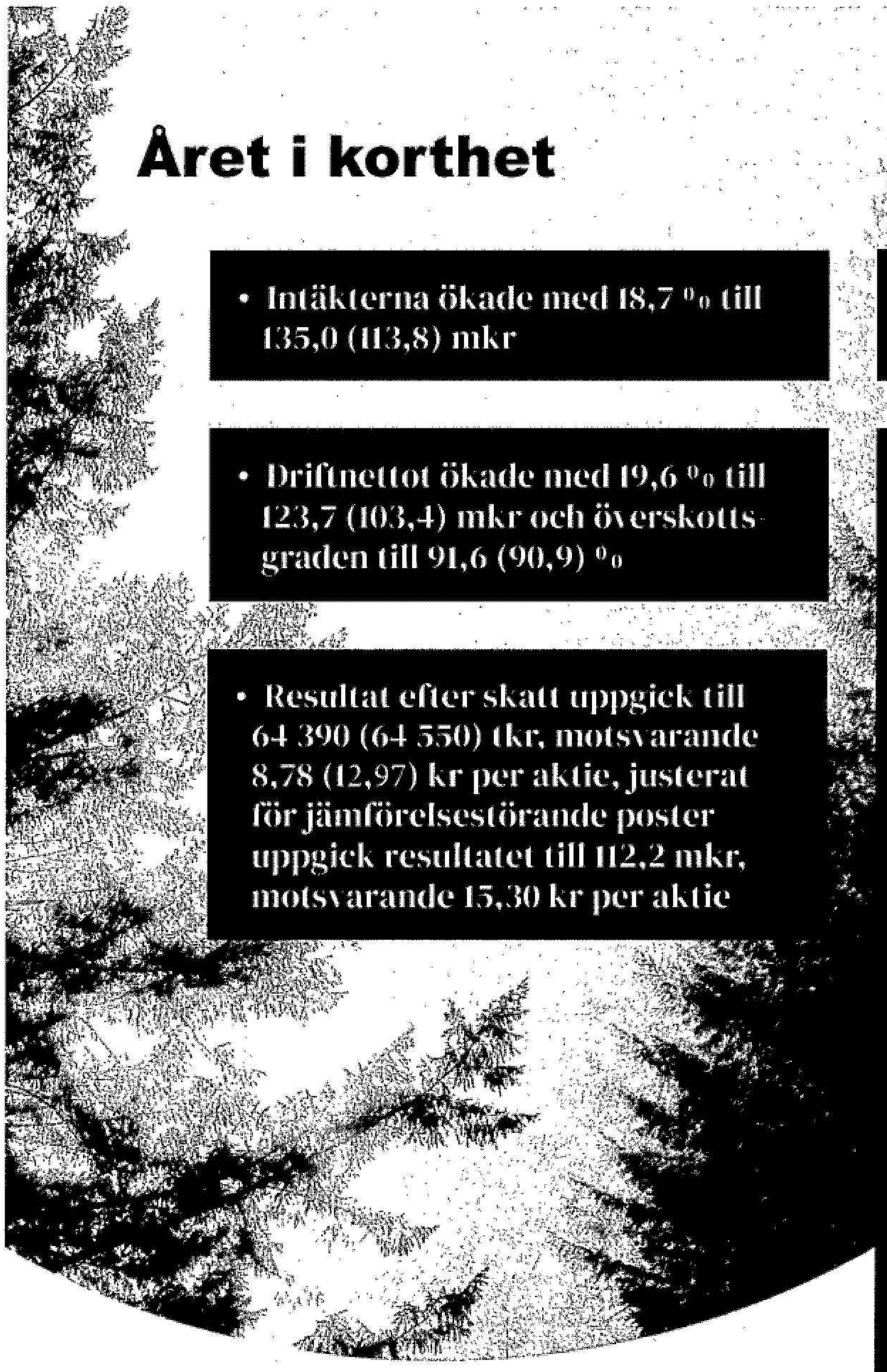
Året i korthet	**4**
Kommentar av VD	**5**
Detta är Logistri	**6**
Affärsidé, mål och strategi	**8**
Aktuell intjäningsförmåga	**10**
Marknad	**11**
Fastighetsportföljen	**15**
Hållbarhetsarbete och ESG	**23**
Finansiering	**25**
Aktien	**28**
Bolagsstyrningsrapport	**29**
Finansiella rapporter	**34**
Förvaltningsberättelse	35
KONCERNEN	
Resultaträkning	38
Rapport over finansiell stallning	39
Rapport over forändringar av eget kapital	40
Rapport over kassafloden	41
MODERBOLAGET	
Resultaträkning	42
Balansräkning	43
Forändring av eget kapital	44
Kassaflodesanalys	45
Redovisningsprinciper och noter	46
Underskrifter	61
Flerarsöversikt	62
Nyckeltal	64
Definitioner	65
Uträkningar av nyckeltal	67

Den formella arsredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) utgörs av sidorna 35-68.

2025042906506

Året i korthet

- Intäkterna ökade med 18,7 % till 135,0 (113,8) mkr
- Förvaltningsresultatet ökade med 24,4 % till 84,8 (68,1) mkr
- Driftnettot ökade med 19,6 % till 123,7 (103,4) mkr och överskottsgraden till 91,6 (90,9) %
- Resultat efter skatt uppgick till 64 390 (64 550) tkr, motsvarande 8,78 (12,97) kr per aktie, justerat för jämförelsestörande poster uppgick resultatet till 112,2 mkr, motsvarande 15,30 kr per aktie



Väsentliga händelser under året

- Logistri har under det fjärde kvartalet tillträtt sex fastigheter till ett sammanlagt värde om 313,2 mkr. Total uthyrningsbar area uppgår till 19 006 m² och hyresintäkterna ökar med cirka 23,4 mkr genom förvärven. Totalt under året har Logistri genomfört 8 förvärv och tillträtt fastigheter till ett värde av 425,8 mkr och den uthyrningsbara arean uppgår till 24 835 m². Hyresintäkterna ökar med cirka 30 mkr per år genom förvärven.
- Bindande avtal om förvärv av en fastighet centralt i Malmö om 80,2 mkr träffades under kvartalet med tillträde andra kvartalet 2025.
- Logistri emitterade den 13 november seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 300 mkr inom ett rambelopp om 600 mkr. Bolaget har även ingått låneavtal om 165 mkr med Swedbank och Sörmlands Sparbank.
- Slutlig överenskommelse med Logistri försäkringsbolag om försäkringsersättning avseende branden i fastigheten Skyttbrink 29 har inneburit en nedskrivning av försäkringsfordran med -47,8 mkr.
- Logistri har framgångsrikt genomfört en större projektuthyrning med ett 10-årigt trippelnetto-hyresavtal med Movator AB för 100 % av projektfastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka.
- Den 30 december tecknades ett nytt 10 årigt hyresavtal med AB Gustaf Kähr avseende fastigheten Tallen 58 i Nybro. Kährs hyr sedan tidigare hela fastigheten som omfattar ca 21 000 m².
- Joachim Carlsson som anställdes som CFO och tillträdde tjänsten den 7 oktober. Sofia Aasvold anställdes som Fastighetschef och tillträde tjänsten den 13 januari 2025.
- Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,20 (5,20) kronor per aktie.

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Intäkter, tkr	135 057	113 811
Driftnetto, tkr	123 709	103 431
Förvaltningsresultat, tkr	84 808	68 191
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,56	13,70
Resultat, tkr	64 390	64 550
Resultat per aktie, kr	8,78	12,97
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 977 562
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,1
Nettobelåningsgrad, %	44,5	33,0
Substansvärde per aktie, kr	160,27	155,94

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AIW3P-8-657DI-8T1YD

20250429065O7

Kommentar av VD

FÖRVALTNINGSRESULTATET NÅR HÖGSTA NIVÅN HITTILLS – LÖNSAM TILLVÄXT!

2024 har varit ett framgångsrikt år för Logistri, med en ökning av förvaltningsresultatet med hela 24 % jämfört med föregående år. Driftnettot ökade med 20 % och aktuell intjäningsförmåga visar på att driftnettot ser ut att öka med ytterligare 19 % för 2025. Vid årsskiftet finns likvida medel om 280 miljoner kronor vilket ger ett investeringsutrymme om cirka 450 miljoner kronor som kommer öka intjäningsförmågan per aktie.

Justerat för jämförelsestörande poster hänförliga till branden 2023 så uppgick årets resultat efter skatt till 112,2 miljoner kronor vilket per aktie motsvarar 15,30 kronor. Resultaten bekräftar att vår strategi fungerar och ger oss möjlighet att fortsätta växa med lönsamma förvärv. Vi har som ambition att nå en fastighetsportfölj om 5 miljarder kronor till slutet av 2028. Samtidigt ser vi till att bygga ett stabilt och lönsamt bolag som är rustat för att möta marknadens svängningar. Vår framgång bygger på ett nära samarbete med våra hyresgäster, där vi tillsammans utvecklar funktionella, rationella och hållbara fastigheter.

FÖRLÄNGDA OCH NYTECKNADE HYRESAVTAL

Ett av våra viktigaste mål är att stärka relationerna med våra hyresgäster genom långsiktiga samarbeten.
Under 2024 har vi förlängt hyresavtalet med Leax i Falköping med ytterligare 9 år. Samtidigt investerar vi i byggnadens tekniska standard, inklusive en ny solcellsanläggning som kommer att leverera förnybar energi direkt till hyresgästen.
Vi är också glada över att ha förlängt vårt samarbete med Kährs i Nybro, vilket säkerställer en fortsatt relation på minst 10 år. Dessa förlängningar är ett kvitto på vår förmåga att möta hyresgästernas behov av funktionella och hållbara lösningar. Med förlängningen av Kährs avtal har vi nu förlängt alla hyresavtal i vår ursprungliga portfölj.
Projektfastigheten Skyttbrink 29 påbörjas under året, och vi ser fram emot att välkomna Movator som ny hyresgäst.

VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSFÖRVÄRV

För att skapa långsiktig och hållbar avkastning krävs en tydlig strategi och disciplinerat genomförande. Under året har vi gjort flera framgångsrika förvärv av operationellt kritiska fastigheter med hyresgäster som är marknadsledande, finansiellt starka och har beprövade affärsmodeller.

Transaktionerna har huvudsakligen skett off market, där vårt starka nätverk har varit avgörande. I flera fall har förvärven genomförts som sale and leaseback-affärer, vilket ger säljaren möjlighet att återinvestera i sin verksamhet samtidigt som Logistri tar över fastighetsförvaltningen.
Dessa förvärv stärker vår portfölj och bidrar till stabil avkastning med begränsad risk.

OPERATIONELLT KRITISKA FASTIGHETER

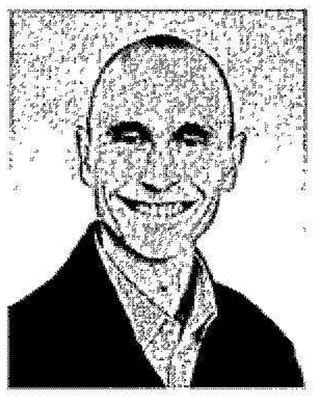
Vi är stolta över att äga fastigheter som är operationellt avgörande för våra kunder. Dessa fastigheter möjliggör att våra hyresgäster kan bedriva sin dagliga verksamhet och följa sina strategiska mål. Vårt fokus ligger på att investera i produktionsanläggningar, verkstäder och centrallager – platser där våra kunder ofta har lång historia och stark förankring. Som fastighetsägare har vi ett långsiktigt ansvar att utveckla dessa fastigheter så att de fortsätter vara ändamålsenliga och anpassade för våra kunders behov.

DIVERSIFIERING AV KAPITALKÄLLOR

Under året har vi framgångsrikt genomfört en emission av grön obligation som tillförde Logistri 300 miljoner kronor före transaktionskostnader. Detta ger oss fortsatt möjlighet att investera i både nya och befintliga fastigheter.
En diversifierad kapitalbas är avgörande för ett fastighetsbolag och skapar flexibilitet. Vi ser framöver att obligationsmarknaden kommer att stå för cirka 5-10 % av vårt totala kapital.
Dessutom har vi utökat våra bankrelationer med två nya svenska banker, vilket ytterligare stärker vår finansiella bas.

ORGANISATIONSUTVECKLING

Logistri växer och omfattar nu 27 fastigheter, 206 000 m² och 31 hyresgäster – en tydlig expansion jämfört med föregående år. Med den växande portföljen anpassar vi också organisationen för att möta kundernas behov, hantera risker och skapa möjligheter för framtiden.
Vårt mål är att växa i takt med bolagets driftnetto och samtidigt förbereda oss för en framtida notering av Logistri på Nasdaq.
Tillsammans med våra medarbetare och partners ser vi fram emot ett nytt år fyllt av möjligheter och framgång.



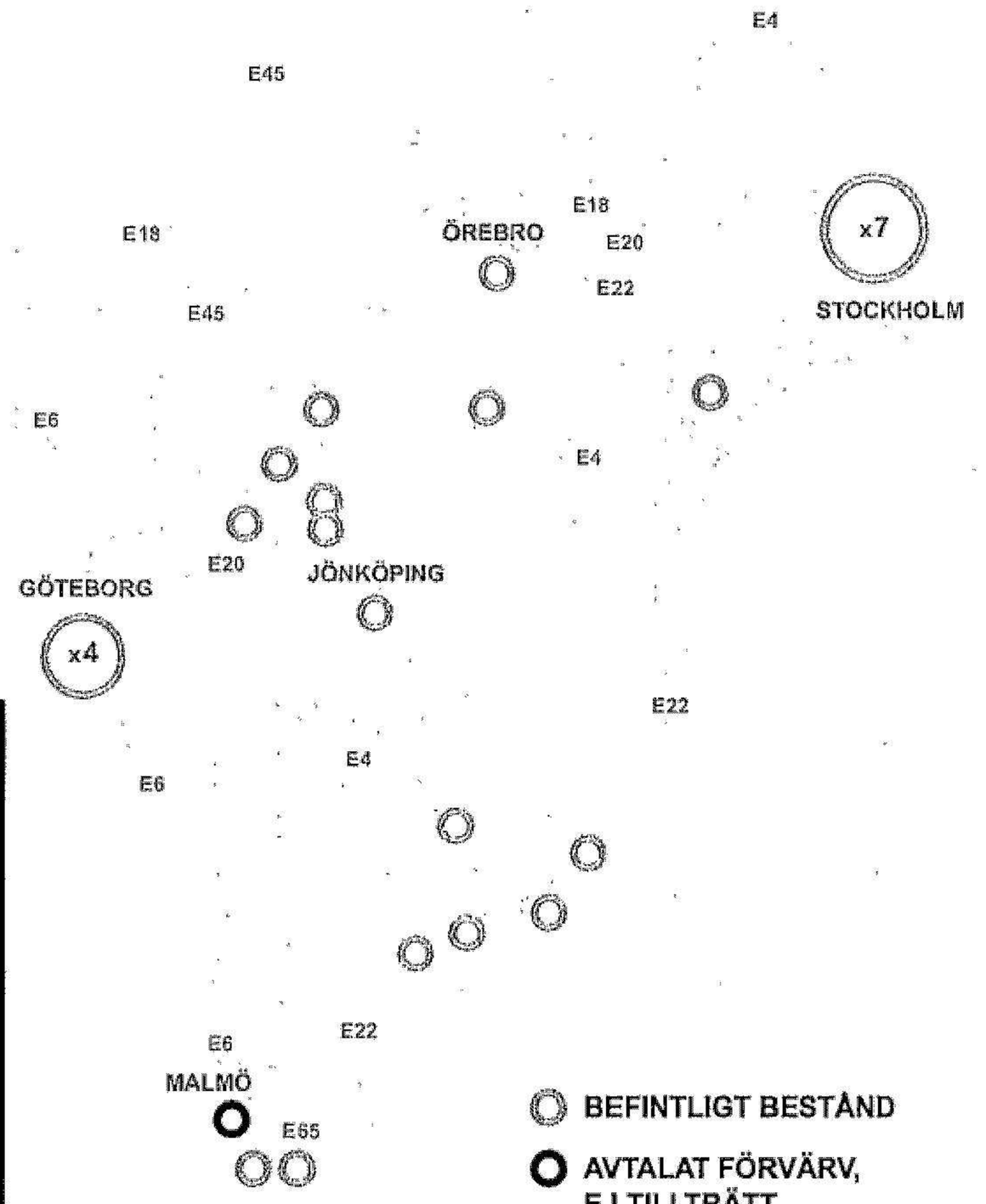
David Träff

Verkställande direktör

Logistri växer och vi ser ljust på framtiden. Under året har vi tecknat hyresavtal till ett nominellt värde om 32 mkr. Den kontrakterade genomsnittliga hyrestiden för portföljen uppgår till 7,3 år och det sammanlagda kontrakterade hyresvärdet uppgår till 1,2 miljarder över återstående hyrestid. Det ger ett säkert och förutsägbart kassaflöde över tid med låg risk.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

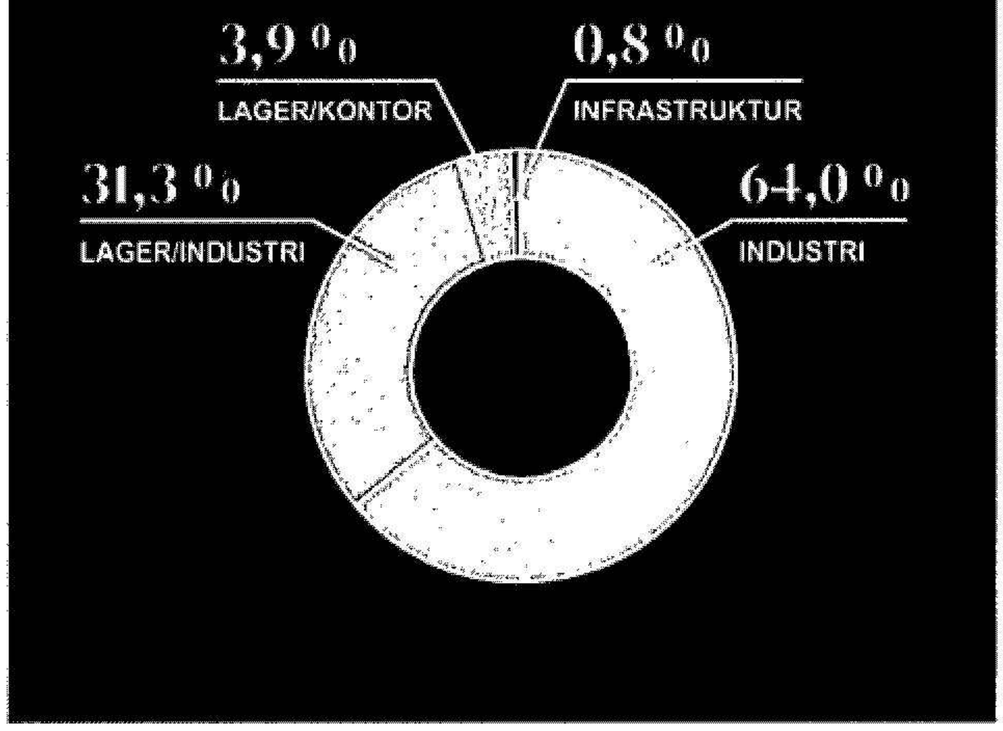
Detta är Logistri



Operationellt kritiska fastigheter och långsiktigt partnerskap

Logistri ett stabilt och langsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat pa kommersiella fastigheter for lättindustri, lager och entreprenadverksamhet. Bolagets fastighetsportfölj har fran starten 2017 vuxit framgangsrikt med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning. Visionen är att vara en stabil och langsiktig partner till företag som efterfragar verksamhetsanpassade och hallbara lokaler. Bolagets övergripande malsättning är att med högt kundförtroende generera ett stabilt kassaflöde och en hög riskjusterad avkastning.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN, FÖRDELNING EFTER LOKALTYP



FASTIGHETERNA OCH HYRESGÄSTERNA

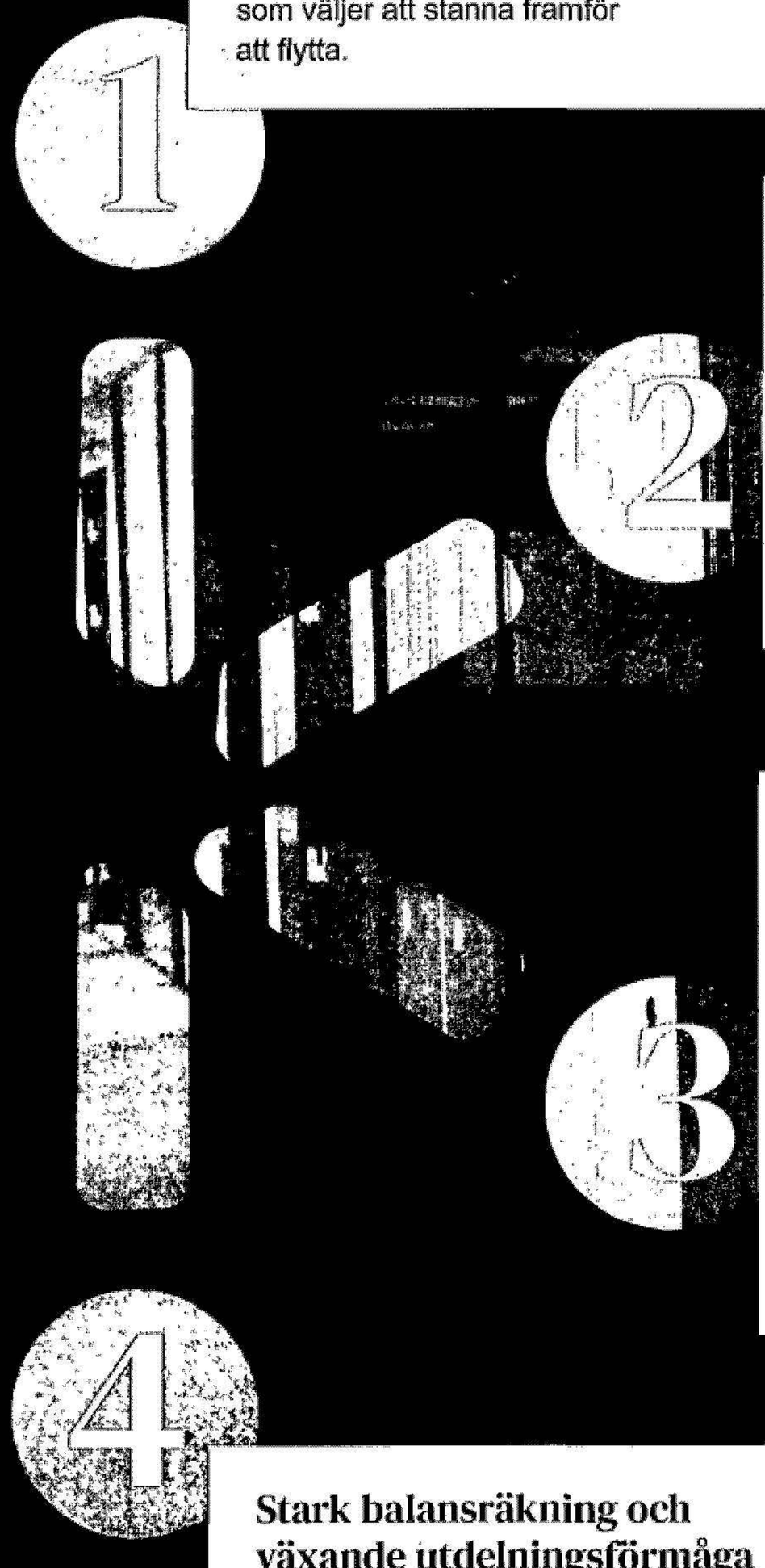
Logistri har 27 fastigheter belägna i attraktiva lägen med närhet till viktiga transportnoder med en väl diversifierad sammansättning av hyresgäster. Fastighetsportföljen omfattar två strategiska geografiska segment; regionstäder och storstadsområden. Regionstadssegmentet består av 15 större lättindustrifastigheter belägna i södra Sverige i städer med stark industritradition och står för ca 70 % av hyresintäkterna. Det kännetecknas av långa trippelnetto-hyresavtal med mycket låga förvaltningskostnader. Regionstadssegmentet har inga vakanser och en viktad genomsnittlig hyrestid om 9,3 år.

Storstadssegmentet omfattar 12 fastigheter inom lättindustri, entreprenad och lager belägna i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs stadskärnor och står för ca 30 % av hyresintäkterna. Historiskt har framgångsrika utvecklingsinsatser gjorts, med nya hyresgäster och väsentligt ökade hyresintäkter som resultat och många av fastigheterna har fortsatt utvecklingspotential. Fastigheterna i storstäderna har en uthyrningsgrad om 95 % och en viktad genomsnittlig hyrestid om 3,0 år.

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R5B9-AIW3P8-657DI-8T1YD

20250429065O8

Varför investera i Logistri?



1 Långsiktiga kundrelationer

Logistri är en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster i verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Detta skapar förutsättningar för ett bra samarbete och högt kundförtroende med hyresgäster som väljer att stanna framför att flytta.

2 Fastighetssegment med stabil efterfrågan – ”fastigheter som behövs”

Logistris fastigheter utgör en operationellt och strategiskt viktig tillgång för våra hyresgäster som är kritiska för deras verksamhet. Förändrade leverantörskedjor och en vilja att flytta produktion närmare konsumenten förstärker efterfrågan på lokaler för produktion och lager i Sverige.

3 Fokus på kassaflöde, stabil avkastning och konservativ riskprofil

Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippelnettoavtal med stor motståndskraft mot kostnadsrisker. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter skapar en robust verksamhet i en föränderlig marknad.

4 Stark balansräkning och växande utdelningsförmåga

Framåt har bolaget en avsikt att fortsatt vara ett bolag med ökande utdelning med en tillväxtkomponent möjliggjord av tilläggsförvärv och en kundnära förvaltning. Logistri har sedan bolagets grundande betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en stark underliggande värdetillväxt.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Affärsidé, mål och strategi

Lönsam tillväxt med fokus på kassaflöde

GRUNDPELARNA I LOGISTRI

Långsiktiga relationer inom specificerade segment

- Kommersiella fastigheter inom lätt industri och lager
- Stabil och langsiktig partner för företag som ställer krav på verksamhets-anpassade och hållbara lokaler
- Lönsam affärsmodell med stabilt kassaflöde

Operationellt kritiska tillgångar

- Portfölj bestående av verksamhetskritiska tillgångar med stabila hyresgäster vilket ger lag risk för vakans
- Möjlighet att investera långsiktigt i utvecklingen av fastigheterna

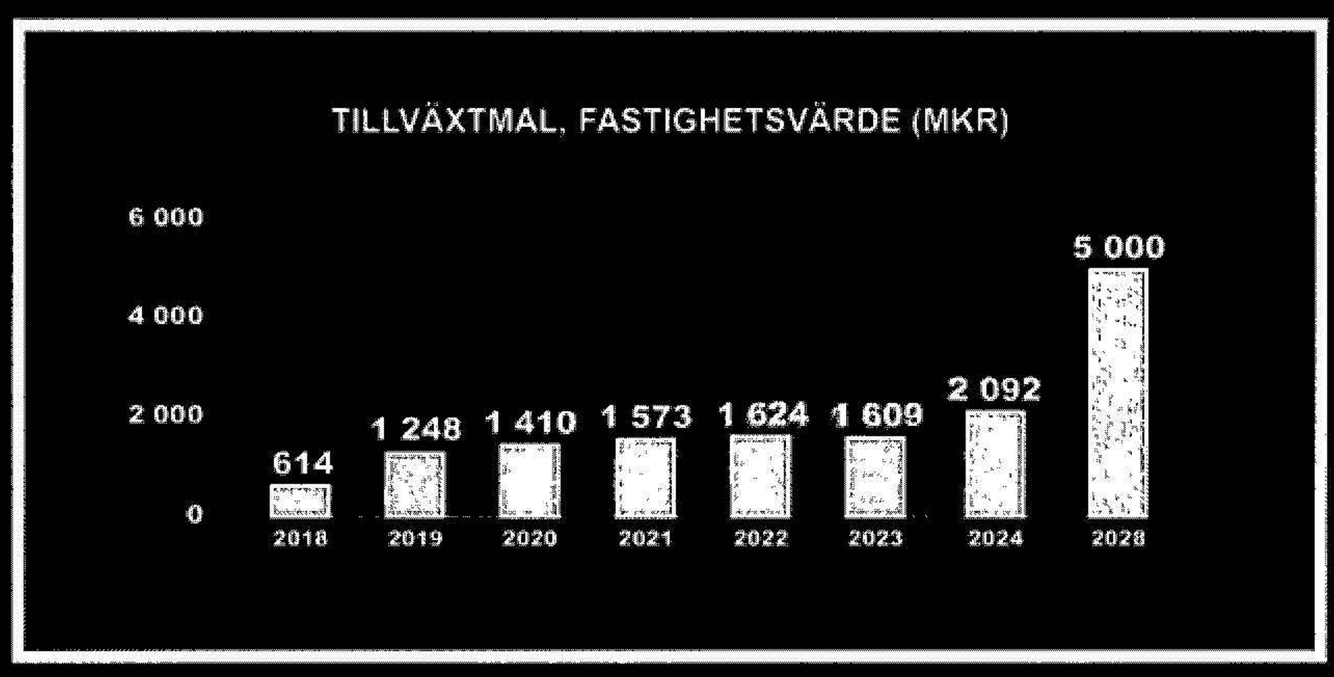
Långsiktig fastighetsförvaltning

- Langa hyresavtal främst med triple net-strukturer i strategiskt gynnsamma geografiska områden
- Nära relation med hyresgästerna skapar gott samarbete, högt kundförtroende och starka partnerskap – hyresgäster väljer att stanna kvar istället för att flytta, bevisat med nära 0% churn sedan start

FINANSIELLA MAL

< 55 %
Net LTV

> 2,5 x
ICR



Logistri strävar efter att växa disciplinerat i enlighet med strategi och finansiella policyer - precis som man historiskt sett har gjort.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AWBP8-6S7DI-8T1YD

20250429065509

Strategi för långsiktigt värdeskapande

HYRESGÄSTENS EGENSKAPER

- Bred och stabil hyresgästbas med fokus på hyresgäster verksamma i branscher med en stabil och långsiktig efterfrågan.
- Hög kreditvärdighet.
- Stort fokus i DD-processen i samband med förvärv.

RELATIONER

- Vara en stabil och långsiktig partner till företag som söker verksamhetsanpassade och hållbara lokaler.
- Off-market transaktioner och prioritera sale-and-leaseback.

FASTIGHETSTYP & GEOGRAFI

- Fastigheter inom lätt industri och lager i attraktiva regioner.
- Fastigheter som är strategiskt kritiska för hyresgästen.
- Mellersta och södra Sverige nära strategiska infrastrukturnoder.

STRATEGISKA & EKONOMISKA

- Stark och förutsägbar kassaflödes-generering och en hög riskjusterad avkastning.
- Utveckling av befintligt fastighetsbestånd genom skapande av nya byggrätter samt till- och nybyggnation på egen mark.

PRIORITETSORDNING

Hyresgäst

SOLID FINANSIELL HISTORIK

- Marknadsledande
- Stark ledning och ägande
- Långsiktig tillväxt

Tillgång

KRITISKT FÖR HYRESGÄSTERNAS VERKSAMHET

- Produktionscenter
- Logistiknav
- Möjliggörare för langsiktig förvaltning

Läge

TILLVÄXTREGIONER

- Nära till strategisk infrastruktur och transportknutpunkter
- Mellersta och södra Sverige

Metrics

STORLEK

- Hyresintäkter
- Antal hyresgäster
- Yield – attraktiv riskjusterad avkastning

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis i form av en ögonblicksbild med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 januari 2025 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 januari 2025.

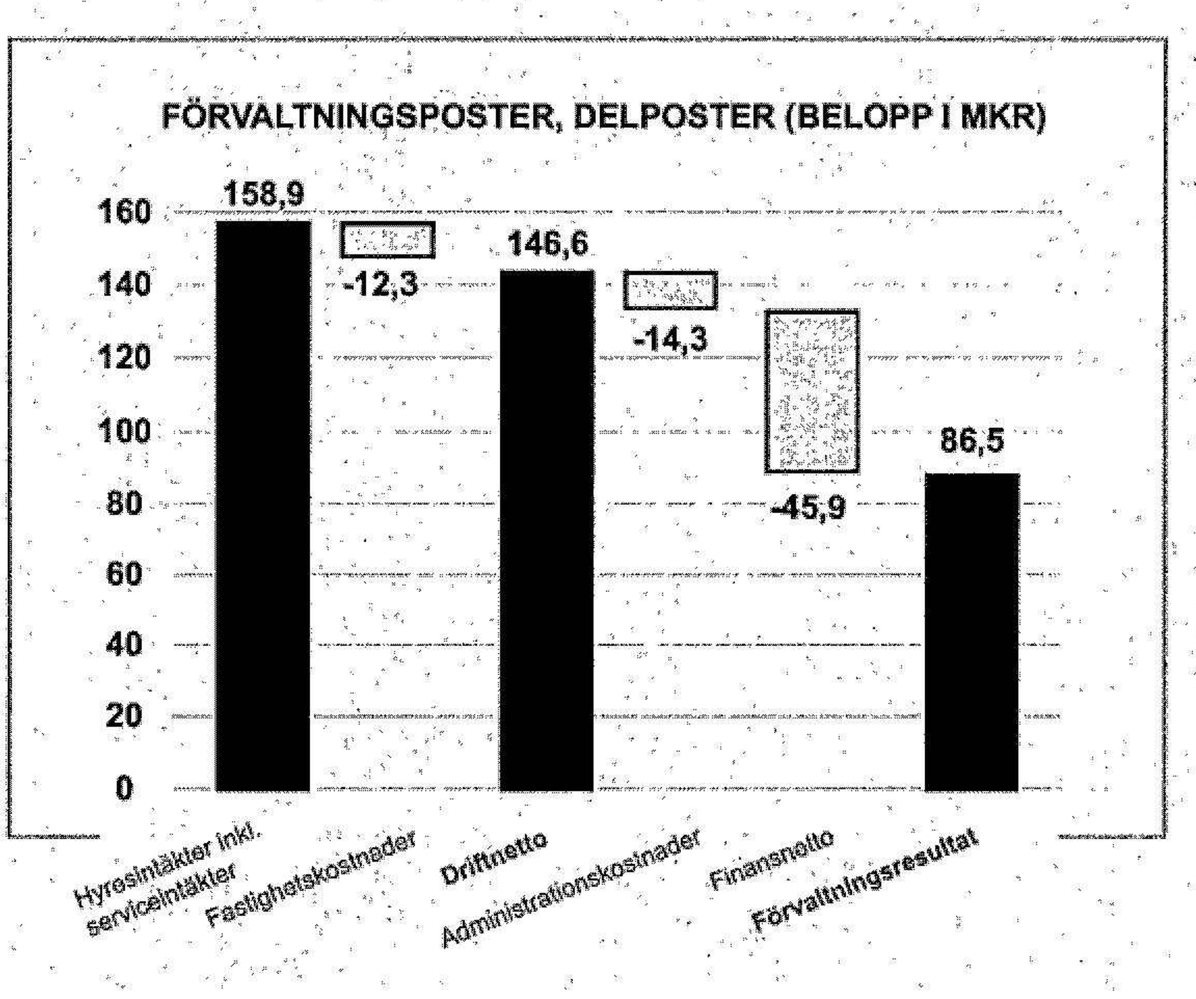
Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är att jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader. Intäkter baseras på kontrakterade intäkter på årsbasis med justering för förändringar av konsumentprisindex. Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens aktuella storlek.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå, i finansnetto ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver. Tomträttsavgäld ingår i enlighet med IFRS16 bland finansiella kostnader. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

Belopp i tkr	1 jan 2025	1 jan 2024
Intäkter	158 923	126 503
Fastighetskostnader	-12 278	-8 306
Driftnetto	**146 646**	**118 197**
Administrationskostnader	-14 299	-10 562
Finansnetto	-45 894	-25 092
Förvaltningsresultat	**86 453**	**82 543**
Förvaltningsresultat per aktie	**11,79**	**11,25**

Kommentar

Intjäningsförmågan ökar något men hålls nere av ökade räntekostnader med anledning av den obligation om 300 mkr som emitterades i slutet av 2024. Vid ovan ögonblicksbild per 1 januari 2025 har likviden ännu inte investerats till fullo. Koncernen hade per årsskiftet ca 280 mkr i likvida medel. Se även Kommentar av VD, sidan 5.



Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065510

Marknad

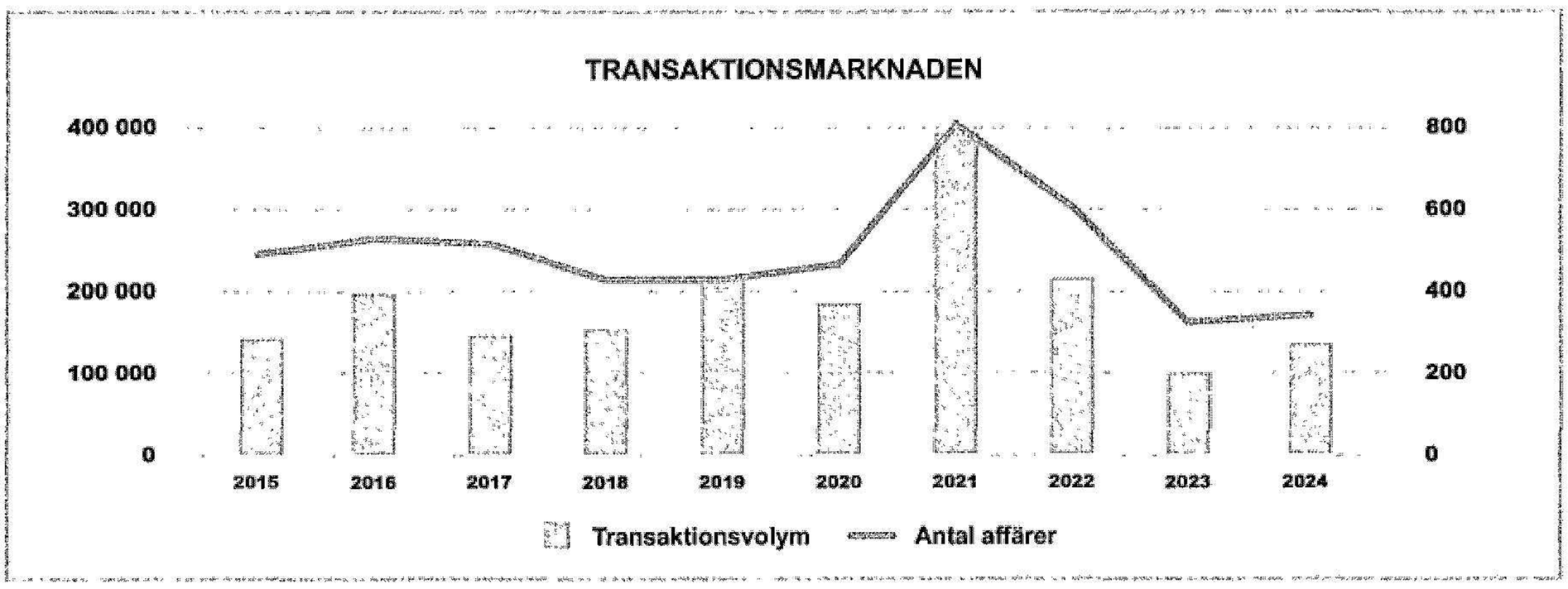
Fastighetsmarknaden

Efter ett utmanande 2023 har den svenska fastighetsmarknaden visat tecken på återhämtning under 2024. Lägre inflation och gradvisa räntesänkningar bidrog till förbättrade marknadsförutsättningar, vilket resulterade i en ökad transaktionsmarknad. Trots denna uppgång ligger aktiviteten fortfarande långt ifrån de toppnivåer som noterades under tidigare år.

Den totala transaktionsvolymen under året uppgick till cirka 140 miljarder kronor, vilket motsvarar en 35-procentig ökning jämfört med 2023. Totalt genomfördes 342 affärer, med en tydlig ökning av större transaktioner. Antalet affärer över en miljard kronor fördubblades jämfört med föregående år, vilket indikerar att kapitalstarka aktörer varit aktiva och fokuserat på högkvalitativa tillgångar, framför allt inom bostäder och kontor.

Samtidigt har utländska investerare minskat sin närvaro på marknaden. Deras andel av transaktionsvolymen sjönk till 17 procent, en markant nedgång från 2023 års nivå på 29 procent. Finansieringsläget har fortsatt att vara en utmaning, men vissa investerare har dragit nytta av marknadsläget för att säkra attraktiva tillgångar.

Årets avslutning var stark, med december som den mest aktiva månaden sedan sommaren 2022, vilket kan signalera en fortsatt positiv trend in i 2025.

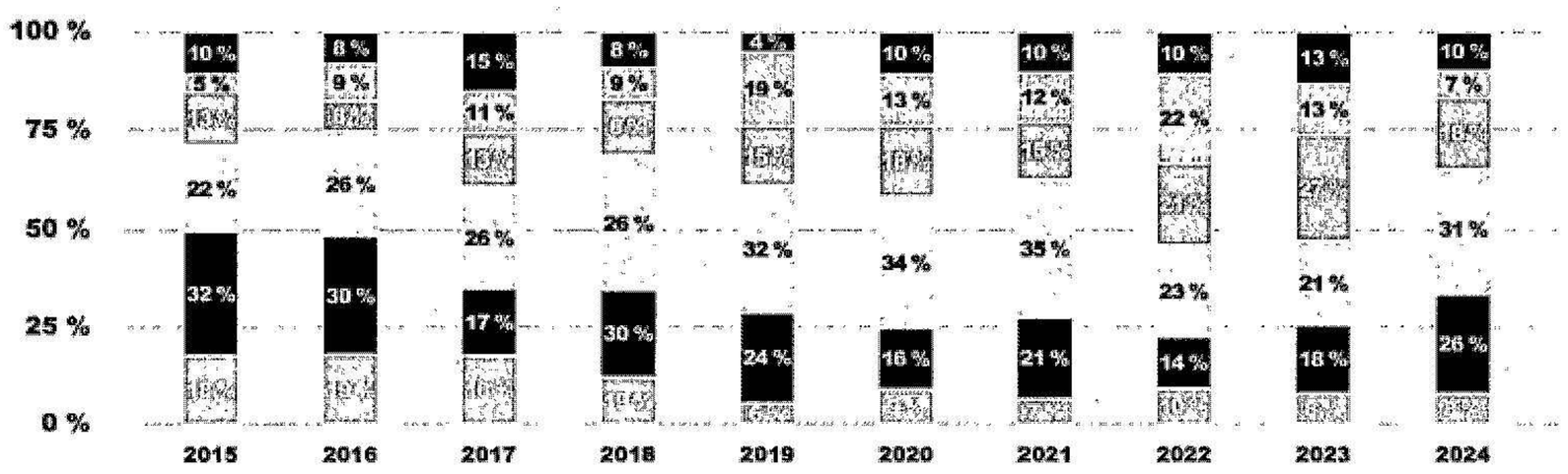


Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

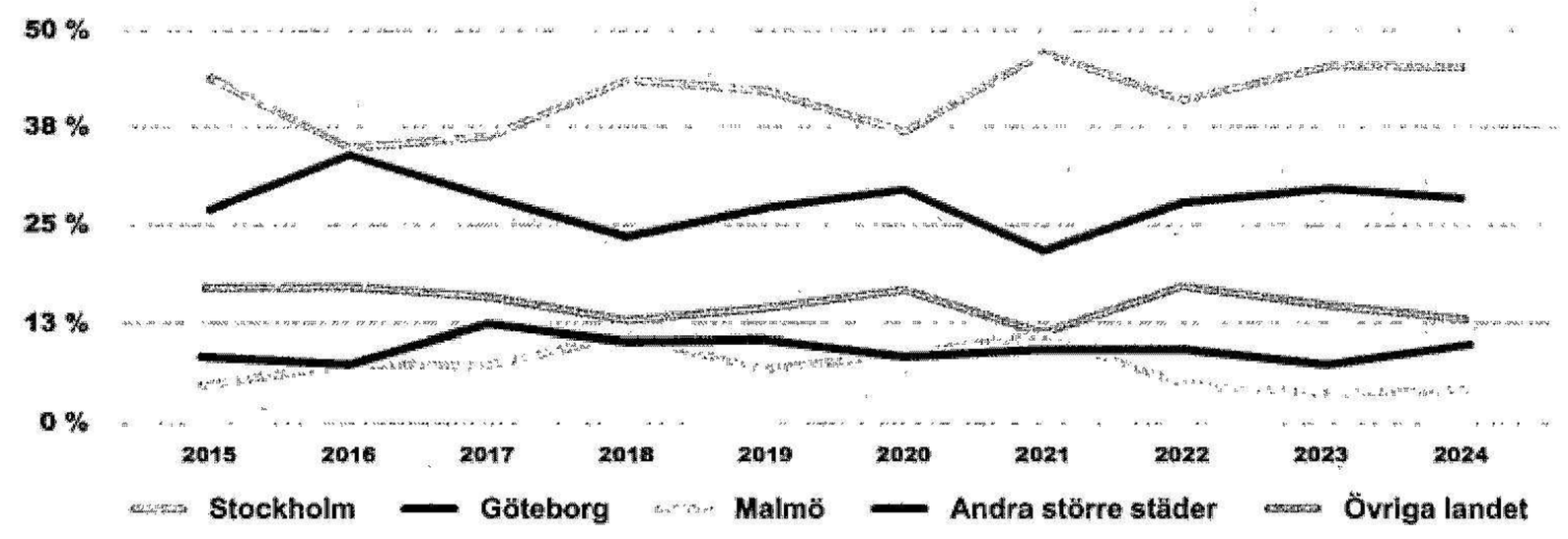
Stockholmsregionen hade den största andelen av transaktionsvolymen under året med 45 %, vilket ligger något över det historiska snittet. Regionstäderna stod för 28 %, medan Göteborg ökade till 10 %. Malmö fortsatte däremot att tappa och stod för endast 4 % av volymen, den lägsta nivån på tio år. Övriga delar av Sverige svarade för de resterande 13 %.

Bostadsfastigheter stod för den största andelen av transaktionsvolymen under året med 31 %, följt av kontorsfastigheter på 26 % och lager, logistik och industri på 18 %. "Övrigt", inklusive mark och hotell, utgjorde 10 %, medan handel och samhällsfastigheter stod för 8 % respektive 7 %.

SEGMENTSFÖRDELNING



GEOGRAFISK FÖRDELNING



Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R589-AIW3P8-6S7DI-8T1YD

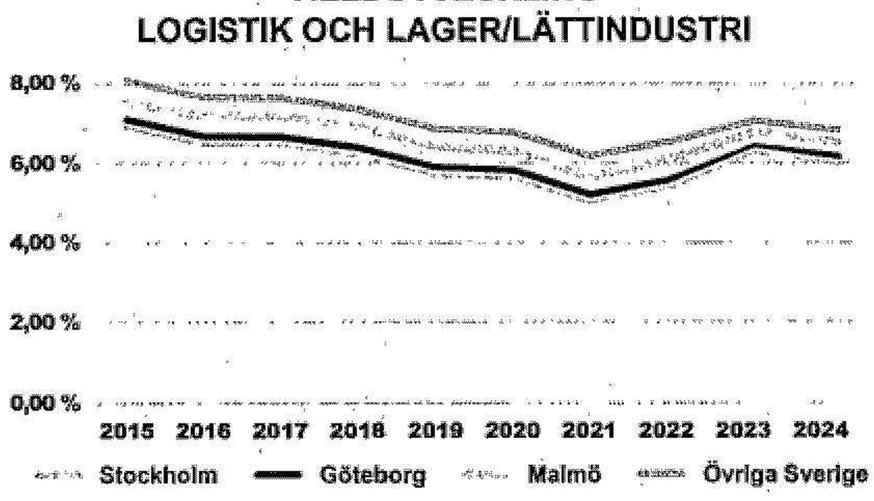
20250429065111

Marknadsavsnitt- Lager-, logistik- och industrifastigheter

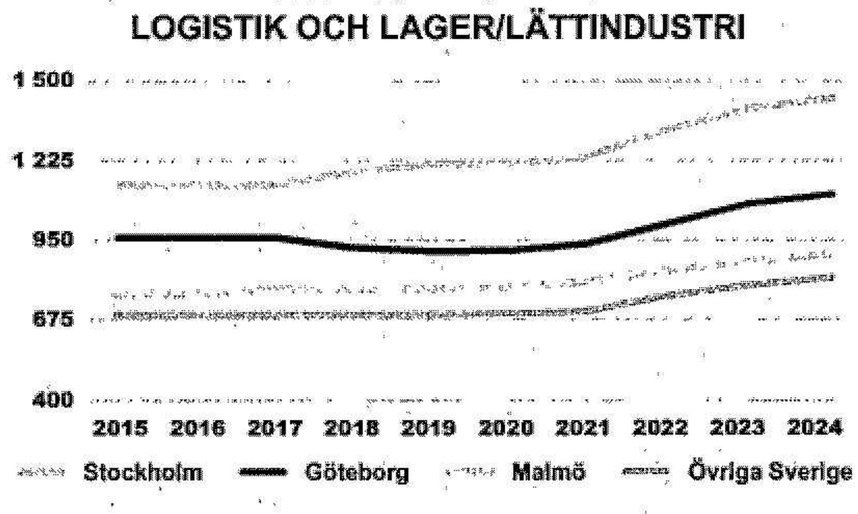
Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter har fortsatt att vara en av de mest transaktionsintensiva delarna av fastighetssektorn, trots en utmanande makroekonomisk miljö. Drivet av e-handel och förändrade försörjningskedjor har efterfrågan på moderna logistiklösningar ökat, särskilt nära urbana områden. Pandemin accelererade denna trend, och transportflödena har förblivit starka även efter att samhället öppnat upp igen. Sveriges NATO-inträde väntas ytterligare påverka sektorn genom ökad industriell produktion och större krav på lagerhållning av försvarsmateriel. Samtidigt driver urban förtätning en omvandling av industriområden till bostäder, vilket pressar upp hyrorna för kvarvarande logistik- och industrifastigheter.

Under 2024 uppgick transaktionsvolymen till 25,4 miljarder kronor, en minskning från 27,5 miljarder året innan, främst på grund av ett fall i utländska investeringar från 43,6 till 19,4 procent. Samtidigt inleddes en yieldkompression inom både lager/lättindustri och logistik, där yielden för Prime logistikfastigheter sjönk från 5,25 till 5,10 procent och för lager/lättindustri från 6,25 till 6 procent. Hyresnivåerna har också fortsatt att öka, drivet av hög efterfrågan och begränsat utbud.

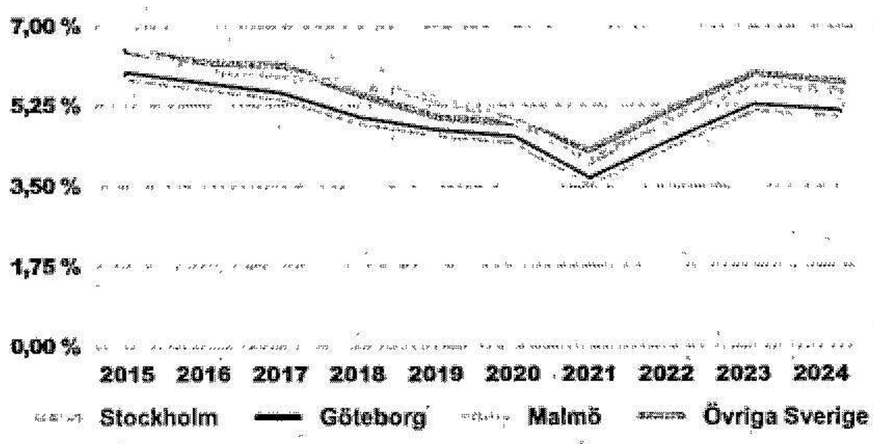
YIELDUTVECKLING
LOGISTIK OCH LAGER/LÄTTINDUSTRI



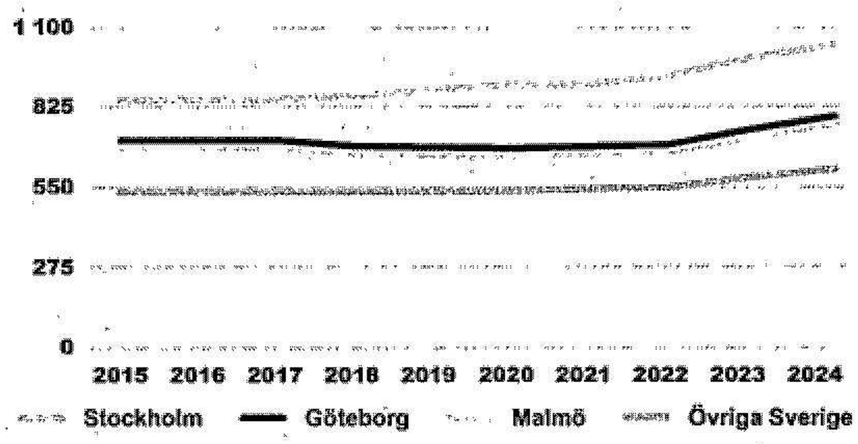
HYRESUTVECKLING
LOGISTIK OCH LAGER/LÄTTINDUSTRI



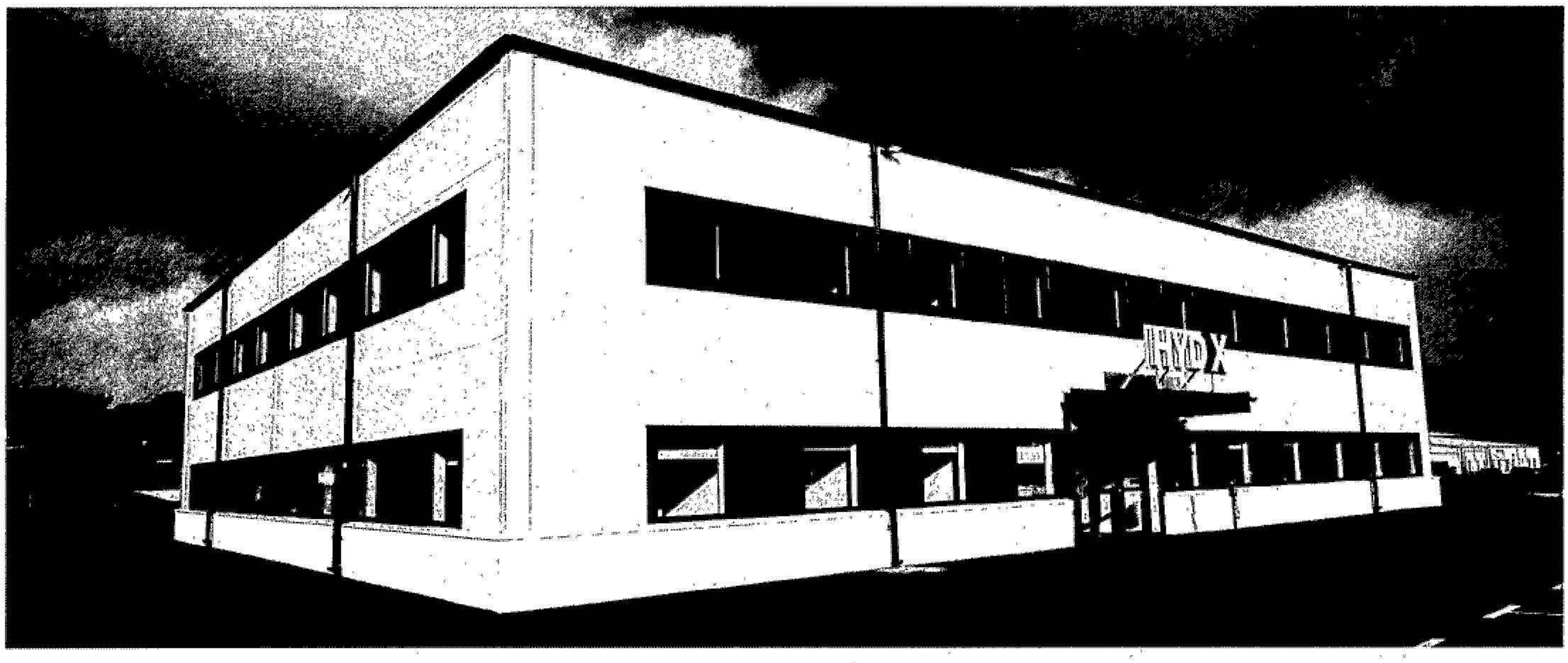
YIELDUTVECKLING
LOGISTIK



HYRESUTVECKLING
LOGISTIK



Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD



Nyproduktion

Under 2024 färdigställdes cirka 1,4 miljoner kvadratmeter nya logistikfastigheter i Sverige för att möta den ökande efterfrågan och bristen på moderna ytor. En betydande del av denna yta, ungefär en tredjedel, byggdes på spekulation, vilket indikerar en stark investeringsvilja och tro på positiva framtidsutsikter för sektorn.

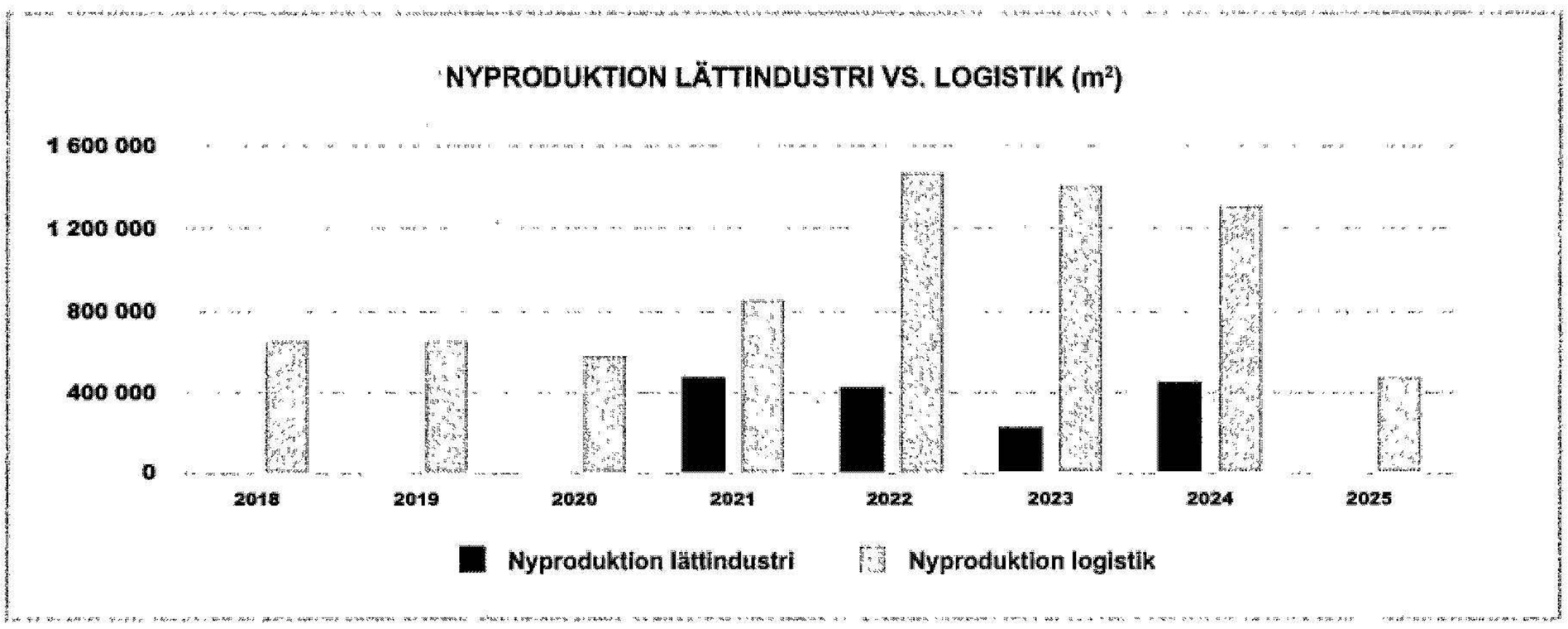
Logistiksektorn har under de senaste åren upplevt en explosiv tillväxt, mycket tack vare den accelererande ökningen av e-handeln. Samtidigt har lättindustrin, om än i en lugnare takt, också sett en positiv utveckling. Enligt en analys från Newsec har lättindustrin representerat mindre än 20% av den totala nyproducerade ytan inom industrisegmentet i genomsnitt per år sedan 2018, medan logistiksektorn har dominerat.

Newsec bedömer att det finns en stark potential i lättindustrisegmentet, särskilt med tanke på den snabba utvecklingen mot grön industrialisering och den växande efterfrågan på hållbara energilösningar.

Det innebär inte att logistik inte fortfarande är en attraktiv och lukrativ investering – men möjligen har lättindustrin varit för länge i dess skugga och förtjänar större uppmärksamhet.

Trots den starka utvecklingen inom logistikfastigheter under 2024 förväntas en betydande inbromsning under 2025. Endast 485 000 kvadratmeter logistikyta färdigställas under 2025, vilket innebär en minskning med nästan 65 procent jämfört med 2024 och den lägsta nyproduktionssiffran på närmare tio år. Denna inbromsning tillskrivs bland annat de ekonomiskt tuffa tiderna och en viss mättnad efter flera år av hög nyproduktion.

Sammantaget visar marknaden för logistikfastigheter på en stark utveckling, men med förväntade utmaningar och en möjlig omfördelning av investeringar mot lättindustrisegmentet i framtiden.



Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065512

Fastighetsportföljen

Under året har Logistris fastighetsportfölj fortsatt att växa genom att 8 nya fastigheter förvärvats och omfattar nu 27 fastigheter för lättindustri och lager i bra geografiska lägen i Sverige. Portföljens lönsamhet fortsätter att öka med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett starkt driftöverskott med 91,6 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader. Med 98,6 (92,6) % långa hyresavtal med trippelnettoavtal där hyresgästerna själva svarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader har bolaget en begränsad risk för ökade kostnader i förvaltningen.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN	2024	2023
Total area, m²	206 861	181 313
Hyresvärde, Tkr	158 746	118 691
Antal fastigheter	27	19
Marknadsvärde, Mkr	2 092	1 609
Uthyrningsgrad, hyra	98,4 %	97,6 %

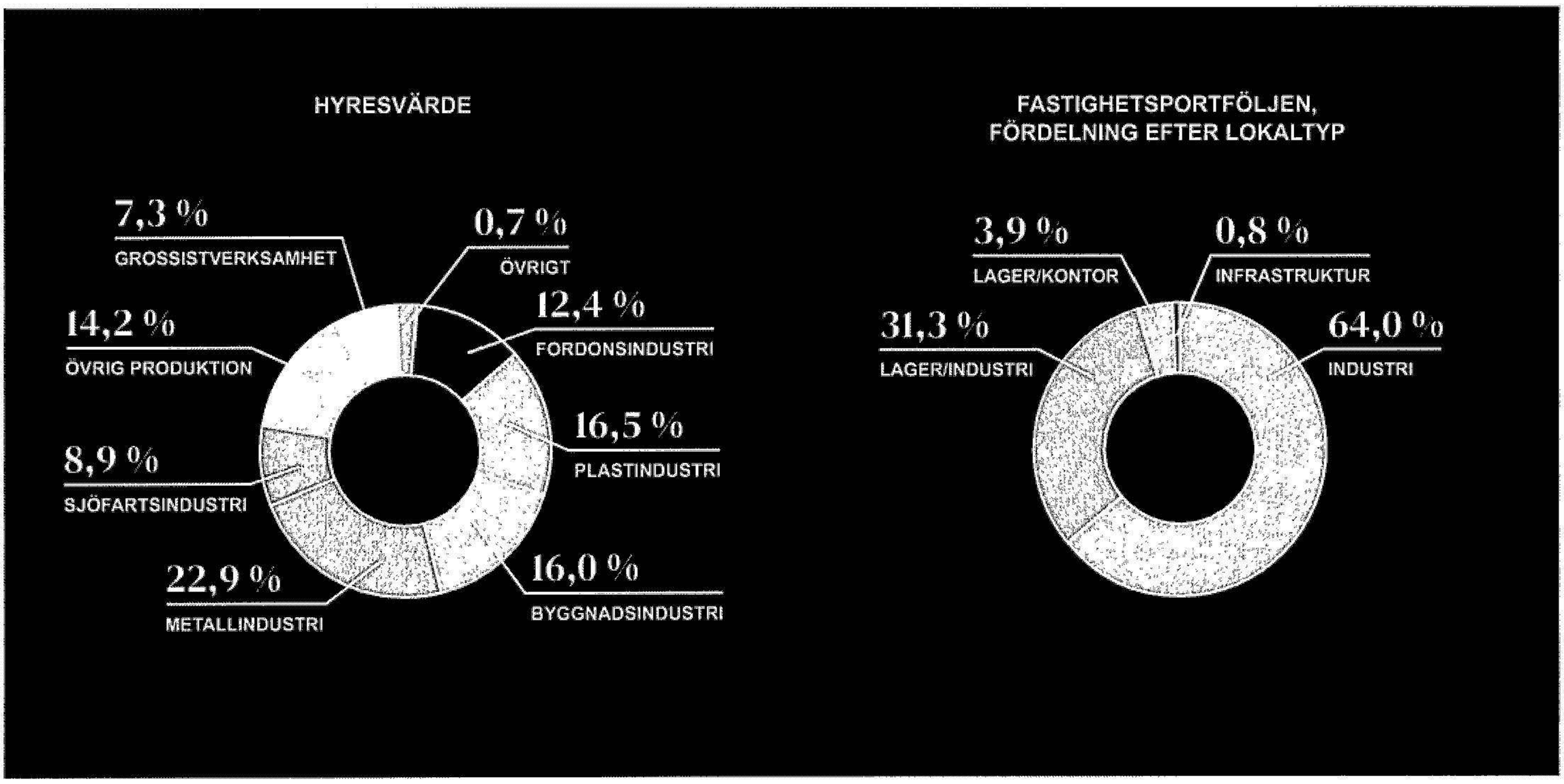
Logistri har ett starkt driftöverskott med 91,6 % i överskottsgrad

Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 95,3 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Under året har 8 ytterligare fastigheter förvärvats med 24 835 m² uthyrbara area. Totalt omfattar fastighetsportföljen per halvårsskiftet 27 fastigheter med totalt 206 861 m² uthyrningsbar area. En fastighet, Skyttbrink 29 i Botkyrka, är en projektfastighet som är under uppförande och kommer omfatta ytterligare 6 555 m² och är redan innan byggstart fullt uthyrd med ett 10-årigt hyresavtal.

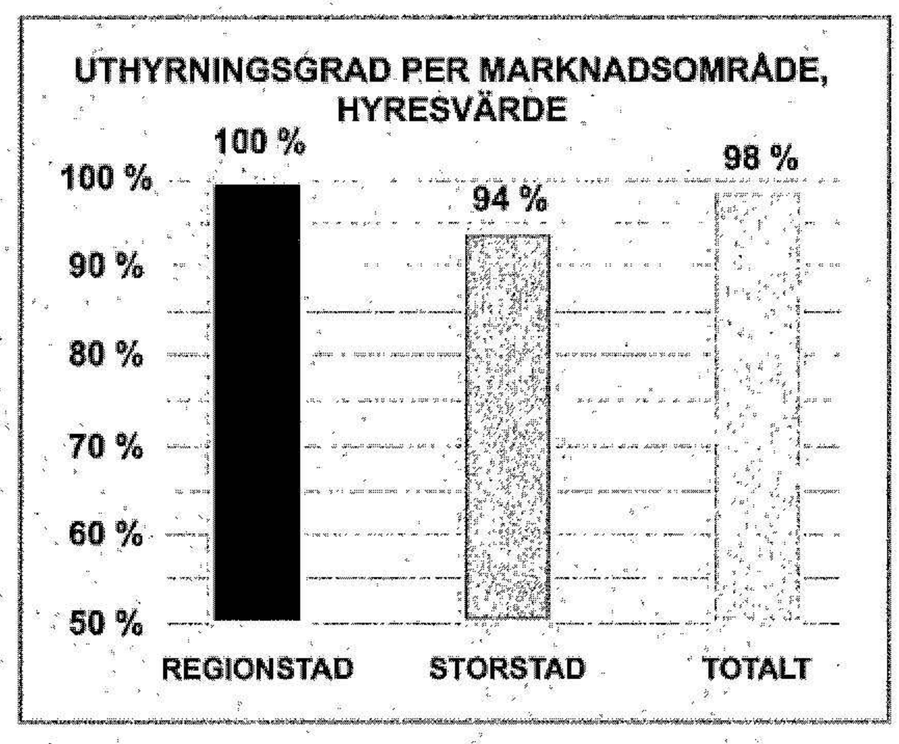
Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

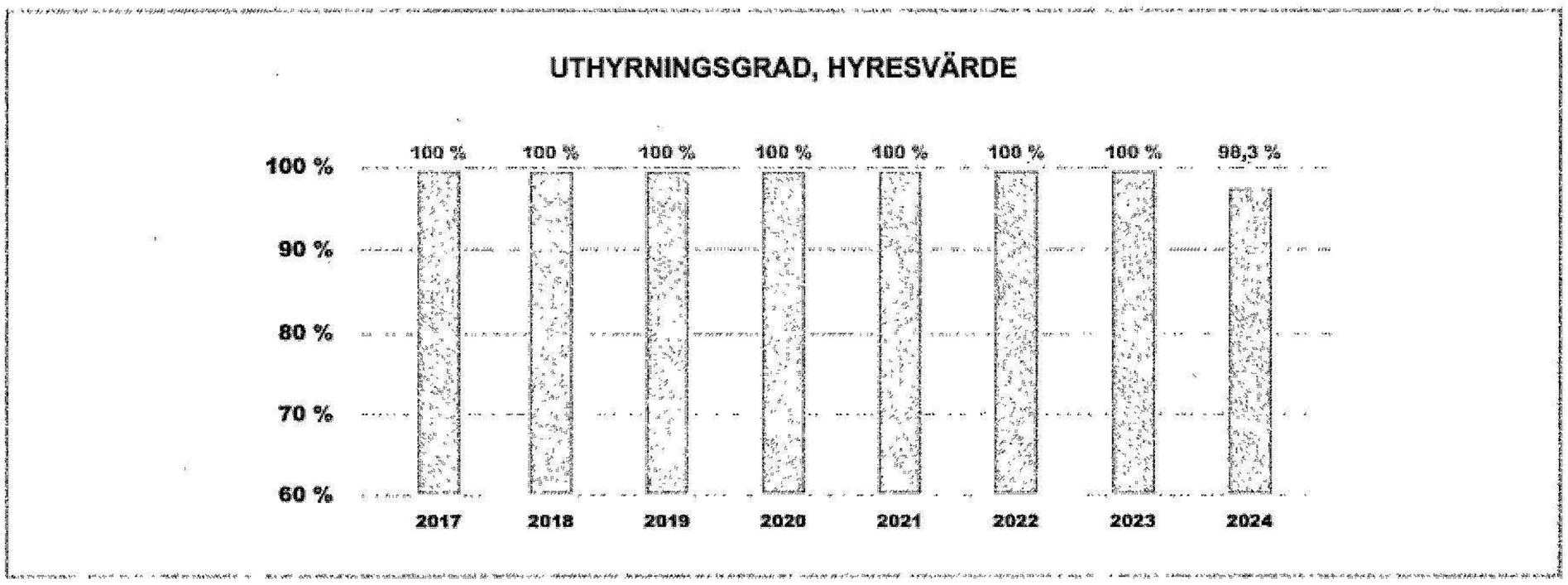


HÖG UTHYRNINGSGRAD

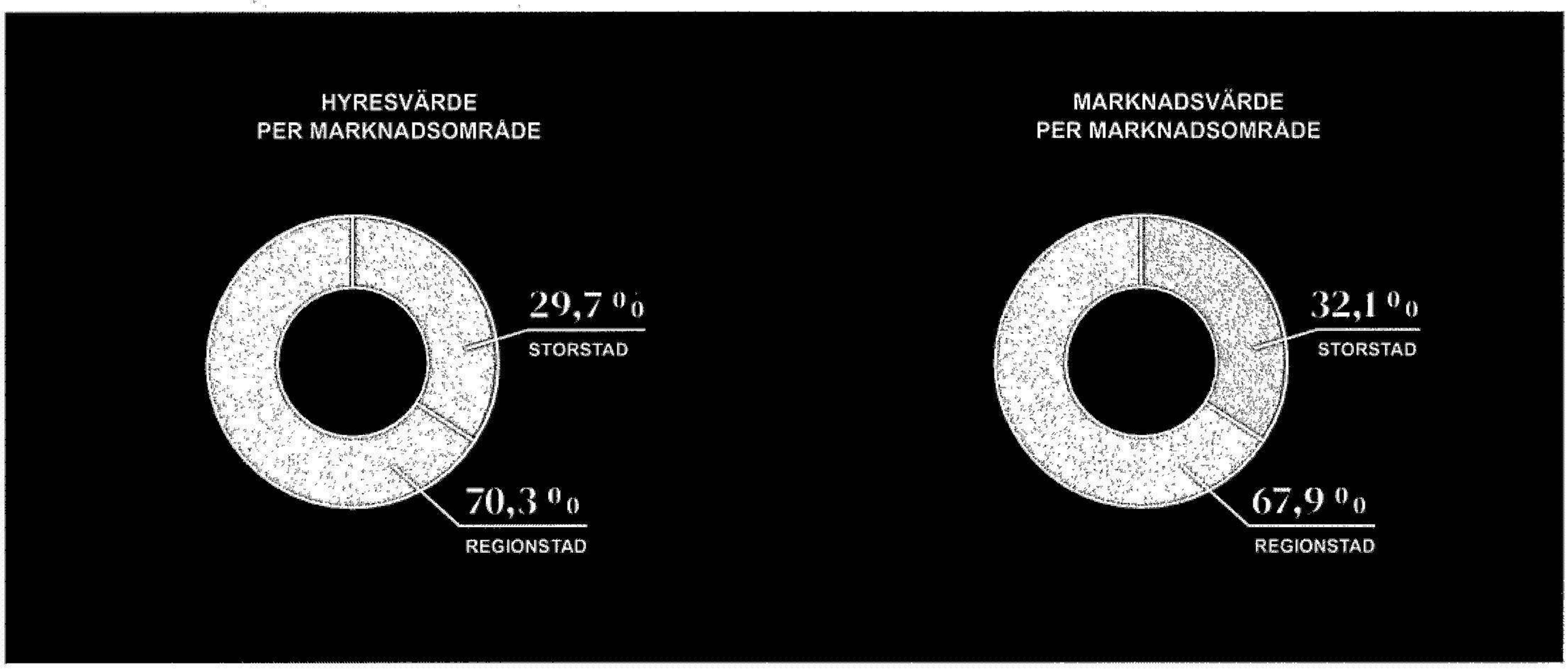
Logistris fastighetsportfölj fokuserar på fastigheter med lokaler för lätt industri, lager och entreprenadverksamhet. Totalt är 95,3 % av hyresvärdet denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

Logistri fortsätter att ha en hög uthyrningsgrad med 98,4 (97,6) % av totalt hyresvärde vid utgången av året. Uthyrningsgraden påverkas av en projektvakans i Botkyrka Lärlingen 2, där uthyrningsarbete och projektplanering pågår. Under året har en vakant lokal i Tyresö Lastbilen 5 hyrts ut till ny hyresgäst.





Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD



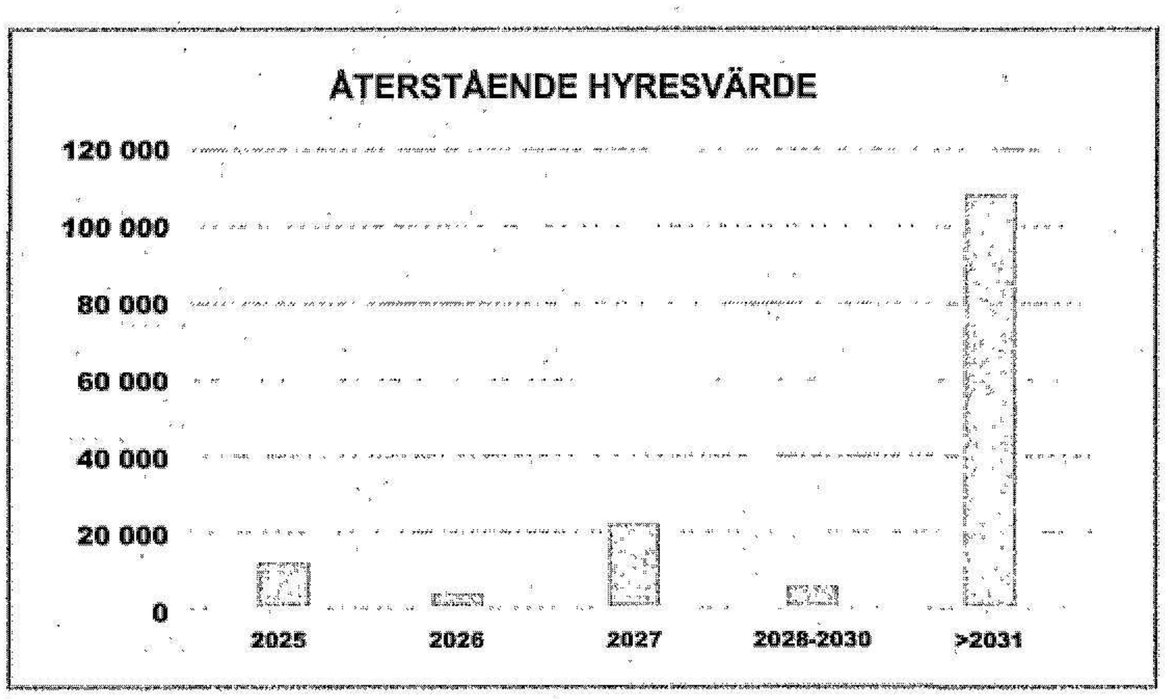
20250429065513

Marknadsområden

Logistris fastighetsportfölj omfattar två strategiska marknadsområden, Regionstad och Storstad. Regionstad omfattar 15 större fastigheter i södra Sverige i regionala orter med stark industritradition. Storstad omfattar 12 fastigheter för industriell verksamhet i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder. Den genomsnittliga, hyresviktade återstående hyrestiden (WAULT) för hela fastighetsportföljen var 7,3 (7,0) år.

Marknadsområde Regionstad omfattar bara fastigheter med lång hyrestid och trippelnettoavtal med mycket låga förvaltningskostnader. Uthyrningsgraden i marknadsområde Regionstad är 100 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 9,3 (8,3) år.

Marknadsområde Storstad har ett större inslag av fastigheter med utvecklingspotential i de zoner utanför stadskärnorna där lättindustriell och entreprenadverksamhet etablerar sig när tidigare stadsnära verksamhetsområden utvecklas till framför allt nya bostäder och samhällsservice. Logistri har konsekvent varit framgångsrika i utvecklingsarbetet och ökat hyresintäkterna med cirka 30 % vid nyuthyrning och omförhandlingar. Uthyrningsgraden i Storstad är 95,1 (93,0) % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 3,0 (3,6) år. Uthyrningsgraden påverkas vid utgången av året av temporära vakanser i en utvecklingsfastighet där uthyrningsarbete och förhandlingar pågår för totalt 1 889 m².



Hyresgäster

Logistri hade vid utgången av perioden 33 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 9 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 62,6 (72,5) % av Logistri totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 8,7 (7,6) år. 85,9 % av hyresvärdet för de 10 största hyresgästerna finns i marknadsområde Regionstad.

Över 98 % av Logistris hyresavtal är trippelnetto med inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll

Av Logistris hyresgäster är majoriteten större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher vilket minskar den finansiella risken.

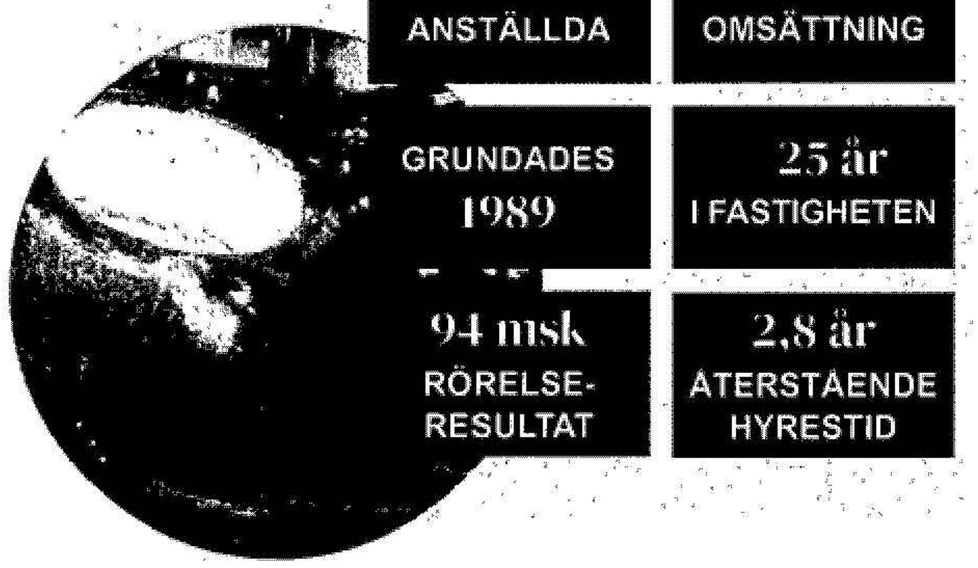
En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett stabilt kassaflöde är genom långa hyresavtal där hyresgästerna bär majoriteten av fastigheternas drift- och underhållskostnader. Över 98 (91) % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Några av våra största hyresgäster

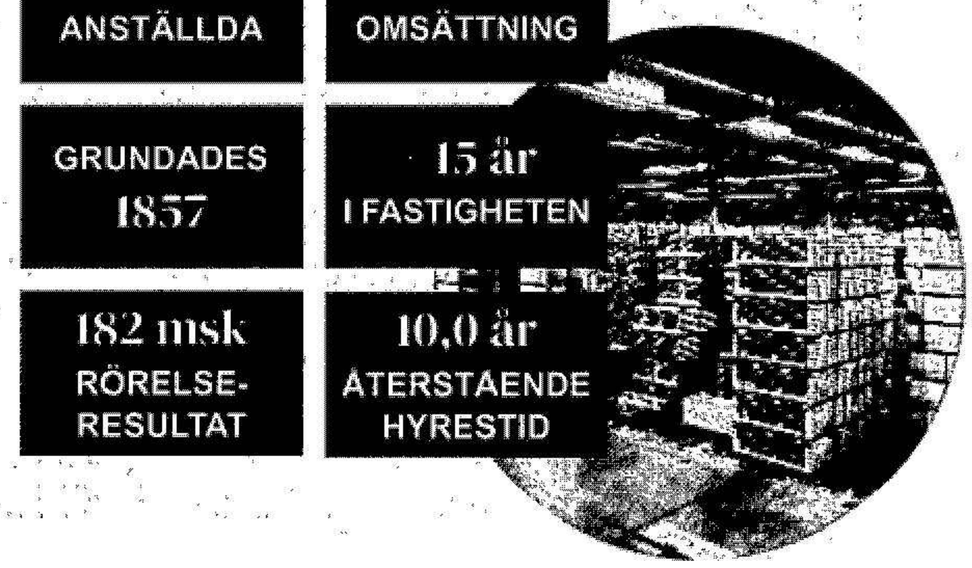
Federal-Modul Göteborg AB

- Federal-Mogul Göteborg är en av världens ledande leverantörer av Daros® kolvringar till den globala marin- och fartygsindustrin.
- Tenneco äger det federala mogulen Göteborg och har som policy att begränsa kontrakten till maximalt 5 år. Som ett resultat av detta förnyas hyresavtalen konsekvent för 5-årsperioder.
- Fastigheten byggdes för att passa in och byggdes 1999 och Federal-Mogul har varit hyresgäst sedan dess.



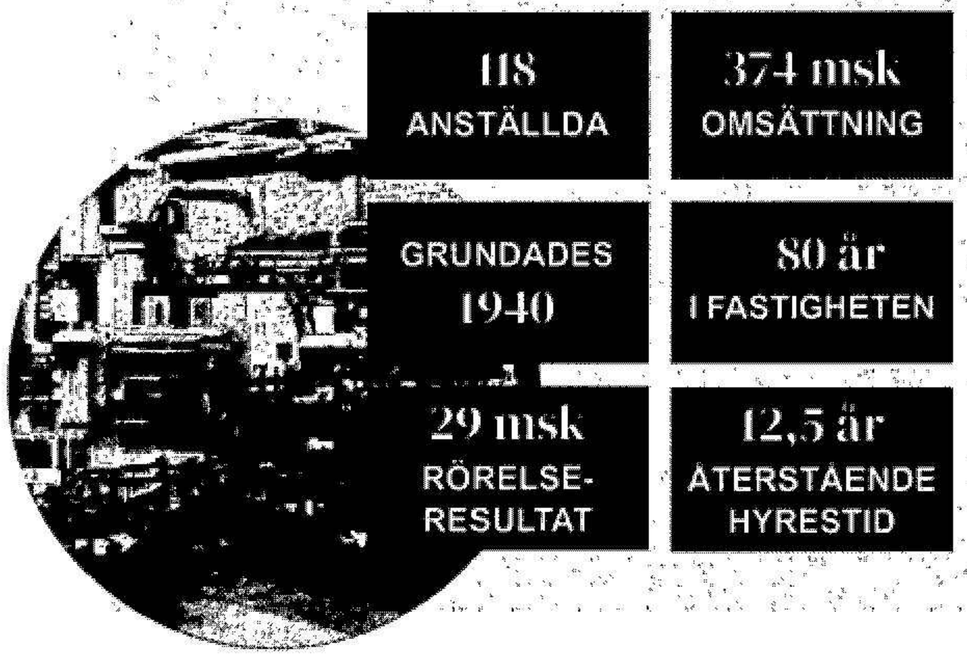
AB Gustav Kähr

- Kährs är en innovativ världsledare inom trägolv och PVC-fria plastgolv. Bolaget har en ledande marknadsposition i Sverige och en stark närvaro i Europa och Storbritannien.
- Fastigheten byggdes för att passa in 2010 och ligger bredvid sin fabrik som byggdes för mer än 100 år sedan.
- Nytt 10-årigt hyresavtal.



Johnson Metal AB

- Johnson Metall är en ledande tillverkare av gjutna och bearbetade bronsprodukter för industriella applikationer i Norden och erbjuder ett heltäckande sortiment av allt från lagerförda standardprodukter till specialtillverkade komponenter.
- Johnson Metall har varit verksamt på denna plats sedan 1940. Under 2017, när hyresavtalet förföll till förfall, förlängdes hyresavtalet och ett 20-årigt avtal tecknades.
- Fastigheten ligger bara 1 km från centralstationen.



Orthex Sweden AB

- Orthex är ett ledande nordiskt husgeråds-företag som designar, producerar, marknadsför och säljer praktiska och hållbara hushållsprodukter.
- Fastigheten hette tidigare Hammarplast och grundades i Tingsryd 1947 och har funnits i fastigheten sedan 1960-talet.
- I samarbete med hyresgästen pågår just nu en detaljplan för att skapa ytterligare ytor för produktion och lager.

Penneo dokumentnyckel: J5CU-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065514

Fastighetstransaktioner

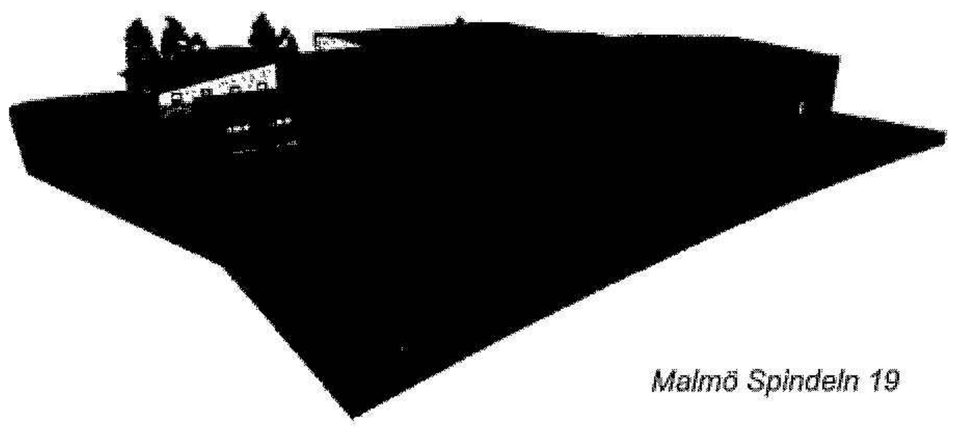
För Logistri har året präglats av hög aktivitet med flera nya förvärv av moderna fastigheter med långa hyresavtal. Logistri förvärvade och tillträdde två fastigheter under andra kvartalet och har under andra halvåret tillträtt ytterligare sex fastigheter. Totalt omfattar förvärven cirka 426 mkr i fastighetsvärde. Uthyrningsbar area är totalt 24 835 m² och genomsnittlig återstående hyrestid (WAULT) är 8,2 år.

	Härryda Solsten 1:120	Järfälla Jakobsberg 18:27	Nyköping Fargo 4	Kristianstad Ränndalen 6	Ystad Ventilen 1	Härryda Solsten 1:135	Härryda Solsten 1:136	Växjö Svarvaren 1	Totalt
Hyresgäst	Scandraft	Top Ent	Vattenfall	Ramudden	HydX	Midbec	Pilgab	Willo	-
Förvärvsvärde, mkr	87,5	25,0	36,4	21,0	86,0	52,0	21,0	97,0	425,9
Uthyrningsbar area, m²	4 739	1 090	2 022	742	4 400	2 690	1 032	8 120	24 835
Byggnadsår	2011	2015	2021	2024	2024	2005	2006	2025	-
Tillträde	2024-03-15	2024-05-31	2024-10-01	2024-11-13	2024-11-13	2024-11-01	2024-11-01	2024-12-16	-
Transaktions-typ	Off market	Sale-and-leaseback	Off market	Off market	Off market	Sale-and-leaseback	Sale-and-leaseback	Sale-and-leaseback	-
Läge	Storstad	Storstad	Regionstad	Regionstad	Regionstad	Storstad	Storstad	Regionstad	-
Fastighetstyp	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	Lättindustri/ lager	-
Uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Bransch	Skylt-produktion	Entre-prenad	Energi	Byggnads-industri	Hydralik	Inredning	Mät-utrustning	Metall-industri	-
Hyrestid, år	2,3	9,4	4,6	7,5	11,8	10,0	5,0/1,1	10 (från Q2 2025)	8,2
Hyresavtal	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	Trippel netto	-
Miljöcertifierad	(✓)	✓	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	-

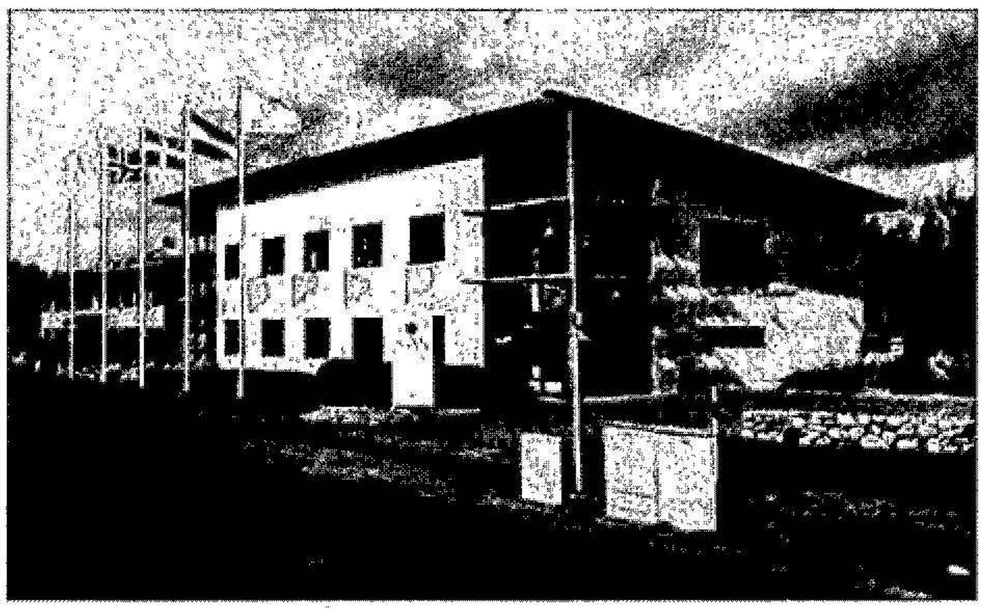
Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX1Y-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

AVTALADE FÖRVÄRV

Under det tredje kvartalet har Logistri ingått bindande avtal om förvärv ytterliga en fastighet centralt i Malmö, Spindeln 19 på Singelgatan 6A i Johanneslust. Fastigheten är belägen i nära anslutning till inre ringleden och mindre än 5 minuter från city . Fastigheten kommer efter total om- och utbyggnad omfatta 4 361 m² moderna lokaler för lager och industri. Fastigheten är fullt uthyrd med ett 10 årigt hyresavtal och beräknas tillträdas under andra kvartalet 2025.

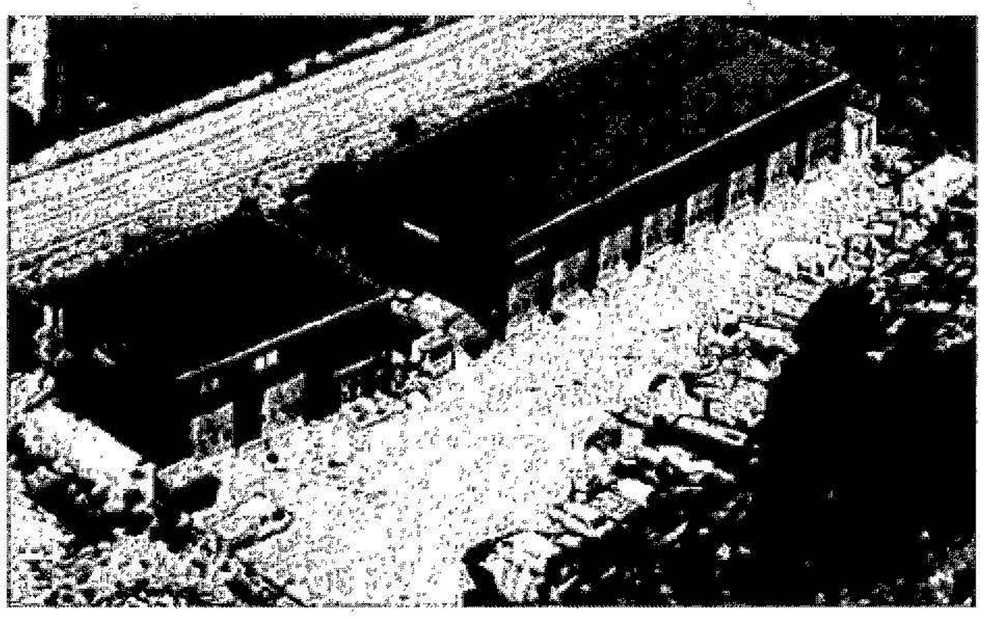


Malmö Spindeln 19

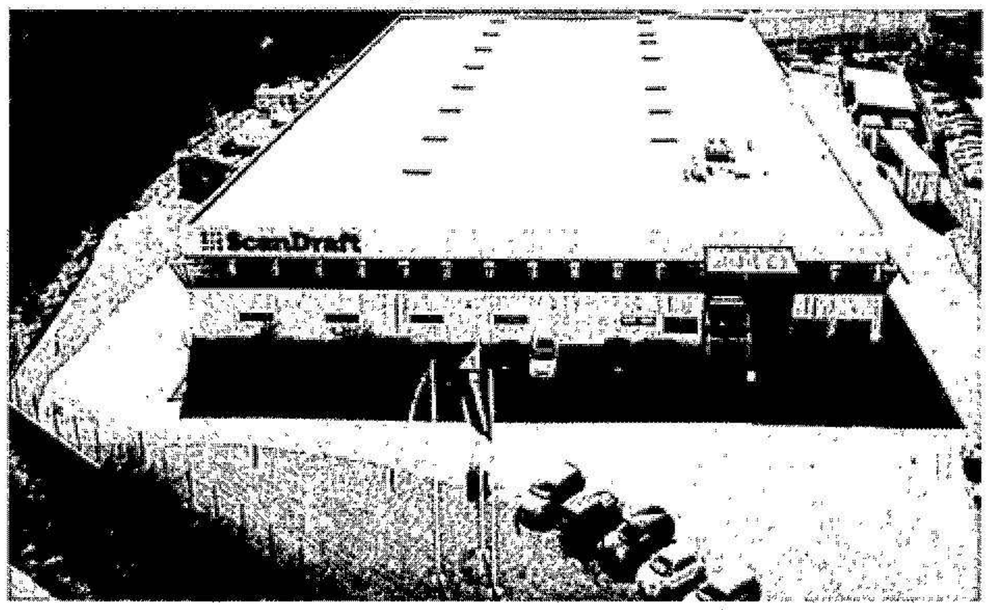


Härryda Solsten 1:135

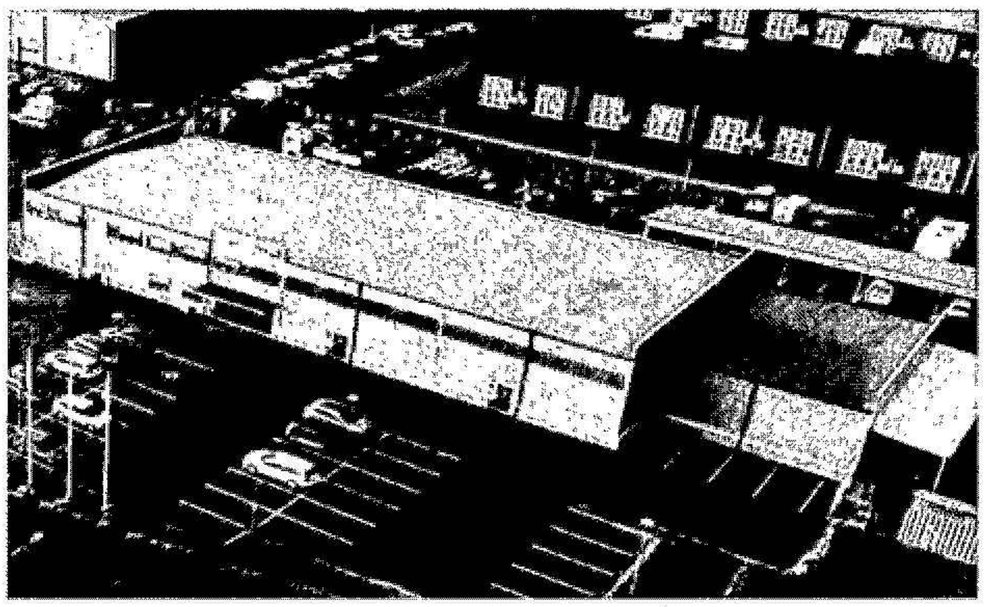
Härryda Solsten 1:136



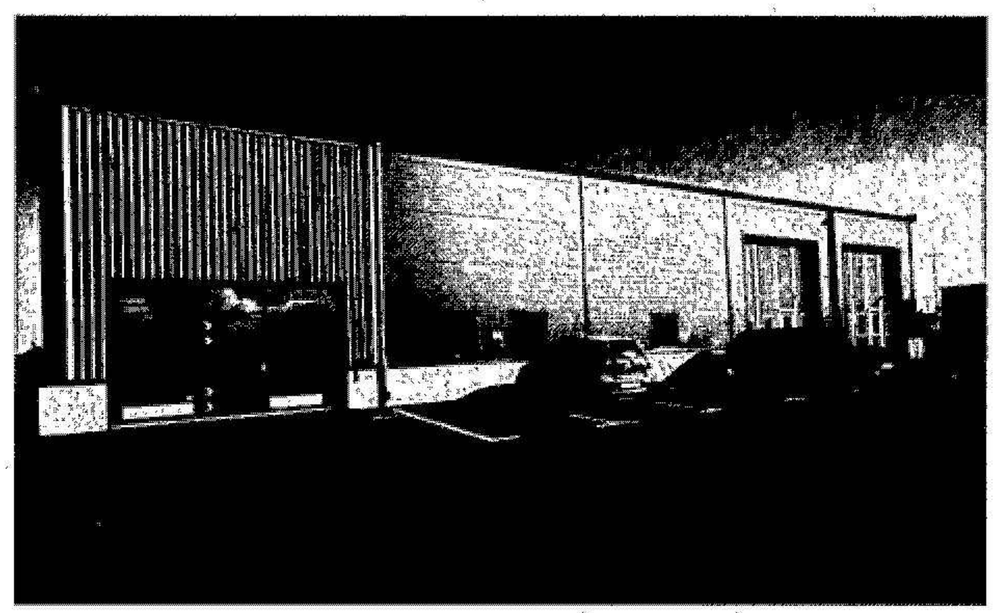
Järfälla Jakobsberg 18:27



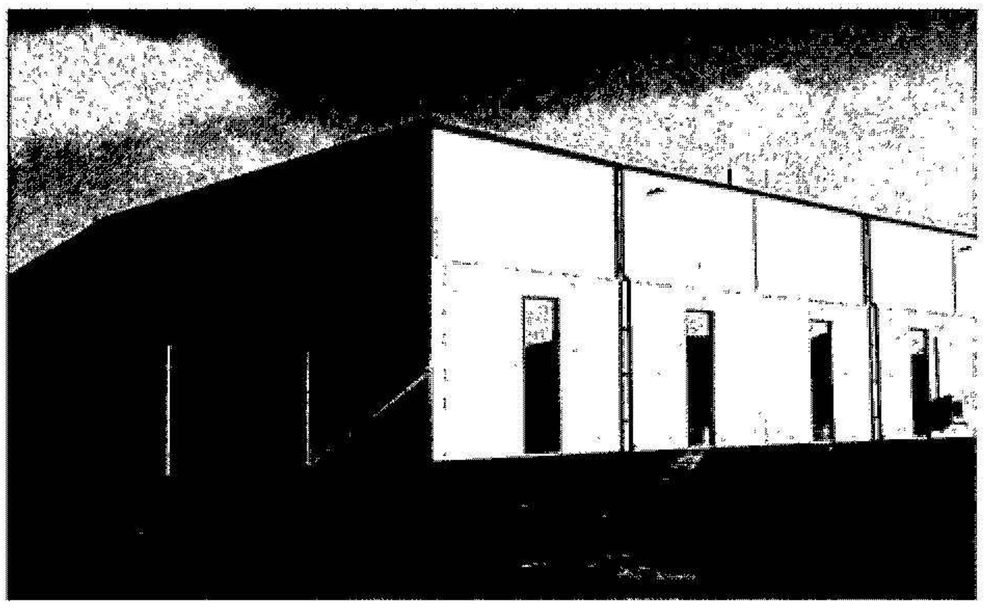
Härryda Solsten 1:120



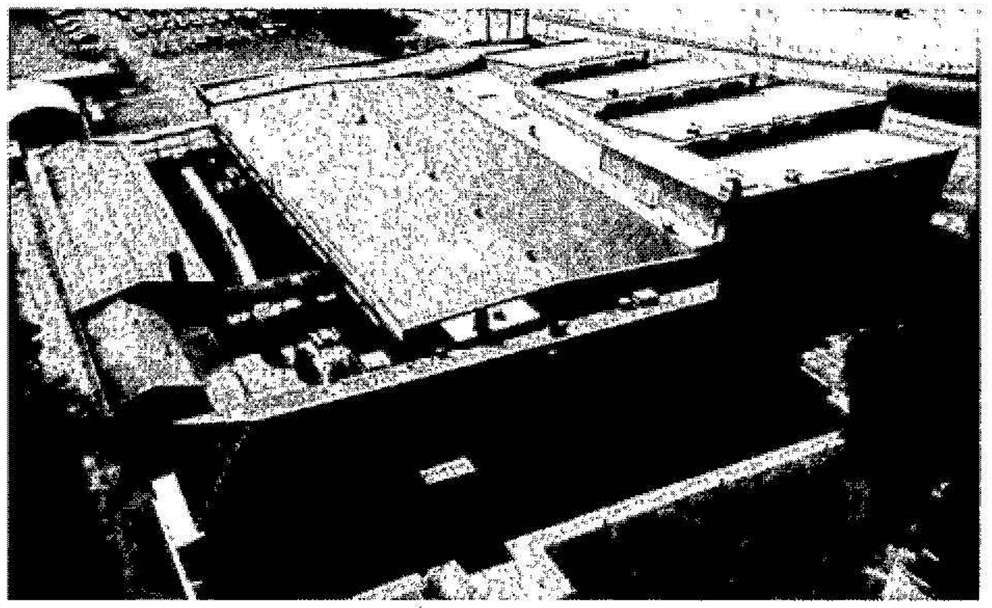
Nyköping Fargo 1



Kristianstad Ränndalen 6



Ystad Ventilen 1



Växjö Svarvaren 1

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8RSB9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065315

Pågående större utvecklingsprojekt

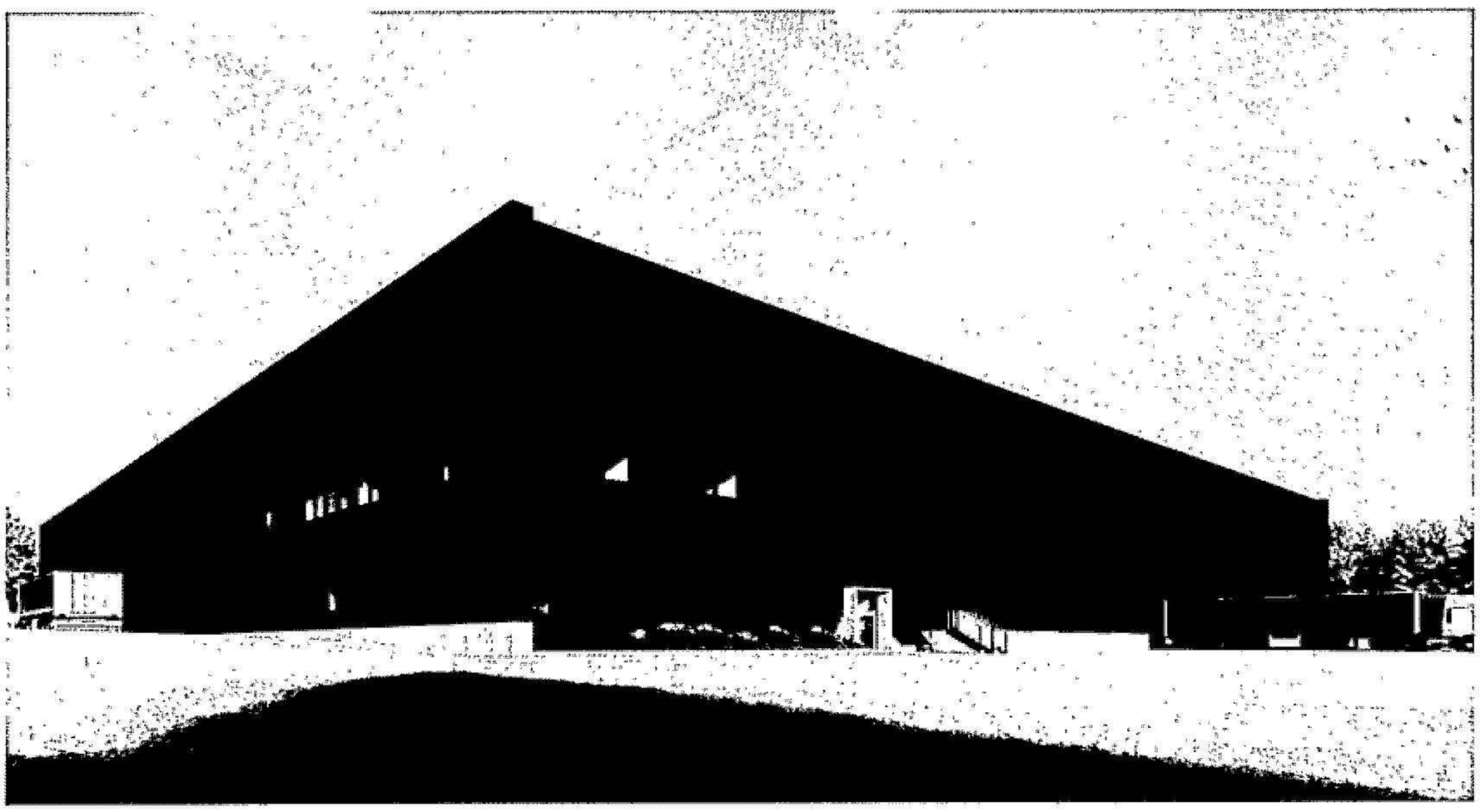


Illustration av ny byggnad Botkyrka Skyttbrink 29

Botkyrka Skyttbrink 29

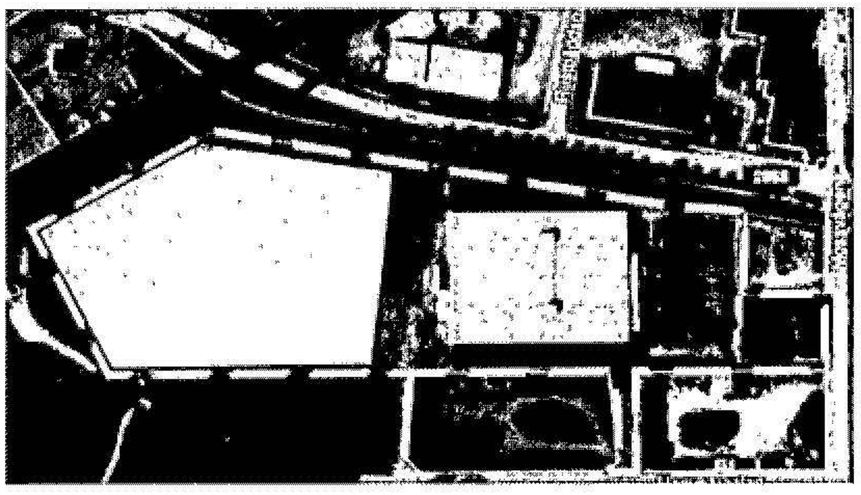
Logistris hittills största utvecklingsprojekt löper enligt plan och utvecklas för den nya hyresgästen Movator AB. Under året har planering och upphandling för projektet genomförts och en ny hyresgäst har kontrakterats för 100 % av arean med ett 10-årigt trippelnettoavtal. På fastigheten uppför Logistri en ny byggnad om 6 555 m² för lager, logistik och lättindustri med en generell planlösning.

Byggstart är planerad till början av andra kvartalet 2025. Byggnaden kommer att uppföras som en miljöbyggnad.

Den tidigare byggnaden på fastigheten totalförstördes i en brand hösten 2023 och omfattade 5 720 m² lokalarea, var fullvärdesförsäkrad samt omfattades av en treårig hyresbortfallsförsäkring.

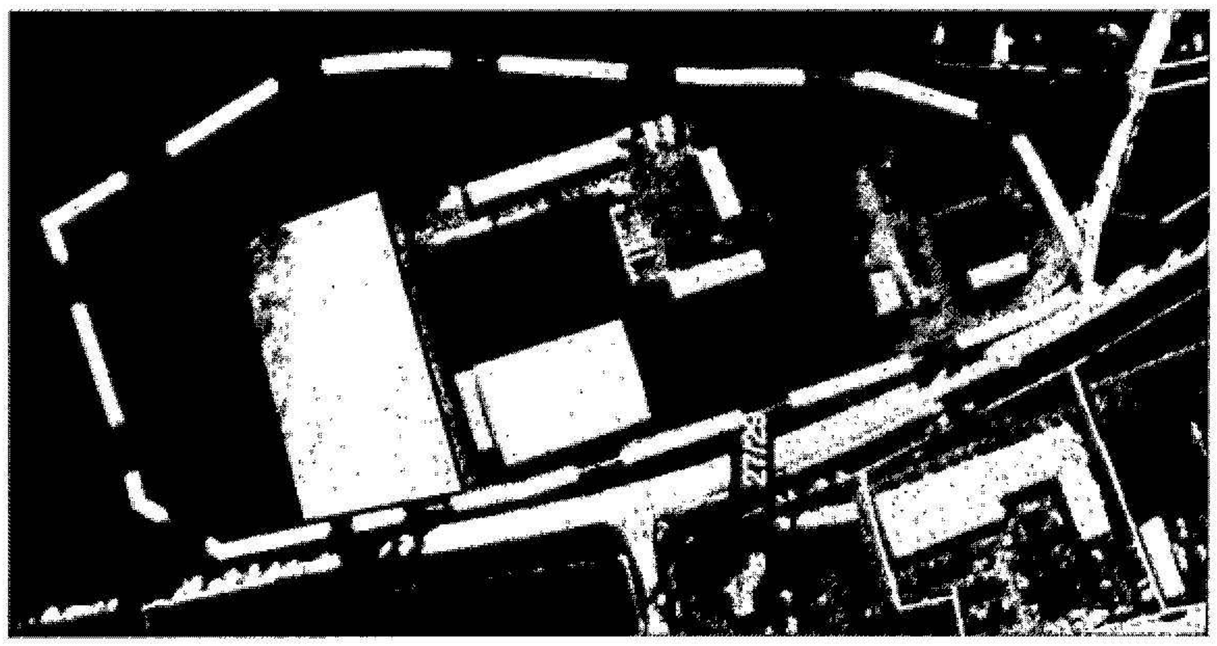
Falköping

Fastigheten Falevi 2:1 har ett centralt läge i Falköping med cirka 1 km till centrum och i anslutning till RV 46 och 47. Fastigheten har ett större outnyttjat markområde som är möjligt att exploatera med ytterligare byggnadsvolymer inom nuvarande detaljplan. En avstyckning av en del av den tidigare fastigheten pågår till en ny, obebyggd, fastighet. De möjliga nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik.

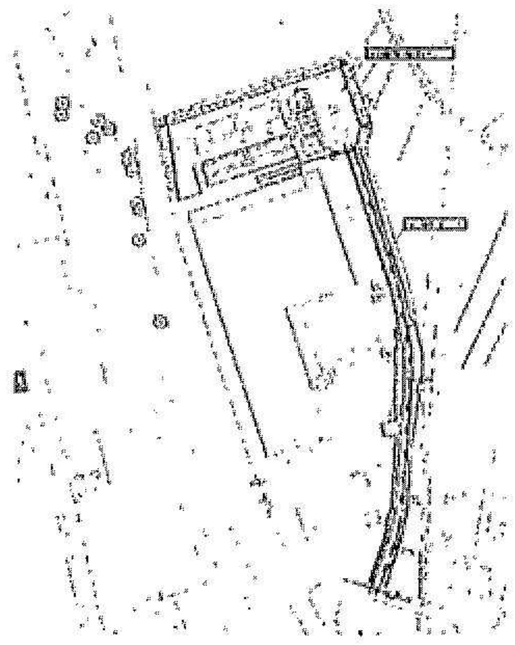


Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion



Möjlig placering av ny byggnadsvolym

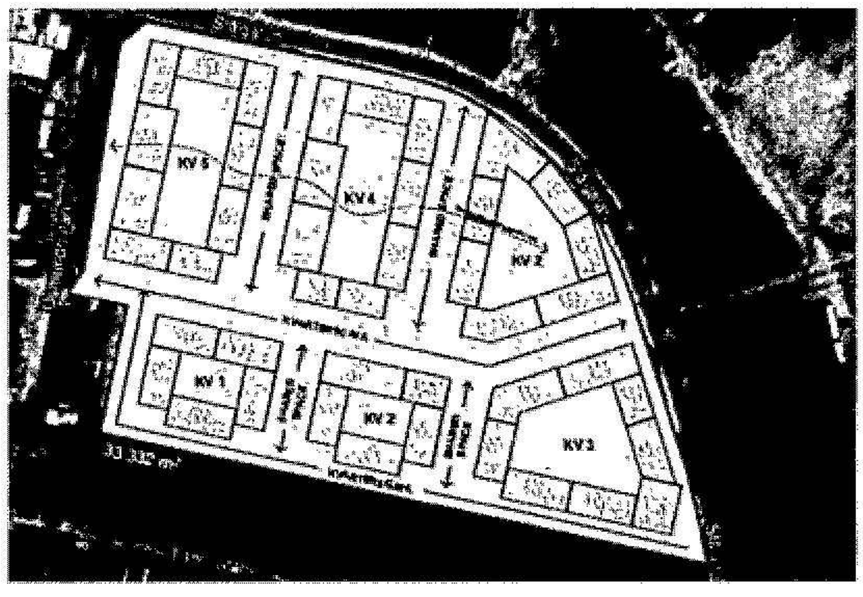
Tingsryd – Utbyggnad och ny detaljplan

Tillsammans med vår hyresgäst Orthex har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Planområdet är beläget i Tingsryds tätort. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna inom industriverksamheten och ta bort delar av den prickmark som förhindrar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten Tingsryd 3:14. Arbete med planering tillsammans med hyresgästen för utbyggnad pågår för beslut senare under 2025.

Örebro – Planprogram för Holmen

Fastigheten Tackjärnet 3 i Holmens industriområde ligger mycket centralt i direkt närhet till Örebro Centralstation och med omgivande småhusbebyggelse. Fastighetens läge i området är av strategisk betydelse då det ligger närmast befintlig stadsbebyggelse och angränsande fastigheter kommer inte kunna exploateras före det att Logistris fastighet utvecklas.

Området är prioriterat av Örebro kommun för omvandling till huvudsakligen bostäder och samhällsservice i stadsmiljö, vilket medger ett relativt högt exploateringstal när fastigheten utvecklas. Kommunens arbete med planprogram pågår och beslut om att inleda detaljplanearbetet väntas under 2025-2026. Den nya detaljplanen beräknas antas inom 5-7 år då även Logistri projektplanering har detaljerats och en bygglovsprocess kan inledas.



Studie av bostadsutvecklingsprojekt

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konvertera befintlig industrianvändning från cirka 22 000 m² till 78 000 m² BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till sex kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.

Penneo dokumentnyckel: I5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Hållbarhetsarbete och ESG

Ansvarsfull affärsverksamhet och ESG-frågor är en central och viktig del av Logistris verksamhet och lönsamhetsmål. Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund och etiskt hållbar affärsverksamhet genom transparens, kunskap om lagar, regler och god branschstandard. Logistri ska arbeta för att bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners, i den mån bolaget kan påverka dessa.

Fastighetsägarnas hållbarhetsarbete handlar till stor del om energianvändningen i hyresgästernas verksamhet, speciellt för de fastighetsbolag som inte har en omfattande projektutvecklingsverksamhet. Solceller, LED-belysning, driftstyrning, värmepumpar och el-laddstolpar för bilar är exempel på investeringar som Logistri har valt att utvärdera.

Driftsoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken. Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM Very Good eller motsvarande.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD

Miljö (Environmental)

Alla verksamheter påverkar miljön på ett eller annat sätt, till exempel genom transporter, utsläpp, avfall eller elförbrukning. Bolagets främsta miljöpåverkan omfattar primärt det aktiviteter som bolaget direkt kan påverka som inte är våra hyresgästers verksamhet:

- Drift och klimat: Förbrukning av elektricitet, uppvärmning och kyla.
- Om- och nybyggnad: Byggnadsmaterial, transporter och markarbeten.
- Fastighetsförvaltning: förbrukningsmaterial och transporter/resor.
- Avfall och restprodukter.
- Hantering av eventuella miljöbelastningar som finns på fastigheten från tidigare verksamheter.

Sekundär miljöpåverkan uppstår genom våra hyresgästers verksamhet i fastigheterna i och omfattar dels punkterna ovan, dels specifik miljöpåverkan i till exempel tillverkningsprocesser. En absolut majoritet av våra hyresgäster är både miljö- och kvalitetscertifierade och bedriver ett eget, väl utvecklat hållbarhetsarbete.

En majoritet av bolagets fastigheter är uthyrda på långa avtal med så kallade trippelnettoavtal med en hyresgäst per fastighet som ansvarar för all drift, underhåll och utbyte. Det innebär att bolaget i hög grad är boerende av ett nära samarbete med våra hyresgäster för att implementera och aktivt driva ESG- och hållbarhetsfrågor.
Arbetet pågår med att succesivt utveckla mål och aktiviteter för relevanta ESG-frågor som är verkligt meningsfulla och som bidrar till att bolaget kontinuerligt minskar effekter på klimat och miljö från våra

fastigheter med tillhörande verksamheter.
Konkret har Logistris fokuserat på att inventera de områden i den operativa verksamheten som har störst möjlighet att ge verkliga effekter, bland annat:

- Minskad energianvändning: Solcellsanläggningar, led-konvertering av belysning, effektiva driftssystem och förbättrad teknik för uppvärmning och ventilation.
- Kontroll på byggnadernas miljöpåverkan: Genom inventering och förberedelse för att införa system för kontinuerlig uppföljning och miljöcertifiering.
- Samarbete: Tillsammans med våra hyresgäster träffa överenskommelser om gemensamt arbete genom att teckna "gröna"- hyresavtal och därigenom dela information och målsättningar för både byggnadernas och verksamheternas långsiktiga miljöpåverkan.

Arbetet med praktiskt hållbarhetsarbete har under året fortsatt med bland annat möjliga investeringar i solcellsanläggningar förhandlats, laddstationer för bilar genomförts och ledkonvertering av belysning planerats tillsammans med flera hyresgäster. En genomgång av möjligheterna att miljöcertifiera byggnader har också inletts som en del i den långsiktiga hållbarhetsplaneringen.

Sammantaget ska bolaget prioritera de förvaltningsåtgärder som har en positiv effekt på miljö och samhälle, samtidigt som åtgärderna och investeringarna ska vara kloka ur ett förvaltningsekonomiskt perspektiv.

Operativa hållbarhetsmål:

MÅL	2030
Andel miljöcertifierade fastigheter	>50 %
Andel "gröna" hyresavtal	>80 %
Andel fastigheter med solcellsanläggning	>50 %
Andel fastigheter CO^2 uppföljning	100 %
Energieffektivisering vid ombyggnad/utbyte	Min 20 %
Fastigheter med laddplatser för elbilar	100 %

Bolaget avser att främst certifiera byggnaderna enligt BREEAM (BREAM In Use) eller motsvarande system och nå nivån motsvarande "Very Good".

Under året har bl.a följande åtgärder genomförts:

- Ytterligare "Grönt Hyresavtal" har överenskommits med flera större hyresgäster med avsikten att långsiktigt fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor.
- Ett nytt solcellsprojekt pågår med målet att vara driftsatt under kvartal 1, 2025.
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) har genomförts för fyra av bolagets fastigheter och dessutom har tre fastigheter förvärvats som är certifierade enligt Miljöbyggnad.
- Utveckling av bolagets ESG-plattform i enlighet med CSRD pågår.

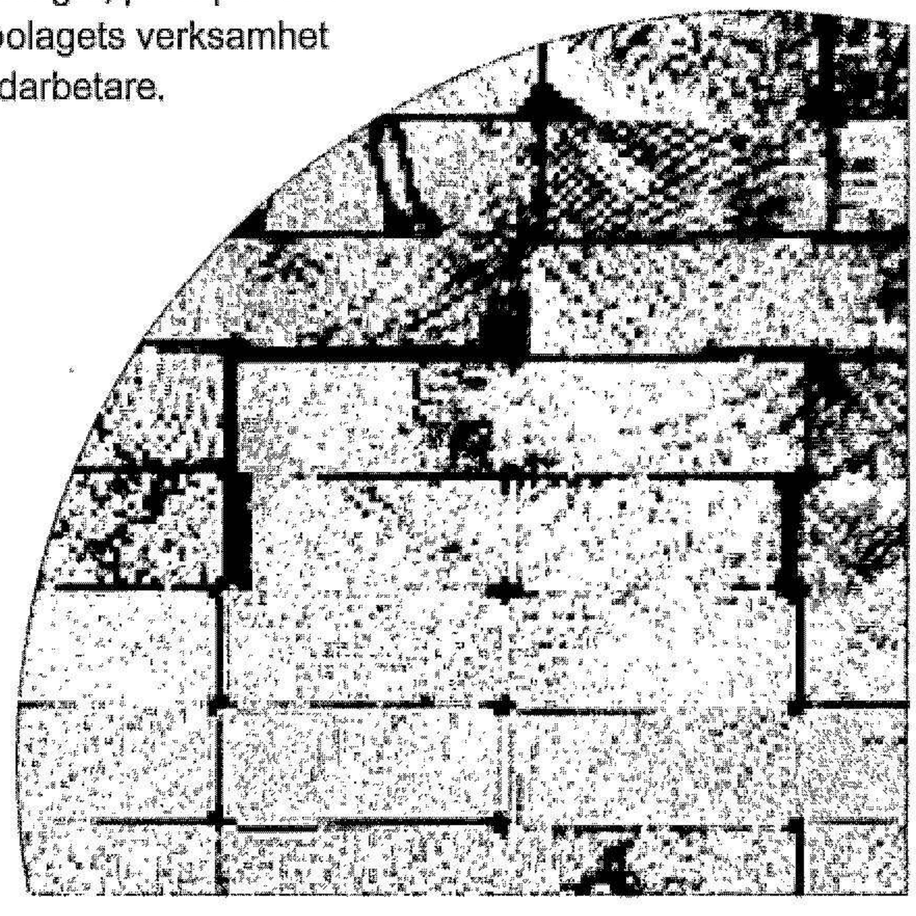
Samhälle (Social)

Bolaget har ett socialt ansvar mot samhället, sin personal och andra samarbetspartners som är knutna till bolagets verksamhet. Hållbarbetarbetet i Logistri omfattar därför även en social dimension där främst hänsyn till arbetsmiljö, lokala förutsättningar och engagemang i det lokala samhället där det är meningsfullt. Bolaget ska säkerställa att de parter som är inkluderade i fastigheternas värdekedja, som exempelvis leverantörer, lever upp till krav på till exempel god arbetsmiljö och avtalsmässiga villkor.

Styrning (Governance)

En förutsättning för långsiktigt hållbar verksamhet är effektiva styrprocesser. Logistris bolagsstyrning styrs av Spotlight Stock Markets regelverk för emittenter, aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, god sed på aktiemarknaden samt andra tillämpliga regler och rekommendationer, bolagets bolagsordning samt interna styrdokument.

De interna styrdokumenten omfattar främst styrelsens arbetsordning, instruktion för VD samt instruktion för ekonomisk rapportering. Vidare har Logistri också ett antal policydokument och manualer som innehåller regler och rekommendationer, vilka beskriver kvalitativa målsättningar, principer och ger vägledning i bolagets verksamhet samt för dess medarbetare.



Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD

20250429065317

Finansiering

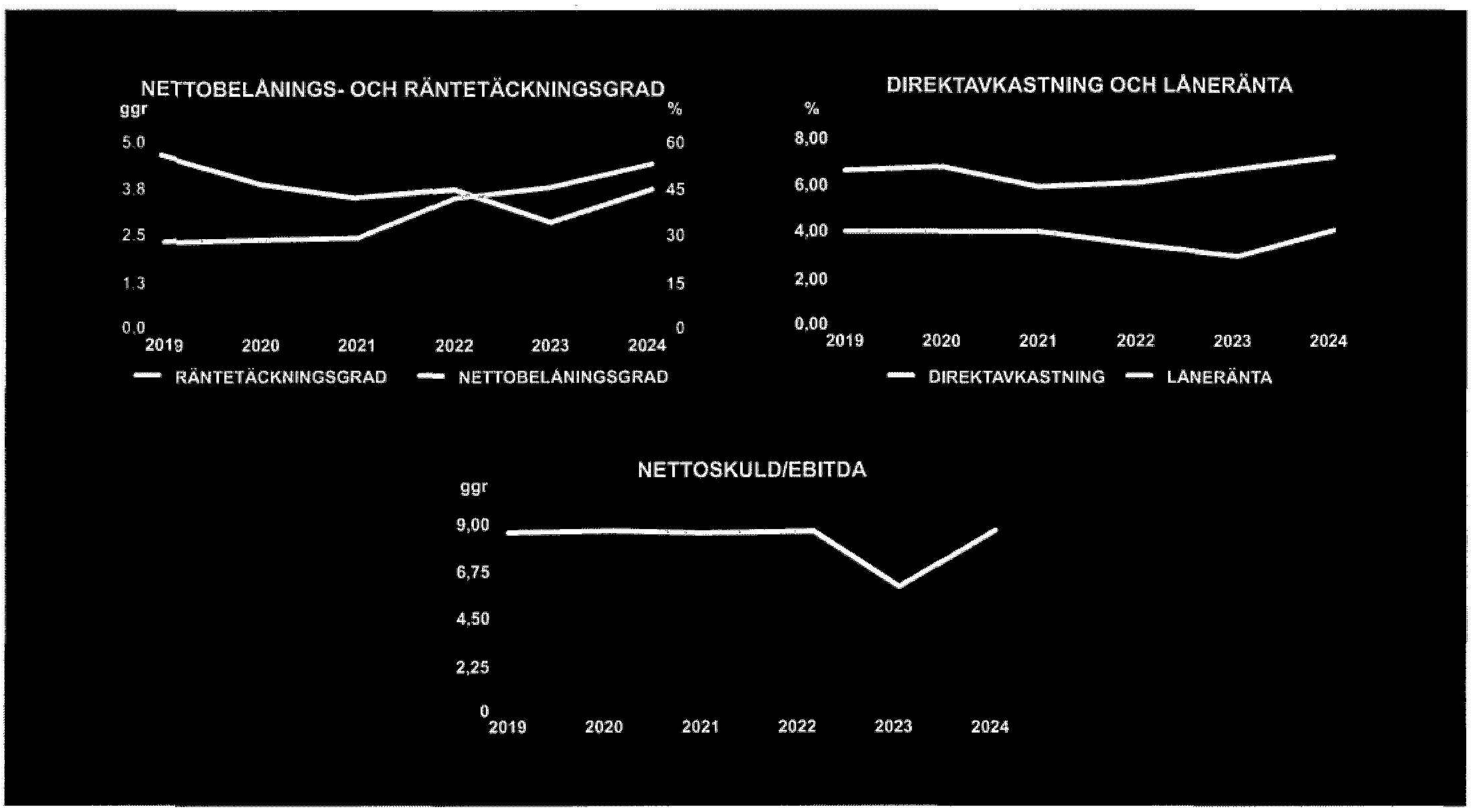
Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick nominellt till 1 055 937 (1 029 689) tkr och har under perioden ökat netto 26 248 kr genom ett positivt totalresultat om 64 390 tkr samt utdelning om 38 142 tkr.

Räntebärande skulder

Logistris räntebärande skulder uppgick till 1 239 025 (774 000) tkr och består av säkerställd extern skuldfinansiering och banklån om 939 025 (774 000) tkr, motsvarande 76 (100) % av den totala räntebärande skulden. Logistris kreditgivare består av M&G Investment Management Limited, Swedbank och Sörmlands Sparbank. Räntebärande obligationslån uppgick vid periodens utgång till 300 000 (0) tkr, motsvarande 24 (0) % av den totala räntebärande skulden, och utgörs av en senior icke säkerställd grön obligation inom ett ramverk om 600 000 tkr.

FINANISELLA	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Soliditet, %	42,8	52,6
Belåningsgrad, %	59,2	48,1
Räntesäkringsgrad per årets slut, %	74,1	100,0
Avkastning på eget kapital, %	6,1	7,0
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,0	2,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,3	2,5
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	3,9	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,8
Nettoskuld, tkr	930 906	530 254
Nettobelåningsgrad, %	44,4	32,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,4	5,7



Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Kapital- och räntebindning

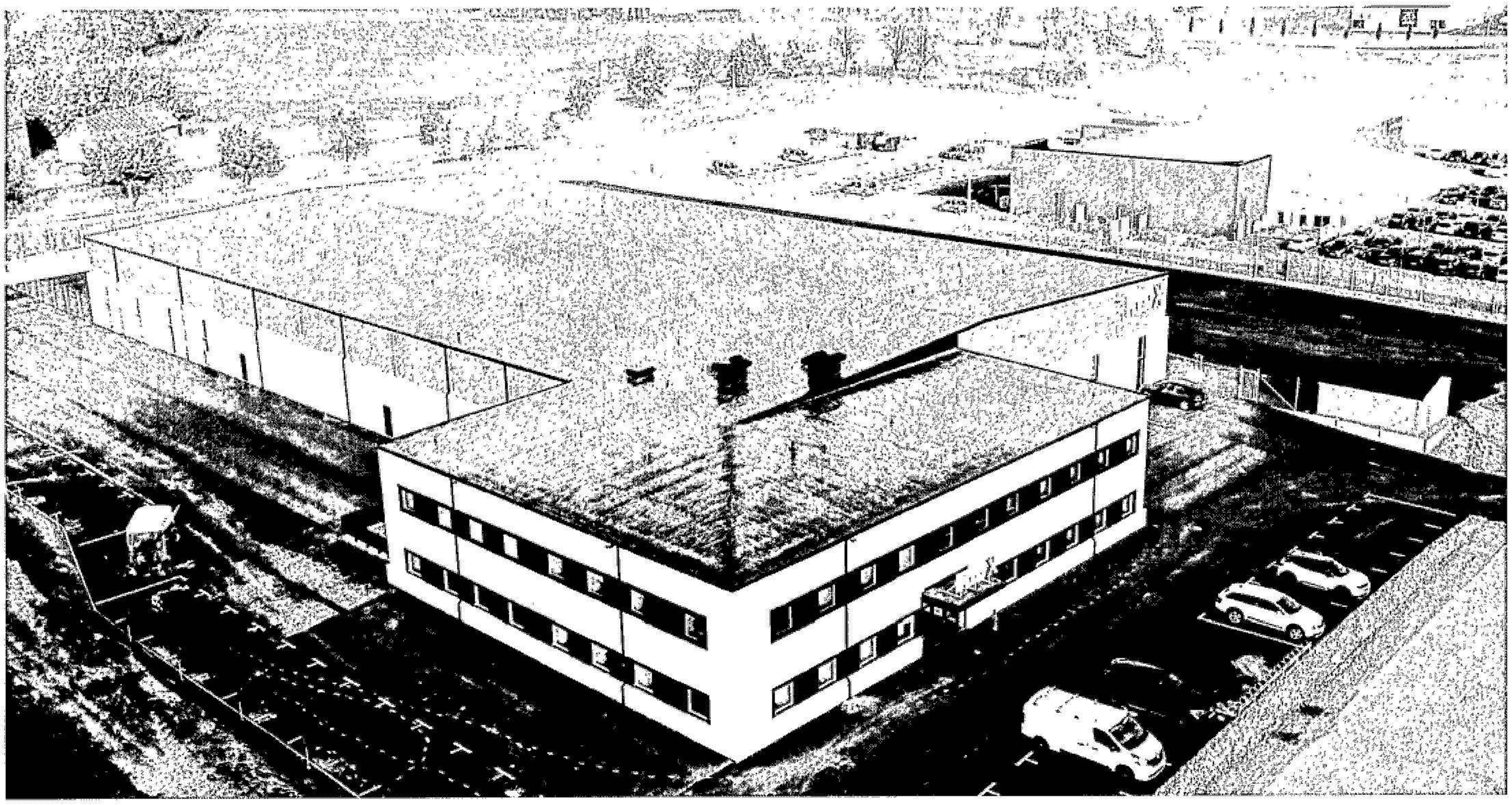
	KAPITALBINDNING				RÄNTEBINDNING		
Förfalloår	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr	Andel, %	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %
2025	-	-	-	-	320	6,32 %	26 %
2026	774	-	774	62 %	774	2,95 %	62 %
2027	145	300	445	36 %	145	4,12 %	12 %
>2027	20	-	20	2 %	-	-	-
Summa	**939**	**300**	**1 239**	**100 %**	1 239	3,96 %	100 %

Skuldportfölj	Belopp, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Extern skuldfinansiering	774	2,50 %	2,95 %	-	1,55
Banklån	165	1,77 %	4,16 %	3,12 %	3,07
Obligationslån	300	3,90 %	6,44 %	-	2,90
Summa	**1 239**	**2,74 %**	**3,96 %**	**0,42 %**	2,08

För Logistri uppgick kapitalbindningstiden för räntebärande skulder till 2,1 (2,6) år, varför inga förfall föreligger under 2025 bortsett från löpande avtalsenliga amorteringar. Genomsnittlig ränta uppgick vid årets utgång till 3,96 (2,95) % och den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,4 (2,6) år. Andelen räntebärande skulder som hade räntesäkrats per årets utgång uppgick till 74 (100) %. Logistri hade vid årets utgång ingått räntesäkringar om ett nominellt belopp om 145 (0) mkr och avsåg i sin helhet ränteswappar med en genomsnittlig återstående löptid om 2,8 år.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX1O-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1VD

20250429065518



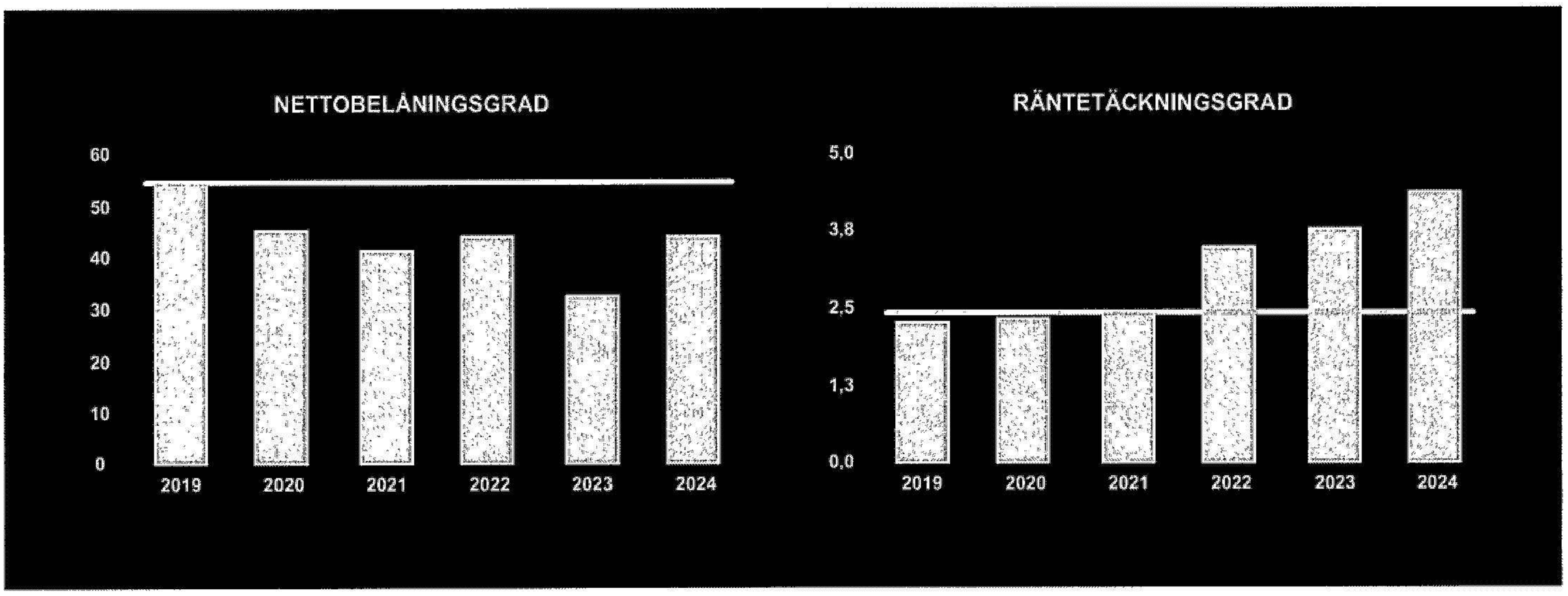
Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX1O-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Finanspolicy

Logistris finanspolicy syftar till att säkerställa att det bedrivs ett proaktivt och kontinuerligt arbete med att tillse att bolaget har tillgång till långsiktigt eget och lånat kapital till bästa möjliga kostnad utifrån önskade risknivåer, underliggande tillgångar och utifrån marknadsförutsättningar. Den syftar också till att minimera risker förenade med finansiering därför har följande riktlinjer tagits fram:

- Nettobelåningsgrad ska över tid uppgå till högst 55 %.
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2 år.
- Obligationer ska långsiktigt utgöra 0-20 % av den totala lånevolymen.
- Räntesäkring ska på 1-3 års sikt uppgå till 50-100 % och på 4-5 års sikt 30-70 %.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,5 ggr.

Avsteg från riktlinjerna kan göras under perioder i syfte att ta tillvara på attraktiva affärsmöjligheter, med den långsiktiga strävan är att åter uppfylla dem.



Aktien

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market. Bolaget hade vid periodens utgång 1 366 (1 267) aktieägare varav styrelsen i Logistri representerar cirka 34 % av kapital och röster. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapital uppgår till 7 335 000 kr fördelat på 7 335 000 aktier och röster. Sedan oktober 2017 har Logistri ett likviditetsgarantiavtal med Pareto Securties AB.

UTDELNINGSPOLICY

Logistris mål är att kunna ge en stabil årlig utdelning med 50-70 % av årets resultat, med beaktande av orealiserad värdeförändring, och kassaflöde från den löpande verksamheten. Faktorer som styrelsen i första hand kommer att beakta vid framtida utdelningsförslag är investeringsbehov, finansiell ställning, resultatutveckling, poster av engångskaraktär och utsikter för de kommande åren.

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Bolaget utfärdade under 2023 teckningsoptioner till den vrkställande direktören. Teckningsoptionerna ger rätt till teckning under en tre veckors period efter att delårsrapporten för kvartal 1 2028 har offentliggjorts. Teckningskursen är 180 kr per aktie. Verkställande direktören tecknade 15 000 optioner till ett pris om 14,57 kr per option. Optionerna innebar inte någon utspädningseffekt.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2024:

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag	23,14	1 697 684
2 Nordnet Pensionsförsäkring	11,65	854 816
3 Mattias Ståhlgren	6,95	510 000
4 Avanza Pension	5,95	436 549
5 Patrik von Hacht	3,78	281 162
6 GADD & Cie S.A.	3,05	223 500
7 Anders Carlsson	2,53	185 346
8 Swedbank Försäkring	2,35	172 130
9 Göran Källebo	2,27	166 175
10 Ulf Jönsson	2,04	150 000
Summa tio största aktieägarna	**63,77**	**4 677 362**
Övriga aktieägare	36,23	2 657 638
Totalt	**100,00**	**7 335 000**

AKTIEINFORMATION PER 2024-12-31

Kortnamn	LOGIST
Marknad	Spotlight Stock Market
ISIN	SE0010414615
Antal utestående aktier	7 335 000
Handelsstart	2017-10-23
Antal aktieägare	1 366
Aktiens kurs vid årets utgång	153 50 kr
Aktiens kurs vid årets början	117.00 kr

AKTIERELATERADE	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Antal utestående aktier vid periodens slut	7 335 000	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	7335 000	4 977 562
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,56	13,70
Periodens resultat per aktie, kr	8,78	12,97
Eget kapital per aktie, kr	143,96	140,38
Substansvärde per aktie, kr	160,27	155,90

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R5S9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065319

Bolagsstyrningsrapport

Logistris aktieägare styr bolaget direkt och indirekt genom de beslutssystem som gäller för bolaget och verksamheten. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Spotlight Stock Markets regelverk för emittenter, bolagets bolagsordning, god sed på aktiemarknaden samt andra tillämpliga regler och rekommendationer och interna styrdokument. De interna styrdokumenten omfattar främst styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, instruktion för valberedning samt instruktion för ekonomisk rapportering. Logistri har också ett antal policydokument och manualer som innehåller regler och rekommendationer, vilka beskriver kvalitativa målsättningar, principer och ger vägledning i bolagets verksamhet samt för dess medarbetare.

Bolagsstyrningsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

Legal struktur

AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2024 hade Logistri 1 366 (1 322) aktieägare. Antal aktier uppgick till 7 335 000. Det finns endast ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en röst på årsstämman och samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Logistri Fastighets AB (publ) och bolaget är publikt. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas genom det högsta beslutande organet bolagsstämman (årsstämma respektive eventuell extra bolagsstämma). Stämman beslutar till exempel om ändringar i bolagsordning, styrelse- och revisorsval, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktören, disposition av vinst eller förlust samt, i förekommande fall, riktlinjer för ersättning
till ledande befattningshavare.

Aktieägare har rätt att få ett angivet ärende behandlat på bolagsstämman och aktieägare som önskar utöva denna rätt måste framställa en skriftlig begäran till bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Bolagsstämma ska hållas i Stockholm. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen ska behandlas ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

ÅRSSTÄMMA DEN 25 APRIL 2024

Vid Logistris Årsstämma 2024 beslutade stämman bland annat om:

- Omval av Helena Elonsson, Robin Englén, Patrik von Hacht, Mattias Ståhlgren och Henrik Viktorsson till styrelseledamöter, med Henrik Viktorsson som styrelseordförande.
- Att bevilja styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2023.
- Att omvälja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill nästa årsstämma.
- Att årligt arvode ska utgå till styrelsen med 550 000 kronor per räkenskapsår fördelat med 150 000 kronor till styrelsens ordförande samt med 100 000 kronor till de fyra övriga ledamöterna.
- Att ersättning till revisorn ska utgå enligt löpande räkning.
- Att av tillgängliga vinstmedel om 534 067 945 kr utdela ett belopp om 5,20 kr per aktie, innebärande en utdelning om totalt 38 142 000 kr.
- Att ändra bolagsordningen enligt styrelsens förslag.
- Att anta styrelsens förslag om instruktion för valberedning.
- Att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av aktier.

För ytterligare information, se Logistris hemsida www.logistri.se

EXTERN REVISION

Bolagets revisor utses av årsstämman för perioden intill slutet av nästa årsstämma. Revisorn granskar årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till bolagsstämman.

Bolagets revisor rapporterar varje år till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll.

Penneo dokumentnyckel: J5CUW-CAX10-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD

Vid årsstämman den 25 april 2024 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor med auktoriserade Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Vid årsstämman beslutades också att arvode till revisorn ska utgå i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer och godkänd räkning. Revisorsarvodet för räkenskapsåret 2024 uppgick till sammanlagt 795 (726) tkr.

Inför årsstämman den 24 april 2025

Logistris årsstämma äger rum den 24 april 2025 klockan 10.00 i Pareto Securities lokaler på Berzelii Park 9 i Stockholm. Aktieägare har möjlighet att utöva sin rösträtt genom fysiskt deltagande eller genom ombud. Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än sjätte vardagen före bolagsstämman.

VALBEREDNING

Logistris valberedning ska bestå av minst tre ledamöter. Styrelsens ordförande, eller den som styrelsens ordförande utser, ska i turordning kontakta de största aktieägarna (bedömt utifrån storleken på aktieinnehav) för att en valberedning ska inrättas. För det fall att en aktieägare avböjer eller underlåter med att inom en (1) vecka efter förfrågan utse en ledamot, ska frågan ges till nästa aktieägare på turordningen, till dess att valberedningen är fulltalig.

Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen får ej vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamot får vara ledamot av valberedningen, men inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Styrelseledamot bör ej vara valberedningens ordförande. Minst två av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning.

För perioden 2024-2025 utsågs Sven-Erik Holmberg, ordförande, Peter Lindell, Mattias Ståhlgren, Carl Westerstad, och Henrik Viktorsson till ledamöter i valberedning.

STYRELSEN

Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policys och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

Styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio styrelseledamöter utan suppleanter. Enligt årsstämmans beslut den 25 april 2024 består Logistris styrelse av 5 ledamöter utan suppleanter. Styrelsen representerar 2 488 846 (1 468 848) aktier och röster, motsvarande cirka 33,9 (30,0) % av totalt antal aktier och röster.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande har till uppgift att leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktören följa utvecklingen i bolaget samt tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden ska vidare samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden deltar inte i det operativa arbetet inom bolaget. Han ingår inte heller i koncernledningen. Logistris styrelse har betydande och relevant erfarenhet från fastighetsverksamhet, ekonomiskanalys och svenska industribolag.

[1] *Enligt aktiebok förd av Euroclear Sweden AB per 2024-12-31*

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAXT0-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065520

Styrelsearbetet

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktör. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktören fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete bedrivs också utifrån en årlig föredragningsplan, som tillgodoser styrelsens behov av information. Styrelseordföranden och verkställande direktören har vid sidan av styrelsemötena en löpande dialog kring förvaltningen av bolaget.

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad årsplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fyra ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under 2024 har styrelsen genomfört styrelsemöten vid totalt 16 tillfällen, varav ett konstituerande möte.

Namn	Uppdrag	Invald, år	Oberoende[1]	Ersättning, kronor	Styrelsemöten 2024
Henrik Viktorsson	Ordförande	2019	Nej	150 000	16 av 16
Robin Englén	Ledamot	2023	Ja	100 000	16 av 16
Helena Elonsson	Ledamot	2023	Ja	100 000	15 av 16
Patrik von Hacht	Ledamot	2017	Ja	100 000	15 av 16
Mattias Ståhlgren	Ledamot	2017	Ja	100 000	16 av 16

[1] *Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas respektive att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.*

STYRELSEUTSKOTT

Vid styrelsemötet den 25 april 2024 beslutade styrelsen att inrätta separata arbetsutskott för följande områden:

- Ersättningsutskott, bestående av Henrik Viktorsson (sammankallande), Patrik von Hacht och Mattias Ståhlgren.
- Revisionsutskott, bestående av Patrik von Hacht (sammankallande) och Robin Englén.
- Fastighetsutvecklingsutskott, bestående av Helena Elonsson (sammankallande).
- Transaktionsutskott, bestående av Transaktioner: Robin Englén (sammankallande).
- ESG och kommunikationsutskott, Mattias Ståhlgren (sammankallande) och Helena Elonsson.

Till arbetsutskotten kan medlemmar ur företagsledningen adjungeras efter behov. Arbetsutskotten sammankallas på initiativ av sammankallande styrelseledamot eller företagsledning. Styrelsen kan besluta om förändring av arbetsutskotten när så bedöms ändamålsenligt.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 25 april 2024 beslutades att arvode skulle utgå med totalt 550 000 kr, varav 150 000 kr till styrelseordförande samt med 100 000 kr till envar av övriga styrelseledamöter. Se vidare uppgifter i Not 8 – Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktören är i sin roll underordnad styrelsen och har som huvuduppgift att sköta bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten i bolaget. Av styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören framgår vilka frågor som bolagets styrelse ska fatta beslut om och vilka beslut som faller inom verkställande direktörens ansvarsområde.

Verkställande direktören ansvarar även för att ta fram rapporter och nödvändigt beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av

Penneo dokumentnyckel: J5CU-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

materialet vid styrelsesammanträden. Logistris ledningsgrupp består av verkställande direktör, vice verkställande direktör, ekonomichef och fastighetschef.

David Träff anställdes den 13 februari 2023 som verkställande direktör och under 2024 har Joachim Carlsson anställts som CFO. Sofia Aasvold anställdes i slutet av 2024 som Fastighetschef, med tillträde till tjänsten under januari 2025. Ulf Attebrant var vice verkställande direktör och är anställda av Pareto Business Management AB genom förvaltningsavtal mellan bolaget och Pareto Business Management AB. Ledningen representerar genom verkställande direktör David Träff 6 600 aktier.

Vid ingången av 2025 består Logistris organisation av 6 (7) personer som helt eller till största del arbetar med bolagets förvaltning.

Ansvarsområden:

- ***Verkställande direktör:*** (David Träff) Ledning av bolagets verksamhet, rapportering och uppföljning, projekt- och fastighetsutveckling samt affärsgenerering och transaktionsledning.
- ***Vice verkställande direktör/COO:*** (Ulf Attebrant [2]) Ledning av förvaltningsorganisationen, rapportering och uppföljning, löpande kontakter och affärsförhandlingar med hyresgäster, projekt- och fastighetsutveckling samt medverkan i affärsgenerering och transaktionsledning.
- ***CFO:*** (Joachim Carlsson) Ansvarig för bolagets långsiktiga finansiering, ledning av ekonomi- och redovisningsfunktionen, rapportering, budget, uppföljning och rapportering av lånekovenanter samt analys och uppföljning.
- ***Fastighetschef:*** (Sofia Aasvold) Löpande hyresgästkontakter, planering och genomförande av planerat underhåll, ombyggnadsprojekt, uppföljning av myndighetskrav, upphandling av media och service.
- ***Koncernredovisningsansvarig:*** (Emma Björklén [2]) Ansvar för uppföljning, underlag för periodisk rapportering, koncernkonsolidering.
- ***Redovisningsekonom:*** (Eva Björkman [2]) Koncernredovisning, löpande bokföring och betalningar samt skatt och moms.
- ***Legal och Compliance:*** (Fredrik Dungner [2] eller Espen Iversen [2], Pareto Securities) Rådgivande specialistfunktion på behovsbasis.

Bolaget har även tillgång till specialistresurser i Pareto Securities ABs organisation inom alla tillämpliga områden för bolagets verksamhet eller resurser vid exempelvis ledighet eller sjukdom.

Bolaget har utarbetat en övergripande handlingsplan för bolagets fortsatta utveckling med målsättningen att proaktivt utveckla arbetsprocesser och kompetens så att bolaget både kan uppfylla allt högre krav på en robust och hållbar affärsmodell och förutsägbarhet och kontinuitet i affärsverksamheten.
Utgångspunkten är att stärka bolagets organisation genom att succesivt bygga upp organisationen med anställda nyckelmedarbetare för de mest strategiska rollerna.

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Logistris system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten. Styrelsen ska bland annat se till att Logistri har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Den interna kontrollen omfattar huvudsakligen följande fem komponenter.

[2] *Anställda av Pareto Business Management AB, befattningar genom förvaltningsavtal mellan bolaget och Pareto Business Management AB*

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065221

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policys och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören samt instruktion för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestordning. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen har delegerats till bolagets verkställande direktör. Denna rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med den fastlagda instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för finansiell rapportering. Styrelsen får även rapporter från bolagets revisor.

RISKBEDÖMNING

I riskbedömningen ingår att identifiera risker som kan uppstå om de grundläggande kraven på den finansiella rapporteringen i bolaget inte uppfylls. Bolagets ledningsgrupp har identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Styrelsen ansvarar primärt för att löpande utvärdera bolagets risksituation.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter.

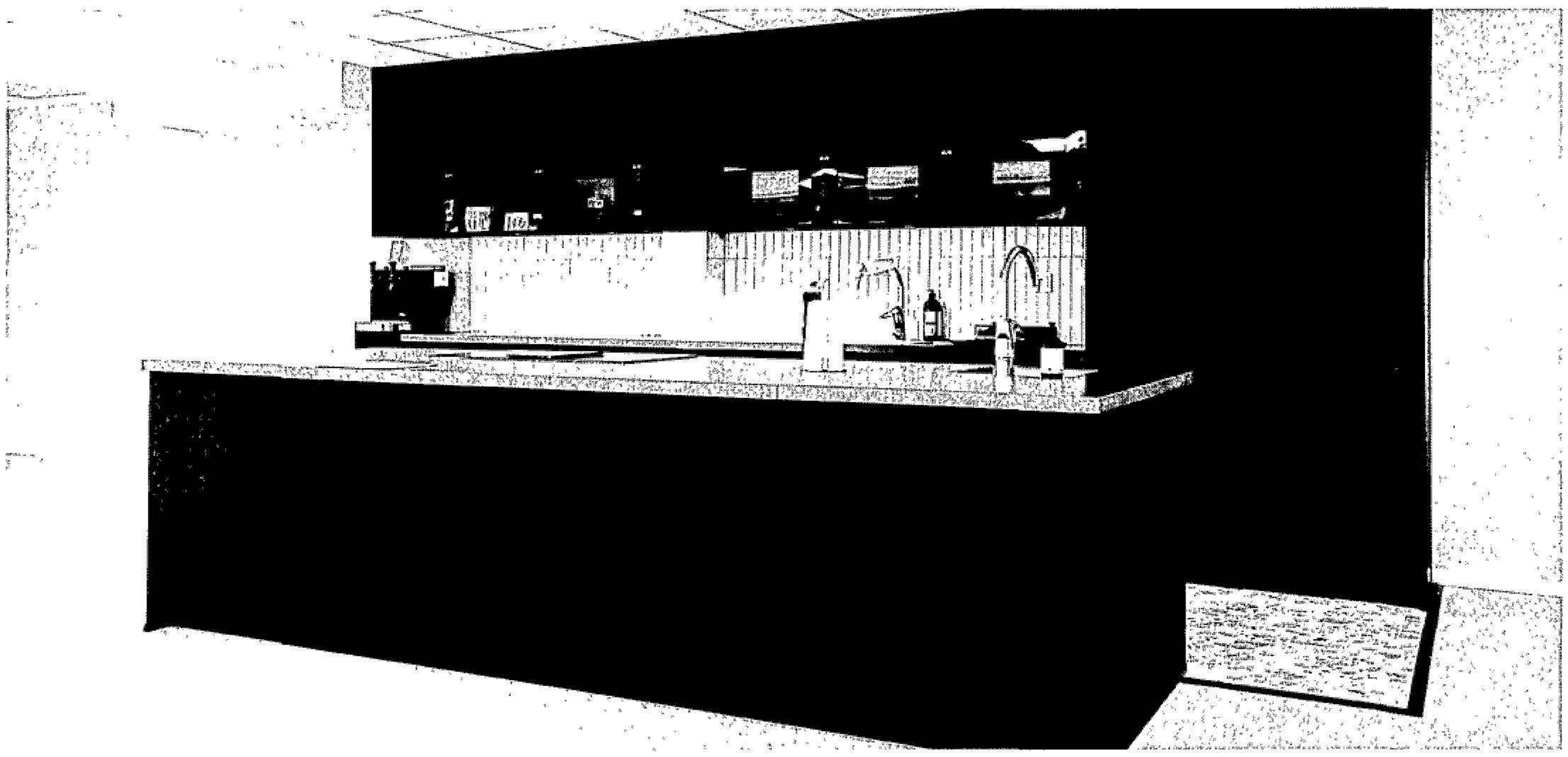
INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Logistri ska tillhandahålla korrekt, relevant och tillförlitlig information så snart det är praktiskt möjligt och enligt kommunicerad plan för kommande rapporter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. På bolagets hemsida publiceras löpande information för att tillhandahålla relevanta och aktuella uppgifter om bolagets verksamhet till aktiemarknaden och alla andra intressenter. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden. Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policys, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare.

UPPFÖLJNING

Efterlevande och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande. Verkställande direktören ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av bolagets resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom exempelvis projektutveckling, större underhållsåtgärder och viktiga hyresavtal. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsemöte.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD



Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse 35

KONCERNEN

Resultaträkning 38

Rapport över finansiell ställning 39

Rapport över förändringar av eget kapital 40

Rapport över kassaflöden 41

MODERBOLAGET

Resultaträkning 42

Balansräkning 43

Förändring av eget kapital 44

Kassaflödesanalys 45

Redovisningsprinciper och noter 46

Underskrifter 61

Flerårsöversikt 62

Nyckeltal 64

Definitioner 65

Uträkningar av nyckeltal 67

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065222

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncern redovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

KONCERNEN

Intäkter

Intäkterna ökade med 18,6 % till 135,0 (113,8) mkr till följd av årlig indexuppräkning och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt helårseffekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2023. Då förvärven genomfördes löpande under 2024 kommer resultateffekten få fullt genomslag först 2025. Logistris ekonomiska uthyrningsgrad var vid periodens slut 98,4 (99,5) %, motsvarande en vakanshyra om 2,5 (0,6) mkr. Uthyrningsgraden mätt i uthyrningsbar area var 99,1 (100,0) %. Arbetet med att kontraktera nya hyresgäster pågår. Alla bolagets hyresavtal har klausuler som justerar hyran på årsbasis, hyresavtalen följer konsumentprisindex eller har en fast uppräkning. Majoriteten räknas upp med förändringar av konsumentprisindex och övriga med fasta uppräkningar.

Drift- och underhållskostnader

Kostnaderna i fastighetsförvaltningen ökade med 6,2 % till 8,5 (8,0) mkr. Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen. Över 98 % av bolagets totala intäkter avser hyreskontrakt, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Administrationskostnader

Administrationskostnader ökade med 28,7 % till 13,8 (10,7) mkr jämfört med föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal, att fastighetsportföljen växer och förberedelse för fortsatt tillväxt. Administrationskostnaderna motsvarade 10,2 % (9,4 %) av bolagets intäkter vid periodens utgång, men förväntas utgöra en mindre andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

Finansnetto

Finansiella intäkterna ökade under perioden till 4 449 (945) tkr, liksom de finansiella kostnaderna som uppgick till 29 304 (25 275) tkr. Detta innebar att nettokostnaden ökade med 2,4 % till 25,1 (24,5) mkr, främst beroende på ökade räntekostnader med anledning av den obligation om 300 mkr som emitterades i slutet av 2024, samt upptagande av nya banklån om 145 mkr.

Orealiserade värdeförändringar

Logistris fastighetsportfölj värderas av en extern oberoende värderare per varje kvartalsslut. De orealiserde värdeförändringarna under året uppgick till 43,4 (-69,9) mkr. Den positiva värdeförändringen förklaras till drygt hälften av förvaltnings- och förvärvsrelaterade aktiviteter och till andra hälften av förändrliga marknadsförhållanden. Föregående år påverkades de orealiserade värdeförändringarna negativt till följd av den, av brand, totalförstörda fastigheten Botkyrka Skyttbrink 29.

Övriga jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster under året uppgår till -47,8 (85,8) mkr. Kostnaden är i sin helhet hänförlig till nedskrivningen av den försäkringsfordran som bokades upp föregående räkenskapsår och som då redovisades som en intäkt om 85,8 mkr. Fordrans belopp hänfördes till försäkringsbolagets uppskattning vid tidpunkten av kostnaden för att återställa byggnaden inklusive åldersavdrag. Följaktligen fastslogs att åldersavdragen var av en större omfattning än estimerat samtidigt som återställandekostnaden blev lägre än estimerat, vilket innebar att fordran skrivits ner.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till -11,0 (-8,4) mkr och uppskjuten skattekostnad uppgick till -5,0 (-11,1) mkr. Den uppskjutna skattekostnaden är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat

Resultatet för året uppgick till 64 390 (64 550) tkr.

MODERBOLAGET

Bolagets verksamhet består i att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat 2024 uppgick till 10 120 tkr (12 770) och förändringen berodde på främst lägre mottagna koncernbidrag.

FINANSIERING

Koncernens säkerställda skulder till kreditinstitut består av lån från tre olika långivare, M&G Investment Management ("M&G"), Swedbank och Sörmlands Sparbank om totalt 939 025 (774 000) tkr. Koncernen har ett icke-säkerställt obligationslån om 300 000 (0) tkr. Se ytterligare information i not 4 samt 18.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. Antal utestående aktier per den 31 december 2024 uppgår till 7 335 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 7 335 000 stycken (4 977 562). Se ytterligare information i not 17.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Logistri har under det fjärde kvartalet tillträtt sex fastigheter till ett sammanlagt värde om 313,2 mkr. Total uthyrningsbar area uppgår till 19 006 m² och hyresintäkterna ökar med cirka 23,4 mkr genom förvärven. Totalt under året har Logistri genomfört 8 förvärv och tillträtt fastigheter till ett värde av 425,8 mkr och den uthyrningsbara arean uppgår till 24 835 m². Hyresintäkterna ökar med cirka 30 mkr per år genom förvärven.

Bindande avtal om förvärv av en fastighet centralt i Malmö om 80,2 mkr träffades under kvartalet med tillträde andra kvartalet 2025.

Logistri emitterade den 13 november seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett belopp om 300 mkr inom ett rambelopp om 600 mkr. Bolaget har även ingått låneavtal om 165 mkr med Swedbank och Sörmlands Sparbank.

Slutlig överenskommelse med Logistri försäkringsbolag om försäkringsersättning avseende branden i fastigheten Skyttbrink 29 har inneburit en nedskrivning av försäkringsfordran med -47,8 mkr.

Logistri har framgångsrikt genomfört en större projektuthyrning med ett 10-årigt trippelnetto-hyresavtal med Movator AB för 100 % av projektfastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka.

Den 30 december tecknades ett nytt 10 årigt hyresavtal med AB Gustaf Kähr avseende fastigheten Tallen 58 i Nybro. Kährs hyr sedan tidigare hela fastigheten som omfattar ca 21 000 m².

Joachim Carlsson som anställdes som CFO och tillträdde tjänsten den 7 oktober. Sofia Aasvold anställdes som Fastighetschef och tillträde tjänsten den 13 januari 2025.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett stabilt kassaflöde och resultat från bolagets fastighetsportfölj med långa hyresavtal. Bolaget bedömer marknadsförutsättningarna som positiva för att identifiera och genomföra lönsamma fastighetsförvärv och genomföra utvecklingsprojekt i fastighetsportföljen under de kommande åren.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna är i all väsentlighet fullt uthyrda till 38 (25) hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående viktade kontraktstid är cirka 7,2 (7,0) år.

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 ca 88 % av bolagets totala hyresintäkter avser fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader, 9 fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).
För 15 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för 3 fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna har förvärvats till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionerna. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven vid extern värdering. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 11.

Penneo dokumentnyckel: JSCJV-CAXO-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065523

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)	
Övrigt tillskjutet kapital	654 245 999
Balanserade vinstmedel	-158 320 054
Årets resultat	10 120 062
	506 046 007

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att	
till aktieägarna utdelas	38 142 000
i ny räkning balanseras	467 904 007
	506 046 007

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 28.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där inte annat anges.

Penneo dokumentnyckel: J5CU-CAX10-8R5B9-A1W3P8-6S7DI-8T1YD

Resultaträkning

KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Hyresintäkter	5	133 128	111 773
Serviceintäkter	5	1 929	2 038
Drift- och underhållskostnader	6	-8 512	-8 018
Fastighetsskatt		-2 836	-2 362
Driftnetto		**123 709**	**103 431**
Administrationskostnader	7, 8	-13 787	-10 715
Finansiella intäkter		4 449	945
Finansiella kostnader	9	-29 304	-25 211
Ränta på leasingskuld	19	-259	-259
Förvaltningsresultat		**84 808**	**68 191**
Övriga jämförelsestörande poster		-47 800	85 800
Värdeförändring räntederivat, orealiserade		-54	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	43 438	-69 944
Resultat före skatt		**80 392**	**84 047**
Aktuell skatt	10	-10 968	-8 369
Uppskjuten skatt	10	-5 034	-11 128
Årets resultat [1]		**64 390**	**64 550**
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	17	**8,78**	**12,97**

Rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	2024	2023
Årets resultat	64 390	64 550
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat[1]	**64 390**	**64 550**

[1] *Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.*

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065524

Rapport över finansiell ställning

KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	2 092 689	1 608 600
Nyttjanderättstillgångar	19	4 919	4 919
Övriga anläggningstillgångar	12	62	29
Summa anläggningstillgångar		**2 097 670**	**1 613 548**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	13	267	535
Övriga kortfristiga fordringar	14	68 929	101 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16 424	11 939
Likvida medel	16	280 471	228 556
Summa omsättningstillgångar		**366 091**	**342 499**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 463 761**	**1 956 047**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17		
Aktiekapital		7 335	7 335
Övrigt tillskjutet kapital		654 246	654 246
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		394 356	368 108
Summa eget kapital		**1 055 937**	**1 029 689**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	909 838	768 929
Obligationslån	18	291 445	-
Långfristig leasingskuld	19	4 919	4 919
Finansiella derivat	4, 18	54	-
Uppskjuten skatteskuld	10,20	119 640	114 151
Summa långfristiga skulder		**1 325 896**	**887 999**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	15 961	2 133
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	18	25 574	-
Aktuella skatteskulder	10	6 334	8 033
Övriga kortfristiga skulder	21	11 747	10 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	22 312	17 443
Summa kortfristiga skulder		**81 928**	**38 359**
Summa skulder		**1 407 824**	**926 358**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 463 761**	**1 956 047**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

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 2023-01-01	**4 890**	**464 770**	**328 008**	**797 668**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	64 550	**64 550**
Summa totalresultat 2023-12-31	**-**	**-**	**64 550**	**64 550**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 445	193 155	-	**195 600**
Kostnad emission	-	-4 909	-	**-4 909**
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 011	-	**1 011**
Teckningsoptioner	-	219	-	**219**
Utdelning	-	-	-24 450	**-24 450**
Summa transaktioner med aktieägare	**2 445**	**189 476**	**-24 450**	**167 471**
Utgående eget kapital 2023-12-31[1]	**7 335**	**654 246**	**368 108**	**1 029 689**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**7 335**	**654 246**	**368 108**	**1 029 689**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	64 390	**64 390**
Summa totalresultat 2024-12-31	**-**	**-**	**64 390**	**64 390**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-38 142	**-38 142**
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-38 142**	**-38 142**
Utgående eget kapital 2024-12-31[1]	**7 335**	**654 246**	**394 356**	**1 055 937**

[1] Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAXT0-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Rapport över kassaflöden

KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	26	84 808	68 191
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster	4	2 405	1 957
Betald skatt		-12 820	-6 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**74 393**	**63 202**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		1 687	4 822
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar [1]		-14 742	-3 405
Ökning/minskning av leverantörsskulder		13 286	-1 475
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-2 737	7 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**71 887**	**71 102**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-403 264	-45 392
Investeringar i maskiner och inventarier		-41	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-17 484	-8 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-420 789**	**-54 168**
Finansieringsverksamheten	4		
Teckningsoptioner		-	219
Nyemission		-	195 600
Emissionskostnader		-	-4 909
Utdelning		-34 719	-29 340
Uppläggningskostnader		-9 489	-478
Amortering		-200	-
Upptagande av lån		445 225	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**400 817**	**161 092**
Årets kassaflöde		**51 915**	**178 026**
Likvida medel vid räkenskapsårets början		**228 556**	**50 530**
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	**280 471**	**228 556**

[1] *Jämförelseåret är omarbetat genom att kassautflöde i form av lösen av skulder i förvärvat dotterbolag redovisas i investeringsverksamheten istället för förändring av rörelsekapitalet.*

20250429065525

Penneo dokumentnyckel: J5CU-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Resultaträkning

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Nettoomsättning	25	5 652	5 310
Administrationskostnader	7, 8	-13 011	-10 246
Rörelseresultat		**-7 359**	**-4 936**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25	13 011	9 179
Resultat från andelar i andra företag		-	-
Finansiella kostnader		-2 481	-209
Resultat efter finansiella poster		**3 171**	**4 034**
Koncernbidrag	25	6 949	9 747
Resultat före skatt		**10 120**	**13 781**
Aktuell skatt	10	-	-1 011
Årets resultat		**10 120**	**12 770**

Rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	2024	2023
Årets resultat	10 120	12 770
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**10 120**	**12 770**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Balansräkning

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	23	97 567	12 500
Maskiner och inventarier	12	43	8
Långfristiga fordringar på koncernföretag	25	365 406	214 415
Summa finansiella anläggningstillgångar		**463 016**	**226 923**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	25	176 004	158 668
Övriga kortfristiga fordringar	14	705	474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 831	5 479
Summa kortfristiga fordringar		**192 540**	**164 621**
Kassa och bank	16	**217 177**	**199 742**
Summa omsättningstillgångar		**409 717**	**364 363**
SUMMA TILLGÅNGAR		**872 733**	**591 286**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		7 335	7 335
Summa bundet eget kapital		**7 335**	**7 335**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		654 246	654 246
Balanserad vinst eller förlust		-158 320	-132 948
Årets resultat		10 120	12 770
Summa fritt eget kapital		**506 046**	**534 068**
Summa eget kapital		**513 381**	**541 404**
Obligationslån	18	291 445	-
Långfristiga skulder		**291 445**	**-**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 850	391
Kortfristiga skulder koncernföretag	25	50 554	40 551
Övriga kortfristiga skulder	21	9 702	6 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 801	2 759
Summa kortfristiga skulder		**67 907**	**49 883**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**872 733**	**591 286**

20250429065526

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Förändring av eget kapital

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 890**	**464 770**	**-108 498**	**361 162**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	12 770	**12 770**
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 445	193 155	-	**195 600**
Kostnad emission	-	-4 909	-	**-4 909**
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 011	-	**1 011**
Teckningsoptioner	-	219	-	**219**
Utdelning	-	-	-24 450	**-24 450**
Eget kapital 2023-12-31	**7 335**	**654 246**	**-120 178**	**541 404**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	10 120	**10 120**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-38 142	**-38 142**
Eget kapital 2024-12-31	**7 335**	**654 246**	**-148 200**	**513 381**

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26, 23	3 171	4 034
Ej kassaflödespåverkande poster		151	3
Betald skatt		-46	-85
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**3 276**	**3 952**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-27 875	-1 763
Ökning/minskning av leverantörsskulder		2 459	-3 025
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		12 143	-3 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-9 996**	**-3 842**
Investeringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-85 000	-
Förvärv av bolag		-67	-
Investeringar i maskiner och inventarier		-41	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-85 108**	**-**
Finansieringsverksamheten	4		
Utdelning		-34 719	-29 340
Mottagna koncernbidrag		6 949	9 747
Nyemission		-	195 600
Upptagna lån		291 300	-
Utlåning till koncernföretag		-150 990	-
Emissionskostnader		-	-4 909
Teckningsoptioner		-	219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**112 539**	**171 317**
Årets kassaflöde		**17 436**	**167 475**
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		**199 742**	**32 267**
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	16	**217 177**	**199 742**

20250429065227

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information om bolaget 46
Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper 46
Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar 49
Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument 49
Not 5 Hyres- och serviceintäkter 52
Not 6 Driftkostnader 52
Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 53
Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader 53
Not 9 Finansiella kostnader 53
Not 10 Inkomstskatt 54
Not 11 Förvaltningsfastigheter 55
Not 12 Maskiner och inventarier 56
Not 13 Hyresfordringar 56
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar 56
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 56
Not 16 Likvida medel 56
Not 17 Eget kapital och aktien 56
Not 18 Upplåning 57
Not 19 Leasing 57
Not 20 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran 58
Not 21 Övriga kortfristiga skulder 58
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 58
Not 23 Andelar i dotterbolag 58
Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 59
Not 25 Transaktioner med närstående 59
Not 26 Kassaflödesanalys 59
Not 27 Händelser efter balansdagen 59
Not 28 Förslag till vinstdisposition 60

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Logistri Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559122-8654 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighetsportfölj. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades den 25 augusti 2017.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av elektroniska signatur och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 24 april 2025.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde. Logistri Fastighets AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024
Under räkenskapsår 2024 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringarna förtydligar kriterierna för att avgöra när en skuld ska klassificeras som kort- eller långfristig, reglering av en skuld samt införande av ytterligare upplysningskrav. Ändringarna bedöms inte ha någon väsentlig effekt för Logistri.

Det bedöms inte finnas några ytterligare ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft
IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Logistri har ännu inte kunnat förutse effekterna och bedöma konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18.

Koncernredovisning
När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), utan processer och personal. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Segmentrapportering
Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter för lätt industri och lager. Fastigheten följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AIW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065528

Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta
Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter
Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår.

Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt.

Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/ vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Logistri agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal
Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld till motsvarande värde.
Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingskuld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i form av ränta på leasingskulden, som en finansiell kostnad. Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 19.

Ersättningar till anställda
Koncernen redovisar ersättningar i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner etc. redovisas i takt med intjänandet. Det finns även avtal om resultatorienterad rörlig ersättning. Styrelsen i moderbolaget erhåller arvode enligt bolagsstämmobeslut. Se ytterligare information i not 8.

Skatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. Undantaget gäller inte uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga leasingskulder vilket bruttoredovisas i not. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter
Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförbara utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas kvartalsvis, till delårs- halvårs- och helårsbokslut.

Penneo dokumentnyckel: JSCUW-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskilling baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

Klassificering och värdering
För Logistri Fastighets AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to Collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Spärrade medel på depositionskonto klassificeras som övrig fordran.

Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrumentens verkliga värde
Koncernens räntederivat utgörs av en ränteswap med ett totalt nominellt belopp om 145 000 tkr. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Nedskrivning
Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens hyresfordringar.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Se vidare i not 13.

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning
Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Fastighetsskatt
Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetald kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065229

Leasingavtal
Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att all leasing som leasingtagare redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheter
Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 11.

NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker.

De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk
Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är i all väsentlighet fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernens säkerställda externskuld består av lån från tre olika långivare, M&G Investment Management ("M&G"), Swedbank och Sörmlands Sparbank.

Lånet från M&G ligger i dotterbolaget, Logistri Portfolio 1 AB och uppgår till 774 000 tkr och löper med en fast årlig genomsnittlig ränta om 2,95 % utan amortering. Lånet löper till 2026-07-20. I villkoren för lånet finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 62,7 procent, skuldavkastningen inte vara lägre än 9 procent samt prognostiserad skuldavkastning *baserat på en tolvmånadersperiod inte vara lägre än* 9 procent. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2025-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2024-12-31.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

I underkoncernen, Logistri Portfolio 1 AB, är samtliga, förutom ett bankkonto, pantsatta till förmån för långivaren, vilket betyder att likvida medel endast kan flyttas inom underkoncernen mellan de pantsatta kontona. Kvartalsvis i samband med räntebetalningen görs en överföring från samtliga underkoncernens dotterbolags bankkonton upp till Logistri Portfolio 1 AB. Alla likvida medel förs upp exklusive förutbetalda hyror samt medel som ska täcka leverantörsbetalningar, moms och skatter. När ränta, avgifter och avsättningar gjorts till långivaren överförs överskjutande belopp in på det icke pantsatta kontot i Logistri Portfolio 1 AB.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns även krav på att bolaget kvartalsvis gör avsättning till depositionskonto med ett belopp om 1 500 tkr. Långivaren har rätt att göra uttag från depositionskontot vid bland annat brott mot finansiella krav eller miljöföreläggande kopplade till fastigheten Tackjärnet 3 i Örebro, hittills har 21 000 (15 000) tkr deponerats. I samband med förvärvet av Kylskåpet 2 formulerades det ett villkor i låneavtalet är att bolaget åtar sig att, per den 20 januari 2024, ställa säkerhet om cirka 36 512 tkr, vilket per 31 december 2024 uppfyllts genom dels deponi av likvida medel på ett spärrat, räntebärande konto om 6 064 tkr, dels genom allokering om 30 448 tkr till finansieringen av förvärvet av Tyresö Lastbilen 5.

Lånen i Swedbank ligger i underkoncernens, Logistri Portfolio 4 ABs, fastighetsägande dotterbolag och uppgår till ett belopp 145 225 tkr. Lånen är 100 % räntesäkrade med ränteswappar och löper med total årlig ränta om 4,12 % och en amortering om 3 % per år. Lånen löper till 2027-10-31. I villkoren för lånen får belåningsgraden inte vara högre än 60 % för hela koncernen och 70 % per kredittagare samt räntetäckningsgraden får inte understiga 2,0 ggr. Nästa avstämningsdag är 2025-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2024-12-31.

Lånet i Sörmlands Sparbank ligger i det fastighetsägande bolaget LP4 Fargo AB och uppgår till 19 800 tkr. Lånet löper med en rörlig ränta om 1,95 % plus 3 månader STIBOR och en årlig amortering om 4 %. Lånet löper till 2029-10-31.

Koncernens icke säkerställda externskuld består av ett grönt obligationslån till ett belopp om 300 000 tkr inom ett rambelopp om 600 000 tkr. Obligationerna har en löptid om tre år och har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 390 baspunkter. I villkoren för obligationen får nettobelåningsgraden inte överstiga 65 %, räntetäckningsgraden inte understiga 175 % och soliditeten inte understiga 30 %.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 3,2 mkr (0).

Löptidsfördelning av kontraktsenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

KONCERNEN 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	6 393	19 180	1 213 451	-
Leasing-skulder	-	-	-	4 919
Räntor	12 257	36 771	63 696	-
Lev skulder	15 961	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 747	-	-	-
Summa	**46 359**	**55 952**	**1 277 147**	**4 919**

KONCERNEN 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	774 000	-
Leasing-skulder	-	-	-	4 919
Räntor	5 708	17 125	35 407	-
Lev skulder	2 133	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 750	-	-	-
Summa	**18 591**	**17 125**	**809 407**	**4 919**

MODER-BOLAGET 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	300 000	-
Lev skulder	2 850	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	9 703	-	-	-
Summa	**12 553**	**17 125**	**-**	**-**

MODER-BOLAGET 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	391	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	6 182	-	-	-
Summa	**6 573**	**-**	**-**	**-**

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AIW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065530

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Ränte-derivat	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	**768 929**	**-**	**4 919**	**773 848**
Upptagna lån	155 731	-	-	155 731
Emitterad obligation	300 000		-	300 000
Amortering av skuld	-200	-	-	-200
Kassaflödes-påverkande poster	**1 224 460**	**-**	**4 919**	**1 229 379**
Periodiserad uppläggnings-avgift	2 397	-	-	2 397
Värde-förändring räntederivat	-	54	-	54
Ej kassa-flödespåver-kande poster	**2 397**	**54**	**-**	**2 451**
Utgående balans 2024-12-31	**1 226 857**	**54**	**4 919**	**1 231 830**

	Upplåning	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	**767 455**	**4 919**	**772 374**
Upptagna lån	-478	-	-478
Amortering av skuld	-	-	-
Kassaflödes-påverkande poster	**766 977**	**4 919**	**771 896**
Periodiserad uppläggningsavgift	1 952	-	1 952
Ej kassaflödes-påverkande poster	**1 952**	**-**	**1 952**
Utgående balans 2023-12-31	**768 929**	**4 919**	**773 848**

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i all väsentlighet fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2024-12-13	Moderbolaget 2024-12-31
Hyresfordringar	267	-
Övriga fordringar	68 929	705
Likvida medel	280 471	217 177
Maximal exponering för kreditrisk	**349 668**	**217 882**

	Koncernen 2023-12-13	Moderbolaget 2023-12-31
Hyresfordringar	535	-
Övriga fordringar	101 469	474
Likvida medel	228 556	199 742
Maximal exponering för kreditrisk	**330 560**	**200 216**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 41 279 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha minskat koncernens finansiella skulder med 2 858 tkr. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor.
Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	267	267
Övriga fordringar	68 929	68 929
Likvida medel	*280 471*	*280 471*
Summa	**349 668**	**349 668**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAXT0-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 201 283	1 201 283
Kortfristig del av upplåning	25 574	25 574
Leverantörsskulder	15 961	15 961
Övriga kortfr. skulder	11 747	11 747
Summa	**1 254 565**	**1 254 565**

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	54	54
Summa	**54**	**54**

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	535	535
Övriga fordringar	101 469	101 469
Likvida medel	228 556	228 556
Summa	**330 560**	**330 560**

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	768 929	768 929
Leverantörsskulder	2 133	2 133
Övriga kortfr. skulder	10 750	10 750
Summa	**781 812**	**781 812**

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. Det finansiella instrumentet avser en ränteswap och per den 31 december 2024 uppgår värdet på swappen till 54 tkr (0).

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av nettobelåningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Se sida 64 och avsnittet "Definitioner" för definitioner till de nyckeltal som tillämpas och hur de beräknas.

NOT 5 HYRES- OCH SERVICEINTÄKTER

	Koncernen	
	2024	**2023**
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	133 128	111 773
Summa hyresintäkter	**133 128**	**111 773**
Serviceintäkter		
Värme	452	425
El	354	519
VA	644	505
Tomträttsavgäld	38	47
Övriga serviceintäkter	441	542
Summa serviceintäkter	**1 929**	**2 038**

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024	**2023**
Inom 1 år	149 290	115 964
Senare än 1 men inom 2 år	146 611	115 189
Senare än 2 men inom 3 år	134 014	102 248
Senare än 3 men inom 4 år	119 121	83 378
Senare än 4 men inom 5 år	115 068	71 293
Senare än 5 år	491 562	349 078
Summa	**1 155 665**	**837 150**

Tabellen ovan visar minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

NOT 6 DRIFTKOSTNADER

	Koncernen	
	2024	**2023**
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 771	1 728
Taxebundna kostnader	1 769	1 643
Löpande underhåll	3 279	3 643
Försäkringspremier	1 693	1 004
Summa	**8 512**	**8 018**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD

20250429065331

NOT 7 ADMINISTRATIONSKOSTNADER OCH UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	3 337	3 021	3 337	453
Teknisk förvaltning	2 180	2 329	-	-
Börskostnader	265	345	265	345
Övrig administration	8 006	5 020	9 409	9 449
Summa	**13 787**	**10 715**	**13 011**	**10 246**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisions-uppdrag	795	726	795	726
Övrig rådgivning	-	-	-	-
Summa	**795**	**726**	**795**	**726**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

NOT 8 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda har under perioden uppgått till 1,6 (1). Koncernen anställde i februari 2023 en verkställande direktör och per 2024-12-31 har koncernen ytterligare två anställda varav en i rollen som CFO. Lön och ersättning har utgått enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Lön	1 772	1 389	1 772	1 389
- varav bonus	315	336	315	336
Pensions-kostnader	334	215	334	215
Övriga personal-kostnader	633	932	633	932
Summa	**2 738**	**2 536**	**2 738**	**2 536**

Varav löner och annan ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare 1 242 tkr (1 389).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	563	373	563	373
Summa	**563**	**373**	**563**	**373**

Varav lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt avseende VD och övriga ledande befattningshavare 473 tkr (373).

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Logistri Fastighets ABs styrelse utgår ersättning enligt årsstämmans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 150 tkr (120) och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 100 tkr (80) vardera.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Patrik von Hacht	100	80	100	80
Mattias Ståhlgren	100	80	100	80
Robin Englén	100	80	100	80
Helena Elonsson	100	80	100	80
Henrik Viktorsson	150	120	150	120
Summa	**550**	**440**	**550**	**440**

Under 2023 betalades garantiersättningar ut i samband med att nyemissionen registrerades. Till Solid Equity som kontrolleras av Henrik Viktorsson uppgick beloppet till 2 304 tkr och till Patrik von Hacht 216 tkr.

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	26 403	22 955	2 336	209
Övriga finansiella kostnader	2 900	2 256	145	-
Summa	**29 304**	**25 211**	**2 481**	**209**

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 2 397 tkr (1 952) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

NOT 10 INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-10 968	-8 369	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-	-	-
Summa	-10 968	-8 369	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-13 055	-361	-	-
Underskott	-971	-1 286	-	-1 011
Finansiella derivat	11	-	-	-
Obeskattade reserver	8 981	-9 481	-	-
Summa	**-5 034**	**-11 128**	**-**	**-**
Total redovisad skattekostnad	**-16 002**	**-19 497**	**-**	**-1 011**

Inkomstskatt beräknas med 20,6% på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år 20,6%.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 20.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	80 392	84 047	10 120	13 781
Årets skattekostnad	**-16 002**	**-19 497**	**-**	**-1 011**
Skatt enligt svensk skattesats	-16 561	-17 314	-2 085	-2 839
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 959	-42	-43	-20
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	1 011	-	1 011
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9 683	60	-	44
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-18	-13	-	-
Resultat från KB	307	542	-	-
Skillnad skatte- och bokförings-mässiga avskrivningar	-	-264	-	-
Effekt av regler för ränteavdrags-begränsning	-158	-1 875	2 169	1 804
Underskotts-avdrag	1 173	481	-41	-
Skatt bokad direkt mot Eget Kapital	-	-1 011	-	-1 011
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	7 929	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärv	-469	-9 002	-	-
Summa	**-16 002**	**-19 497**	**-**	**-1 011**
Effektiv skattesats, %	19,9	23,2	0	7,3

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065532

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

	Fastighet	Kommun
1	Tallen 58	Nybro
2	Tingsryd 3:14	Tingsryd
3	Tackjärnet 3	Örebro
4	Holje 103:9	Olofström
5	Älgskytten 13	Jönköping
6	Skräddaren 1	Götene
7	Sävare 19:12	Lidköping
8	Solsten 1:127	Härryda
9	Spjutet 1	Falköping
10	Falevi 2:1	Falköping
11	Prestando 1	Trelleborg
12	Åkaren 7	Vårgårda
13	Lärlingen 2	Botkyrka
14	Skyttbrink 29	Botkyrka
15	Revisorn 7	Sollentuna
16	Sillö 6	Stockholm
17	Ösby 1:32	Värmdö
18	Kylskåpet 2	Motala
19	Lastbilen 5	Tyresö
20	Solsten 1:120	Härryda
21	Jakobsberg 18:27	Järfälla
22	Solsten 1:135	Härryda
23	Solsten 1:136	Härryda
24	Fargo 4	Nyköping
25	Ränndalen 6	Kristianstad
26	Ventilen 1	Ystad
27	Svarven 1	Växjö

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2024 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 608 600	1 389	-	-
Fastighets-förvärv	423 173	336	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	17 478	215	-	-
Orealiserade värde-förändringar	43 438	932	-	-
Utgående verkligt värde	**2 092 689**	**2 536**	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör, med hänsyn till respektive fastighets kontraktslöptid, normalt 10-15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,52	8,81
Direktavkastningskrav, %	6,95	6,65
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,31	4,91

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderings-parametrar	Antagande	Snitt (tkr) 2024	Snitt (tkr) 2023
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	230 666 / -230 666	178 076 / -178 076
Direkt-avkastningskrav	+/- 0,25 %	-37 501 / 40 532	-27 476 / 29 648
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-30 325 / 30 234	-23 836 / 23 836

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD

NOT 12 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47	47	14	14
Investeringar under året	41	-	41	-
Utgående anskaffningsvärde	**88**	**47**	**55**	**14**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-18	-14	-6	-3
Årets avskrivningar enligt plan	-8	-4	-6	-3
Utgående ack. avskrivningar	**-26**	**-18**	**-12**	**-6**
Utgående bokfört värde	**62**	**29**	**43**	**8**

NOT 13 HYRESFORDRINGAR

Hyresfordringar redovisas netto efter reservering för osäkra fordringar. Då inbetalning av hyresfordringar ligger nära i tiden motsvarar verkligt värde det upplupna anskaffningsvärdet. Reservering för osäkra fodringar baseras på en individuell bedömning av respektive hyresfordran baserat på kända omständigheter på balansdagen. Förlustreserven för förväntade kreditförluster har inte reviderats under året då bolagets bedömning och prognos avseende kreditförluster är oförändrad sedan föregående år. Koncernen har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på hyresgäster	2 944	3 212	-	-
Avsättningar för osäkra fordringar	-2 677	-2 677	-	-
Summa	**267**	**535**	**-**	**-**

Åldersfördelade hyresfordringar koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallet	-	-
Förfallet 1 – 30 dagar	-	-
Förfallet 31 – 90 dagar	-	-
Förfallet mer än 90 dagar	267	535
Summa	**267**	**535**

NOT 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 388	448	127	47
Försäkringsersättning	39 623	85 830	-	-
Övrigt[1]	27 918	15 190	578	427
Summa	**68 929**	**101 469**	**705**	**474**

[1] I villkoren för bolagets externa finansiering finns krav på att bolaget gör avsättning till depositionskonto, för ytterligare information se not 4.

NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserad hyresrabatt	10 875	9 605	-	-
Upplupna intäkter	958	514	325	-
Upplupna ränteintäkter koncernföretag	-	-	12 974	3 852
Förutbetalda kostnader	4 591	1 820	2 532	1 627
Summa	**16 424**	**11 939**	**15 831**	**5 479**

NOT 16 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	280 471	228 556	217 177	199 742
Summa	**280 471**	**228 556**	**217 177**	**199 742**

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

NOT 17 EGET KAPITAL OCH AKTIEN

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 7 335 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	7 335 000	7 335 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	7 335 000	7 335 000

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAXT0-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065333

Fritt eget kapital
Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till genomförda nyemissioner i samband med förvärv av fastigheterna.

Incitamentsprogram
Bolaget utfärdade teckningsoptioner till den verkställande direktören under år 2023. Teckningsoptionerna ger rätt till teckning under en tre veckors period efter att delårsrapporten för kvartal 1 2028 har offentliggjorts. Teckningskursen är 180 kr per aktie. Verkställande direktören tecknade 15 000 optioner till ett pris om 14,57 kr per option.

Företrädesemission
Bolaget genomförde en företrädesemission under 2023. Teckningskursen fastställdes till 80 kr per aktie och befintliga aktieägare tilldelades en teckningsrätt per ägd aktie. Genom emissionen ökade bolagets aktiekapital med 2 445 000 kr genom utgivande av 2 445 000 nya aktier.

Aktieägare
De största aktieägarna per den 31 december 2024 var:

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag	23,14	1 697 684
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	11,65	854 816
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	510 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,95	436 549
5 Patrik von Hacht	3,83	281 162
6 GADD & Cie S.A.	3,05	223 500
7 Anders Carlsson	2,53	185 346
8 Swedbank Försäkring	2,35	172 130
9 Göran Källebo	2,27	166 175
10 Ulf Jönsson	2,04	150 000
Summa tio största aktieägarna	**63,77**	**4 677 362**
Övriga	36,23	2 657 638
Totalt	**100,00**	**7 335 000**

NOT 18 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplåggnings-avgift	-12 168	-5 071	-8 555	-
Emitterad obligation	300 000	-	300 000	-
Kortfristig del av upplåning	25 574	-	-	-
Långfristig skuld till kreditinstitut	913 451	774 000	-	-
Finansiella derivat	54	-	-	-
Summa	**1 226 911**	**768 929**	**291 445**	**-**

Uppläggningsavgift avser kostnader för anskaffning av skuldfinansiering, kostnaderna skrivs av under lånets löptid.

NOT 19 LEASING
Koncernen har ett tomträttsavtal i LP2 Sillö 6 AB. Avgäldsperioden uppgår till 10 år och nästa regleringstidpunkt är 2028-10-01 och diskonteringsräntan som använts är 5,3 %. Den årliga avgälden uppgår till 259 tkr (259) och redovisas enligt IFRS 16 som räntekostnad i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde		
Tomträttsavtal	4 919	4 919
Summa	**4 919**	**4 919**

Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-04-01 då koncernen förvärvade fastigheten Stockholm Sillö 6 som upplåts med tomträtt. Inga övriga avtal har tillkommit eller löpt ut under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig	4 919	4 919
Summa	**4 919**	**4 919**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AIW3P8-6S7DI-8T1YD

Belopp redovisade i resultaträkningen

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	38	47
Ränta leasingskuld	-259	-259
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	**-221**	**-212**

Hyresavtalet avseende bolagets kontor klassificeras som korttidsleasing för vilken betalningarna redovisas som en kostnad linjärt över perioden.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 26.

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-114 151	-104 034	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-5 034	-11 128	-	-1 011
Hänförligt till förvärv	-455	-	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	-	1 011	-	1 011
Redovisad skuld vid årets utgång	**-119 640**	**-114 151**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskotts-avdrag	1 956	2 429	-	-
Finansiella derivat	11	-	-	-
Leasingskulder	1 013	1 013	-	-
Summa	**2 980**	**3 442**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltnings-fastigheter	-117 658	-104 603	-	-
Nyttjanderätts-tillgångar	-1 013	-1 013	-	-
Obeskattade reserver	-4 567	-12 595	-	-
Transaktions-kostnader	618	618	-	-
Summa	**-122 620**	**-117 593**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld, netto	**-119 640**	**-114 151**	**-**	**-**

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 9 499 tkr (11 793) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

NOT 21 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till aktie-ägare	9 536	6 113	9 536	6 113
Övriga skulder	2 212	4 637	166	70
Summa	**11 747**	**10 750**	**9 702**	**6 182**

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskotts-betalda hyror	8 494	3 981	-	-
Upplupna räntor	7 737	4 629	2 336	-
Övrigt	6 080	8 834	2 464	2 759
Summa	**22 311**	**17 443**	**4 801**	**2 759**

NOT 23 ANDELAR I DOTTERBOLAG

Moderbolag	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**12 500**	**12 500**
Förvärv av dotterbolag	67	-
Ovillkorade aktieägartillskott	85 000	-
Utgående anskaffningsvärde	**97 567**	**12 500**

Direktägda dotterbolag	Kapital andel,%	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Logistri Portfolio 1 AB	100	500 000	12 500	3 843
Logistri Portfolio 4 AB	100	25 000	85 033	84 133
Logistri Portfolio 5 AB	100	25 000	34	24
Summa			**97 567**	**88 000**

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAXT0-6R589-A1W3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065334

Direktägda dotterbolag	Org. nr.	Säte
Logistri Portfolio 1 AB	559124-1574	Stockholm
Logistri Portfolio 4 AB	559471-7620	Stockholm
Logistri Portfolio 5 AB	559496-5955	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
LP1 Götene Skräddaren 1 AB	559125-7547	Stockholm
LP1 Nybro Tallen 58 AB	559125-7554	Stockholm
LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	559125-7521	Stockholm
LP1 Lidköping Sävare 19:12 AB	559125-7539	Stockholm
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	559125-7588	Stockholm
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	559125-7596	Stockholm
LP1 Olofström Holje 103:9 KDÄ AB	559051-7818	Stockholm
Holje Industrihus i Olofström Fastighets KB	969646-4669	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	559125-7562	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÄ AB	559051-7990	Stockholm
Tingsryd 3:14 KB	916624-6174	Stockholm
Logistri Portfolio 2 AB	559180-2151	Stockholm
LP2 Solsten 1:127 AB	556724-4271	Stockholm
LP2 Falevi 2:1 AB	556724-4297	Stockholm
LP2 Prestando 1 AB	556581-4349	Stockholm
LP2 Åkaren 7 AB	559193-8583	Stockholm
LP2 Åkaren 7 KDÄ AB	559193-8591	Stockholm
Kommanditbolaget Terminalgatan	969714-1027	Stockholm
LP2 Lärlingen 2 AB	559011-1265	Stockholm
LP2 Skyttbrink 29 AB	559102-0051	Stockholm
LP2 Revisorn 7 AB	559018-4080	Stockholm
LP2 Ösby 1:32 AB	559193-8633	Stockholm
LP2 Sillö 6 AB	559193-8625	Stockholm
Logistri Portfolio 3 AB	559361-0149	Stockholm
Motala Kylskåpet 2 AB	559337-1668	Stockholm
LP3 Lastbilen 5 AB	559424-6877	Stockholm
LP4 Solsten 1:120 AB	556769-6736	Stockholm
LP4 Järfälla 18:27 AB	556932-0145	Stockholm
LP4 Härryda 1:135 AB	556655-5685	Stockholm
LP4 Härryda 1:136 AB	556739-2864	Stockholm
LP4 Fargo AB	559042-9121	Stockholm
LP4 Bidco 1 AB	559496-5963	Stockholm
LP4 Bidco 2 AB	559496-5971	Stockholm
LP4 Ränndalen 6 AB	559330-2697	Stockholm
LP4 Ventilen 1 AB	559325-3155	Stockholm
Willo Fastighetsaktiebolag	556481-5768	Stockholm

NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	1 449 202	1 002 965	97 567	12 500
Fastighets-inteckningar	1 054 474	889 029	-	-
Summa	**2 503 676**	**1 891 994**	**97 567**	**12 500**
Eventual-förpliktelser	**Inga**	**Inga**	**Inga**	**Inga**

NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån om -61 tkr (-209) respektive 9 122 tkr (8 500) samt debitering av business- och technical management fee om 4 957 tkr (4 747) och revision 696 tkr (563). Per 2024-12-31 uppgår moderbolagets långfristiga respektive kortfristiga fordringar på koncernbolag till 365 405 tkr (214 415) respektive 176 004 tkr (158 668). Moderbolagets kortfristiga skulder till koncern-företag uppgår till 50 554 tkr (40 551). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Logistri Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business manage-mentavtal. Arvodet för året har uppgått till 5 517 tkr (5 350).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

NOT 26 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	26 403	22 955	61	209
Erhållen ränta	4 449	731	16 900	9 644
Tomträtts-avgälder	259	259	-	-
Summa	**31 111**	**23 946**	**16 960**	**9 853**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAXIO-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

NOT 27 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 13 januari 2025 tillträdde Sofia Aasvold tjänsten som fastighetschef.

Den 3 mars ingick bolaget avtal om förvärv av fem moderna och miljöcertifierade lättindustrifastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 350 mkr före avdrag för latent skatt. Tre av fastigheterna kommer att tillträdas 14 mars och två fastigheter som är under uppförande kommer att tillträdas under första halvåret 2026. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 20 291 m2. Årlig hyresintäkt uppgår till 27,7 mkr med en återstående genomsnittlig kontraktslängd på 11 år. Fastigheterna är belägna i Smedjebacken, Nyköping, Karlstad, Norrtälje och Vänersborg.

Den 14 mars tillträdde Logistri tre av fem fastigheter inom ramen för tidigare nämnt aktieäverlåtelseavtal. Fastigheterna är belägna i Smedjebacken, Nyköping och Karlstad.

NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	654 245 999
Balanserade vinstmedel	-158 320 054
Årets resultat	10 120 062
	506 046 007

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	38 142 000
i ny räkning balanseras	467 904 007
	506 046 007

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,20 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 38 142 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalnings-tillfälle utbetalas 1,30 kronor per aktie, eller totalt 9 535 500 kronor.

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAXT0-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Underskrifter

20250429065335

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Viktorsson	**Helena Elonsson**	**Robin Englén**
Styrelseordförande	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*
Patrik von Hacht	**Mattias Ståhlgren**	**David Träff**
Styrelseordförande	*Styrelseledamot*	*Verkställande direktör*

Penneo dokumentnyckel: JSCU-CAX10-9R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

BELOPP I TKR	2024	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter	124 161	111 773	103 696	96 804	96 312
Serviceintäkter	1 929	2 038	1 860	1 279	3 982
Drift- och underhållskostnader	-8 512	-8 018	-6 517	-4 291	-3 498
Fastighetsskatt	-2 836	-2 362	-2 462	-2 346	-2 346
Driftnetto	**123 709**	**103 431**	**96 577**	**91 446**	**94 450**
Administrationskostnader	-13 787	-10 715	-12 372	-22 481	-7 106
Finansiella intäkter	4 449	945	571	207	32
Finansiella kostnader	-29 563	-25 470	-24 831	-28 799	-37 506
Förvaltningsresultat	**84 808**	**68 191**	**59 945**	**40 373**	**49 870**
Övriga jämförelsestörande poster	-47 800	85 800	-	-	-
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-54	-	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	43 438	-69 944	-21 014	159 877	162 407
Orealiserad vinst värdepapper	-	-	-	2 626	-
Resultat före skatt	**80 392**	**84 047**	**38 931**	**202 876**	**212 277**
Aktuell skatt	-10 968	-8 369	-8 454	-4 696	-4 693
Uppskjuten skatt	-5 034	-11 128	-261	-38 265	-42 674
Årets resultat	**64 390**	**64 550**	**30 216**	**159 915**	**164 910**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CA10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065536

BELOPP I TKR	2023	2023	2022	2021	2020
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	2 092 689	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919	4 919	4 919	4 919
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	16 320	-
Övriga anläggningstillgångar	62	29	33	24	25
Summa anläggningstillgångar	**2 097 670**	**1 613 548**	**1 629 352**	**1 593 843**	**1 415 244**
Omsättningstillgångar					
Hyresfordringar	267	535	5 357	3 757	2 004
Övriga kortfristiga fordringar	68 929	101 469	9 712	4 898	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 424	11 939	14 466	15 082	11 819
Likvida medel	280 471	228 556	50 530	43 325	80 869
Summa omsättningstillgångar	**366 091**	**342 499**	**80 065**	**67 062**	**94 882**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 463 761**	**1 956 047**	**1 709 417**	**1 660 905**	**1 510 126**
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Aktiekapital	7 335	7 335	4 890	4 890	4 890
Övrigt tillskjutet kapital	654 246	654 246	464 770	464 770	464 700
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	394 356	368 108	328 008	341 803	225 897
Summa eget kapital	**1 055 937**	**1 029 689**	**797 668**	**811 463**	**695 557**
Långfristiga skulder					
Upplåning	1 201 283	768 929	767 454	692 023	
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919	4 919	4 919	4 919
Övriga långfristiga skuld	54	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	119 640	114 151	104 034	103 772	65 508
Summa långfristiga skulder	**1 325 896**	**887 999**	**876 407**	**800 714**	**70 427**
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av upplåning	25 574	-	-	-	721 572
Leverantörsskulder	15 961	2 133	3 608	1 172	583
Aktuella skatteskulder	6 334	8 033	6 610	5 218	7 303
Övriga kortfristiga skulder	11 747	10 750	16 315	14 819	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 312	17 443	8 809	27 519	12 079
Summa kortfristiga skulder	**81 928**	**38 359**	**35 342**	**48 728**	**744 142**
Summa skulder	**1 407 824**	**926 358**	**911 749**	**849 442**	**814 569**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**2 463 761**	**1 956 047**	**1 709 417**	**1 660 905**	**1 510 126**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAXJ0-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Nyckeltal

	2024	2023	2022	2021	2020
FASTIGHETSRELATERADE					
Antal fastigheter, st	27	19	18	17	17
Uthyrningsbar area, m²	206 148	181 313	183 212	170 803	170 803
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	2 092 689	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300
Fastigheternas verkliga värde, kr/m²	10 151	8 872	8 866	9 207	8 257
Hyresvärde, Mkr	158 746	123 691	118 691	108 191	98 628
Hyresvärde, kr/m²	770	698	648	633	577
Återstående hyrestid, år	7,2	7,0	7,9	8,6	9,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	99,5	100	100	100
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,1	100	100	100	100
Direktavkastning, %	7,2	6,6	6,0	5,8	6,7
Överskottsgrad, %	91,6	90,9	91,5	93,2	94,2
AKTIERELATERADE					
Antal utstående aktier vid periodens slut	7 335 000	7 335 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 977 562	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	11,6	13,7	12,3	8,3	10,2
Periodens resultat per aktie, kr	8,8	13,0	6,2	32,7	33,7
Eget kapital per aktie, kr	144,0	140,4	163,1	165,9	142,2
Substansvärde per aktie, kr	160,3	155,9	184,4	187,2	155,6
FINANSIELLA					
Soliditet, %	42,9	52,6	46,7	48,9	46,1
Avkastning på eget kapital, %	6,2	7,1	3,8	21,2	26,9
Nettobelåningsgrad, %	44,5	33,0	44,5	41,8	45,7
Belåningsgrad, %	59,2	48,1	47,6	48,9	46,1
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,0	2,9	3,4	4,0	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, %	2,1	100	100	100	100
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,1	3,8	3,5	3,0
Nettoskuld, Mkr	930 906	545 444	723 470	656 675	644 131
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,5	5,9	8,6	8,5	8,6

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Definitioner

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen men som lämnas för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för definitionen av bolagets nyckeltal och beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår på efterföljande sida.

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital	Påvisar hur ägarnas kapital förräntats under året
Belåningsgrad	Skulder till banker och kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång	Belyser finansiell risk
Direktavkastning	Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen	Åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella och administrativa kostnader
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration	Åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader
Eget kapital per aktie	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier vid utgången av året	Belyser ägarnas andel av eget kapital
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden i koncernens fastigheter
Förvaltningsresultat per aktie	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier	Belyser ägarnas andel av verksamhetens resultatgenerering före värdeförändringar
Hyreskontrakt, trippelnetto	Hyreskontrakt där hyresgästen direkt ansvarar för samtliga kostnader för drift, skötsel och underhåll och utbyte av byggnadsdelar och erlägger ersättning för fastighetsskatt	Ej alternativt nyckeltal
Hyreskontrakt, dubbelnetto	Hyreskontrakt där hyresgästerna direkt svarar för alla löpande drift - och underhållskostnader samt fastighetsskatt och där bolaget som fastighetsägare typiskt ansvarar för och bekostar långsiktigt underhåler byggnadernas fasader, tak, fönster och fastighetsinstallationer	Ej alternativt nyckeltal
Standardkontrakt	Hyreskontrakt där hyresgästerna direkt svarar för alla löpande drift - och underhållskostnader samt fastighetsskatt och där bolaget som fastighetsägare typiskt ansvarar för och bekostar långsiktigt underhåll av byggnadernas fasader, tak, fönster och fastighetsinstallationer	Ej alternativt nyckeltal
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.	Åskådliggör verksamhetens intäktspotential
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder enligt balansräkningen minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastigheternas marknadsvärde periodens utgång	Belyser finansiell risk
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medeltillgångar och likvida medel	Belyser koncernens skuldsättning

20250429065537

Penneo dokumentnyckel: J5CU-CAX10-8R589-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Nettoskuld/EBITDA	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel dividerat med EBITDA	Belyser finansiell risk
Periodens resultat per aktie	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	Belyser ägarnas andel av resultatet
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat plus finansnetto i förhållande till finansnetto.	Belyser finansiell risk
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Belyser finansiell risk
Substansvärde	Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/ skuld för räntederivat och uppskjuten skatt	Belyser koncernens substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt
WAULT	*Weighted Average Unexpired Lease Term*, genomsnittlig återstående löptid för flera hyreskontrakt viktad genom hyresintäkt per kontrakt	Ej alternativt nyckeltal
Ytmässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång	Åskådliggör den ytmässiga nyttjandegraden i koncernens fastigheter
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter	Åskådliggör fastigheternas lönsamhet

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

20250429065538

Uträkningar av nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakterad årshyra	156 223	123 120
Hyresvärde	158 746	123 691
Summa	**98,4**	**99,5**

Ytmässig uthyrningsgrad, %	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Kontrakterad yta	204 279	179 129
Uthymingsbar yta	206 148	181 313
Ytmässig uthyrningsgrad, %	**99,1**	**98,8**

Direktavkastning, %	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto	123 709	103 431
Innehavsjustering, förvärv	27 314	2 810
Driftnetto, justerat	*151 023*	*106 241*
Fastighetsvärde	2 092 689	1 608 600
Direktavkastning, %	**7,22**	**6,60**

Överskottsgrad, %	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto	123 709	103 431
Totala hyresintäkter	135 057	113 811
Överskottsgrad, %	**91,60**	**90,88**

Periodens resultat per aktie, kr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat	64 390	64 550
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 977 562
Periodens resultat per aktie, kr	**8,78**	**12,97**

Substansvärde per aktie, kr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	1 055 937	1 029 689
Uppskjuten skatt	119 640	114 151
Substansvärde	*1 175 577*	*1 143 840*
Antal aktier	7 335 000	7 335 000
Substansvärde per aktie, kr	**160,27**	**155,94**

Eget kapital per aktie, kr	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	1 055 937	1 029 689
Antal aktier	7 335 000	7 335 000
Eget kapital per aktie, kr	**143,96**	**140,38**

Soliditet, %	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	1 055 937	1 029 689
Balansomslutning	2 463 761	1 956 047
Soliditet, %	**42,86**	**52,64**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Förvaltningsresultat per aktie, kr

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsresultat	84 808	68 191
Genomsnittligt antal aktier	7 335 000	4 977 562
Förvaltningsresultat per aktie, kr	**11,56**	**13,70**

Avkastning på eget kapital, %

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Periodens resultat	64 390	64 550
Genomsnittligt antal aktier	1 042 813	913 679
Avkastning på eget kapital, %	**6,17**	**7,06**

Belåningsgrad, %

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Upplåning	1 239 025	774 000
Fastighetsvärde	2 092 689	1 608 600
Belåningsgrad, %	**59,21**	**48,12**

Räntetäckningsgrad, ggr

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsresultat, inkl. finansnetto	109 922	93 661
Finansnetto	25 114	22 955
Räntetäckningsgrad, ggr	**4,38**	**4,08**

Nettobelåningsgrad, %

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Upplåning	1 239 025	774 000
Likvida medel	280 471	228 556
Deponerade medel	27 648	15 190
Nettoskuld	*930 906*	*530 254*
Fastighetsvärde	2 092 689	1 608 600
Nettobelåningsgrad, %	**44,48**	**32,96**

Nettoskuld/EBITDA, ggr

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Nettoskuld	930 906	545 444
EBITDA	109 922	92 716
Nettoskuld/EBITDA, ggr	**8,47**	**5,88**

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-8R5B9-AW3P8-657DI-8T1YD

LOGISTRI

www.logistri.se

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ROBIN ERIK ENGLÉN
Styrelseledamot
Serienummer: 8d40b315d80c31[…]5d7ac488cd01d
IP: 212.85.xxx.xxx
2025-03-31 09:23:14 UTC

BankID

HENRIK ROINE VIKTORSSON
Styrelseledamot
Serienummer: fi_tupas:nordea:MpiPRMqmSeX4CDLC3Dbp-DelmQG_kdrzcQwRUA9CQrQ=
IP: 213.204.xxx.xxx
2025-03-31 10:11:58 UTC

ftn

HANS GÜNTER PATRIK VON HACHT
Styrelseledamot
Serienummer: bf079744e8eb3d[…]e48bfa2130c70
IP: 217.213.xxx.xxx
2025-03-31 10:13:42 UTC

BankID

Anders Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot
Serienummer: 2cb40a6a6d59f3[…]3292c8a93ea0a
IP: 81.227.xxx.xxx
2025-03-31 11:53:41 UTC

BankID

David Anders Träff
VD
Serienummer: e28a018baefb8a[…]141a1a10bfd38
IP: 213.136.xxx.xxx
2025-03-31 14:16:34 UTC

BankID

ANNA HELENA ELONSSON
Styrelseledamot
Serienummer: f88dc86fe7eb6a[…]e50b7849c5852
IP: 81.65.xxx.xxx
2025-03-31 18:27:53 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: JSCUV-CAX10-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1VD

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250429065540

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-31 19:17:16 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: J5CUV-8R5B9-AW3P8-6S7DI-8T1YD

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20250604060020

Building a better working world

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Oskar Wigsén

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistri Fastighets AB (publ), org.nr 559122-8654

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistri Fastighets AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Penneo dokumentnyckel: F5139-7FE03-6KWV5-H4HKK-3GSLQ-GITGI

Building a better working world

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: FS139-7FE03-6KWV5-H4HKK-3GSLQ-GITGI

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20250604063021

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-31 15:21:53 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: F5139-7FE03-6KWV5-H4HKK-3GSLQ-GITGI

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.