Årsredovisning

2021

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 20 april 2022. 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 21 september 2022

Ulf Attebrant,

verkställande direktör

Logistri Fastighets AB (publ)

www.logistri.se

LOGISTRI

Årsredovisning

2021

Logistri Fastighets AB (publ)

www.logistri.se

20220427081119

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING

Året i korthet	2
Till Logistris aktieägare	3
VD-kommentar till verksamhetsåret	4
Fastighetsportföljen under året	4
Fastighets- och projektutveckling	5
Hållbarhetsarbete och ESG	5

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Affärsidé	6
Strategiska målsättningar	6
Nyckeltal för långsiktig målstyrning	6

AKTIEN

Handel med aktien	7
Utdelningspolicy	7
Logistris största aktieägare 2021-12-31	7

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Legal struktur	9

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Marknadsvärde	12
Uthyrningsgrad	13
Återstående kontraktslängd	13
Fastighetsförteckning	14

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	15
Risker och osäkerhetsfaktorer	17
Förslag till vinstdisposition	17
Resultaträkning, koncernen och rapport över totalresultat, koncernen	18
Rapport över finansiell ställning, koncernen	19
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	20
Rapport över kassaflöden, koncernen	21
Resultaträkning, moderbolaget och rapport över totalresultat, moderbolaget	22
Balansräkning, moderbolaget	23
Förändring av eget kapital, moderbolaget	24
Kassaflödesanalys, moderbolaget	24
Redovisningsprinciper och noter	25

Den formella årsredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) utgörs av sidorna 15 – 38.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081120

ÅRET I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122–8654, är ett specialiserat fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige och övriga norden med inriktning på lager- och lättindustri. Förvaltningsportföljen omfattar fastigheter i Stockholm, Göteborg samt södra Sverige med strategiska lägen för hyresgästernas verksamheter och i direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar.

▪ Underliggande förvaltningsresultat 54,5 mkr +16 % jämfört med 2020

Bolagets resultat och nyckeltal har utvecklats positivt under perioden och det underliggande förvaltningsresultatet ökade med cirka 16 % till 54,5 (46,8) mkr, efter justering för jämförelsestörande engångsposter. För 2022 förväntas hyresökningar och full effekt av lägre finansieringskostnader få en positiv inverkan på förvaltningsresultatet.

▪ NRV ökade med + 20 % till 187,16 kr per aktie jämfört med 2020

Logistris NRV ökade med 20 % till 187,16 (155,64) främst beroende på att värdet på bolagets fastigheter ökade under perioden med cirka 12 % till 1 572 580 från 1 410 300 tkr vid förra årsskiftet. Värdeförändringen påverkas främst av marknadens lägre avkastningskrav men även av en långsiktigt positiv driftnettoutveckling i portföljen.

▪ Räntekostnaden minskar med 30 % genom ny långsiktig finansiering

I maj refinansierade bolaget tidigare obligation om 725 000 tkr med ett nytt lån om 700 000 tkr och 25 000 tkr amorterades från bolagets kassa. Det nya lånet löper med fast ränta, ingen amortering och med 5 års löptid till maj 2026. Den årliga räntekostnaden minskar med cirka 30 % och får fullt genomslag under 2022.

▪ Belåningsgraden minskade med 13 % till 44,5 %

Efter refinansiering och värdeförändring minskade belåningsgraden till 44,5% (51,4%) vid utgången av året. Logistri har därmed en betryggande marginal och motståndskraft mot framtida svängningar i marknadsvärden.

▪ Nytt fastighetsförvärv – "Sale & Lease back" affär i Motala

Bolaget har tecknat ett avtal om förvärv av en industrifastighet i Motala med ett nytecknat 10-årigt så kallat "triple net" hyresavtal. Affären beräknas slutföras under kvartal 1, 2022. Affären är en så kallad "Sale & Lease back" transaktion där det säljande industriföretaget Holms Attachment kommer att vara hyresgäst i fastigheten. Fastighetens byggnader omfattar cirka 12 408 m^2 uthyrbar area.

▪ Fastighetsutveckling – fokus på projektportföljen

Utvecklingen av projektportföljen har intensifierats under året med bland annat två pågående planprojekt. I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 17 fastigheter för genomförande under de närmaste åren. Bolaget har erhållit en preliminär bedömning av den långsiktiga värdepotentialen för möjlig utbyggnad som indikeras till cirka 100 - 200 mkr för befintlig fastighetsportfölj från en extern rådgivare.

▪ Avtal om finansiell rådgivning avlutat

Logistri har under året avslutat ett avtal gällande finansiell rådgivning. Bolaget ser fördelar med att inte längre vara bundna till den exklusivitetsklausul som var en del av avtalet. Bolaget kommer betala en "exit fee" som uppgår till 14,1 mkr. Genom att avtalet avslutas kommer bolaget inte att behöva erlägga ytterligare "exit fee" för bland annat tilläggsförvärv, fastighetsförsäljningar och värdeutveckling i portföljen, vilket vi bedömer är långsiktigt lönsamt för bolaget.

▪ Uthyrningsgraden ur fortsatt 100 %

Logistris uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, är fortsatt 100 % per 31 december 2021.

Penneo dokumentnyckel: E1K8I-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081121

TILL LOGISTRIS AKTIEÄGARE

" - Fastighetssektorn har under 2021 haft en fortsatt stark utveckling. Inom vårt segment, lättindustri- och lagerfastigheter, har intresset varit stort både från hyresgäster och bland investerare, med riktigt hög aktivitet som följd"

Vi har under året arbetat vidare med att förvalta och vidareutveckla verksamheten enligt våra strategiska målsättningar: Stabilt kassaflöde och goda resultat, bra riskkontroll, fortsatt tillväxt, effektiv förvaltning och ansvarsfull affärsverksamhet.

" - Vi närmar oss målen vi satte upp 2020 och med en stark kapitalbas ser vi goda möjligheter till lönsam tillväxt"

I slutet av 2021 skrev vi avtal om ett tilläggsförvärv och har med det uppnått nära 1 650 mkr i fastighetsvärde, vilket på 3 år är en ökning med över 1 000 mkr. Under samma period har justerat förvaltningsresultatet ökat med 148 %, från 21,9 mkr till 54,5 mkr.

Vi har en långsiktig finansiering som ger oss finansiell stabilitet de närmaste åren och drygt 30 % lägre årlig räntekostnad. I samband med refinansiering gjorde vi även en extra amortering vilket gör att vi vid årsskiftet nått ner till en belåningsgrad på betryggande 44,5 %.

" - Med inflationssäkrade hyresintäkter och övervägande triple net-hyresavtal tillsammans med ett lån med fast ränta står vi finansiellt starka de närmaste åren"

Under året beslutade vi att avsluta det avtal bolaget haft sen starten för finansiell rådgivning. När bolaget fortsätter att växa och expandera verksamheten ser vi fördelar med att inte längre vara bundna av en exklusivitetsklausul. Bolaget kommer betala en "exit fee" som uppgår till 14,1 mkr. Genom att avtalet avslutas kommer bolaget inte att behöva erlägga ytterligare "exit fee" för bland annat tilläggsförvärv, fastighetsförsäljningar och värdeutveckling i portföljen, vilket vi bedömer är långsiktigt lönsamt för bolaget.

Vår portfölj har en hög andel hyresavtal med lång löptid vilket är ett kostnadseffektivt sätt att reducera den operationella risken. Genom att fortsätta vår tillväxtresa och succesivt öka vårt fastighetsbestånd växer vi med nya intäkter och minskar den relativa hyresrisken ytterligare för enskilda fastigheter och hyresgäster.

Under året har vi haft en tät dialog med våra hyresgäster och vi ser med tillfredställelse att deras affärsverksamhet växer stabilt efter en period av utmaningar under pandemin. Tillsammans med flera hyresgäster har vi under året påbörjat utvecklingsprojekt och vi har även inventerat vår portfölj av möjliga byggrätter som en del av vår framtida tillväxtpotential.

Genom att styrelse och ledning har breda kontakter med fastighetsägare, industriföretagsgrupper, projektutvecklare och andra viktiga aktörer i marknaden, kommer vi fortsatt att ha goda möjligheter att utvärdera många nya affärer.

" - Under 2022 kommer vi att fortsätta utvärdera tilläggsförvärv med betoning på fastigheter med långa hyreskontrakt, bra lägen och med avkastningskrav som håller Logistris goda nivå runt 6 %"

Vi ser många affärer i vårt segment där avkastningskraven kommit ner till historiskt låga nivåer, vilket innebär att lönsamheten dag ett är svag och mycket av värdet i dessa affärer ligger i framtida tillväxt, vilket ökar risken väsentligt. Logistri kommer fortsätta att prioritera tillväxt med god lönsamhet redan från tillträdet av nya fastigheter, främst genom förvärv direkt med ägare till de företag som kommer att bli våra hyresgäster *("sale & lease back")*. Det ger bättre kontroll på affären och oftast bättre villkor för bägge parter. Vi har en flexibel finansieringspartner och kan därmed hålla ett högre tempo i förvärvsprocessen, vilket gör oss till en mer attraktiv affärspartner.

" - Vi ska säkerställa att våra aktieägare fortsatt får en god riskjusterad avkastning och att vi erbjuder det högsta kassaflödet bland fastighetsbolagen i vårt segment med liknande fastighetstyper och orter"

Jag vill som styrelseordförande till sist framföra ett stort tack till våra hyresgäster och aktieägare som visat bolaget stort förtroende under året och inte minst till våra kompetenta och hängivna styrelsemedlemmar och medarbetare.



Henrik Viktorsson,
Styrelsens ordförande

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081122

VD-KOMMENTAR TILL VERKSAMHETSÅRET

Det är glädjande att konstatera att 2021 blev ett bra år för Logistri och att pandemin inte medfört några direkta effekter för bolaget samtidigt som vi kunnat ta viktiga steg i utvecklingen av affärsverksamheten.

Med en ny och långsiktig finansiering på plats, med väsentligt lägre räntekostnad, har vi nu nya möjligheter att växa fastighetsportföljen och ta oss an nya utvecklingsprojekt.

Under året har vi utvärderat ett flertal tilläggsförvärv och vi kunde framför allt under andra halvåret, efter refinansieringen, med full kraft starta transaktionsarbetet. Vi bedömer att det finns goda möjligheter till bra förvärv både av fastigheter med långa hyresavtal och fastigheter med lite mer utvecklingspotential i storstadsområdena som passar vår profil.

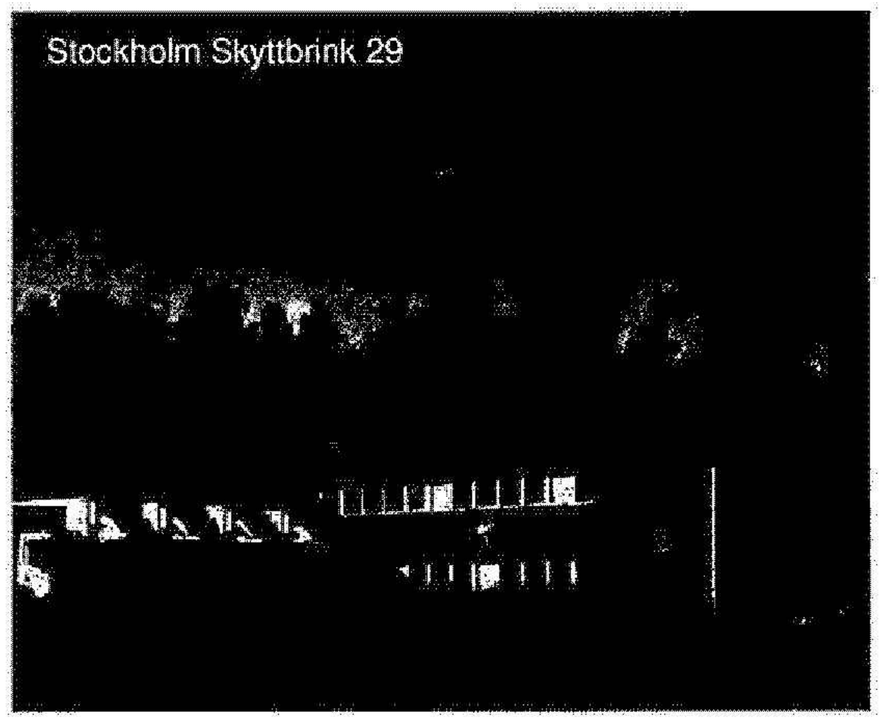
Ett av de positiva utfallen av flera skarpa budgivningar var att vi kom överens om förvärv av en fastighet i Motala. Fastigheten omfattar en uthyrningsbar area på 12 400 m² och i samband med köpet tecknades ett tioårigt hyreskontrakt. En stark hyresgäst, långt hyresavtal och en bra fastighet tillsammans med en konstruktiv säljare gjorde att vi nu kan hälsa ett nytt företag välkommen till Logistri.

I samband med att förvärvet planerades hittade vi tillsammans med vår långivare en bra mekanism för att finansiera fortsatta förvärv och med det på plats så har bolaget alla möjligheter att öka takten för att genomföra kloka tilläggsaffärer.

Under 2021 har vi kunnat öka utvecklingsaktiviteten igen efter ett år med bland annat reserestriktioner till följd av pandemin. Vi har nu en tydlig projektportfölj med intressanta utvecklingsmöjligheter som vi ser ska bidra till bolagets fortsatta lönsamhet. Att utveckla de redan ägda fastigheterna är en bra väg att växa. Det bidrar till att våra hyresgäster kan utvecklas och att vi kan investera i fastigheter som vi har djup kunskap om. Det gör rimligen att risken minskar och lönsamheten ökar.

En fördel vi har är att Logistri var tidigt aktiv i marknaden för vår typ av fastigheter och har förmånen att ha goda kontakter med marknadens aktörer. Därför ser vi, trots den hårdnande konkurrensen och mer pressade avkastningsnivåer, positivt på möjligheten att genomföra ytterligare förvärv av lämpliga fastigheter eller portföljer och att fortsätta utveckla Logistri till ett än mer lönsamt och starkt bolag med tydlig specialistinriktning.

Ulf Attebrant, Verkställande direktör

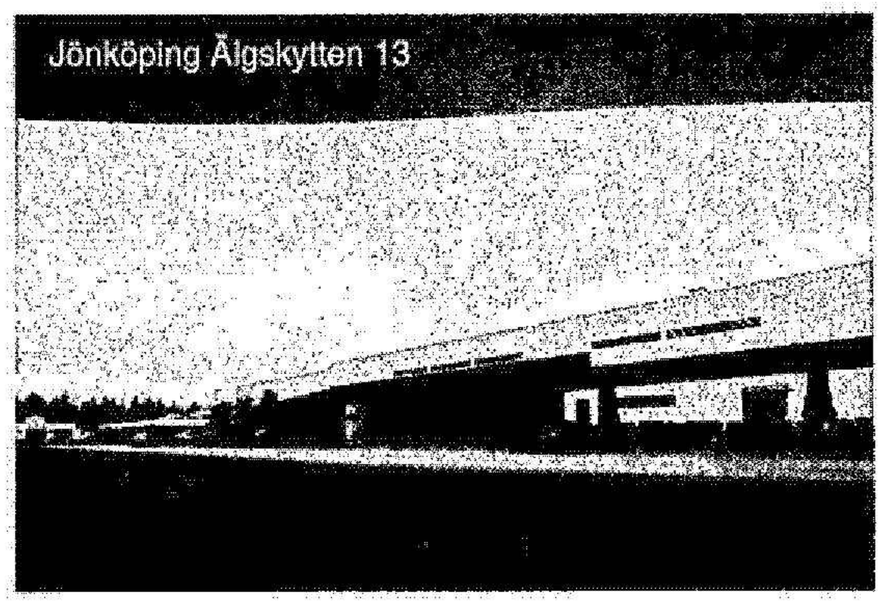

Stockholm Skyttbrink 29

FASTIGHETSPORTFÖLJEN UNDER ÅRET

Driftnettot för året var relativt oförändrat jämfört med föregående år då dels inflationen som påverkar uppräkningen av hyrorna inför 2021 var låg, dels påverkas jämförelsetalet 2020 av en engångsintäkt om 3 000 tkr och lägre kostnader för underhåll som omprioriterats på grund av pandemin. Nödvändigt underhåll genomfördes dock som planerat under året.

Under 2021 har underhåll av fastigheterna genomförts i normal omfattning och underhållsplanerna har anpassats efter de underhållsbesiktningar som genomförts under året. Det innebär att det inte har uppkommit någon underhållsskuld under pandemiperioden och att underhålls- och utvecklingsprojekt kommer att ske i god ordning och enligt plan under de närmaste åren.

Under året uppkom bolagets första vakans, i fastigheten Sillö 6 i Stockholm, då en hyresgäst valde att flytta till större lokaler. Den vakanta lokalen hyrdes framgångsrikt ut till ca 50 % högre kallhyra, vilket är i nivå med förväntat marknadshyra i området. Det bekräftar dels en ny marknadshyresnivå i fastigheten som kommer vara vägledande i kommande omförhandlingar och värdering, dels ett kvitto på att de antagande som låg till grund för förvärvet av Stockholmsportföljen var välgrundade.

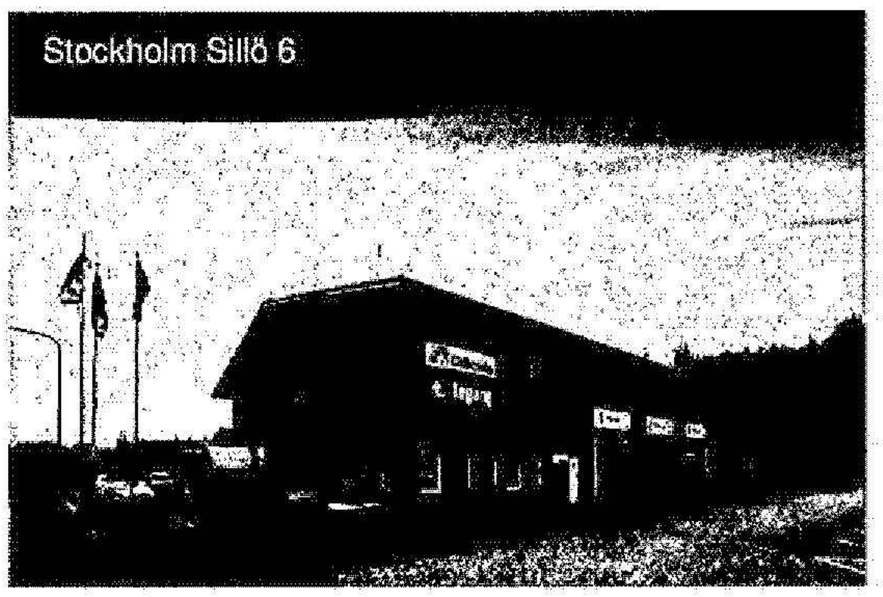

Jönköping Älgskytten 13

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081123

FASTIGHETS- OCH PROJEKTUTVECKLING

I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 17 fastigheter för genomförande under de närmaste åren. I takt med att planer och slutliga kalkyler är beslutade, kommer bolaget att redovisa projekten utförligare i kommande rapporter.



De större utvecklingsprojekten som pågår är:

- Detaljplan som möjliggör långsiktig fastighetsutveckling för Tackjärnet 3 i Örebro, med ändrad markanvändning till bostäder och samhällsservice. Arbetet kommer pågå under flera år och redan nu finns en bra dialog mellan flera fastighetsägare och hyresgäster i området. I detta tidiga skede bedömer vi att det finns en betydande värdepotential, men ytterligare utredningsarbete krävs för att bedöma slutligt värde.

- Utökad detaljplan för Tingsryd 3:14 i Tingsryd är i slutskedet att antas av kommunen. Det innebär möjligheter att anpassa och bygga ut fastigheten när hyresgästen expanderar i 2-3 etapper under de närmaste åren.

- I Stockholm pågår arbetet med fastighets-utveckling av både Lärlingen 2 i Botkyrka och Sillö 6 Stockholm med målsättning att utöka den uthyrningsbara arean, aktivera tidigare gemsamma areor och utveckla fastigheternas driftnetton.

HÅLLBARHETSARBETE OCH ESG[1]

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

En hållbarhetsplan har arbetats fram som en integrerad del av fastighetsplanerna där prioriteringen är att fokusera be de åtgärder som både har effekt på miljö och samhälle och samtidigt är kloka ur ett förvaltningsekonomiskt perspektiv.

Hållbarbetarbetet omfattar även en social dimension där främst hänsyn till lokala förutsättningar på respektive plats är utgångspunkten. Engagemang i det lokala samhället där det är meningsfullt och framför allt säkerställa att de parter som är inkluderade i fastigheternas värdekedja, som leverantörer, lever upp till krav på till exempel arbetsmiljö. I fastighetsplanerna kommer arbetet att succesivt utvecklas och fördjupas i takt med att resultaten analyseras och nya erfarenheter vunnits. Stor vikt läggs på användbara nyckeltal i förvaltningen med syfte att kontinuerligt sätta praktiska mål och över tid mäta och följa upp utfallet.



Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYL-NZ6L3-05EPW-UXGK3-DG5XD

[1] ESG - Environmental, Social, and Governance

20220427081124

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Arbetet under året har följt inriktningen i den strategiska plattform som styrelse och ledning beslutat inför 2021 och som löpande anpassas till marknadens förutsättningar. I sammandrag omfattar utvecklingsstrategin följande huvudmoment:

AFFÄRSIDÉ

Logistri är ett specialiserat fastighetsbolag som ska äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med inriktning på lager- och lättindustrifastigheter i Sverige och övriga Norden. Verksamheten ska utgå från kunskap om och nära samarbete med bolagets hyresgäster, löftet till aktieägarna om stabil och långsiktig lönsamhet och andra viktiga samarbetspartners intressen i bolaget.

STRATEGISKA MÅLSÄTTNINGAR

(Utan inbördes rangordning)

- **Stabilt kassaflöde och resultat** - Investerings- och förvaltningsverksamheten ska ge en långsiktig och stabil avkastning med positiva kassaflöden och vara motståndskraftigt mot intäktsbortfall, från hyresgäster eller utvecklingsaktiviteter. Detta uppnås genom långa löptider för hyreskontrakten, riskspridning av antalet hyresgäster och spridning i branscher dessa representerar. Alternativanvändning och goda lägen.

- **Tillväxt** - Logistri ska genom förvärv växa och därigenom minska risken för att enskilda negativa affärshändelser får genomslag på bolagets resultat och utdelningskapacitet. Ett första delmål är att bolagets fastighetsportfölj ska omfatta 2 000 000 tkr under 2022 och 5 000 000 tkr inom 3-5 år genom selektiva förvärv av fastigheter eller portföljer.

- **Finansiering** - Logistri ska långsiktigt minska den finansiella risken och förbättra lånevillkoren genom att vara en attraktiv och robust part för både externa långivare och aktieägare. Detta genom pålitlig rapportering, förutsägbarhet i resultat, värdeutveckling och en attraktiv fastighetsportfölj med långa hyresavtal med låg kostnadsrisk. Därigenom ska bolaget ha tillgång till möjligheten att från fler långivare vid behov finansiera extern skuld och genomföra framgångsrika nyemissioner.

- **Effektiv förvaltning** – Logistris verksamhet ska kännetecknas av tillämpat sunt förnuft, praktiskt affärstänkande, kunskap och omsorg om bolaget, hyresgäster, ägare och andra intressenter.

Beslut i affärsverksamheten ska utgå ifrån att enskilda medarbetare förvaltar det förtroende som aktieägare och andra aktörer ger bolagets organisation.

Det innebär en kombination av kritisk kostnadsmedvetenhet och förmåga att identifiera *lönsamma affärer – i alla led i bolagets* förvaltning och utveckling. Det innebär att bolagets förvaltningskostnader i förhållande till intäkter alltid är så gynnsamma som möjligt med ett långsiktigt värdeskapandeperspektiv.

- **Ansvarsfull affärsverksamhet** – Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund affärsverksamhet där regelefterlevnad, korrekt information och kunskap om lagar, regler och god branschstandard är en väl integrerad del av verksamheten. Logistri ska arbeta för att bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt är möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners.

NYCKELTAL FÖR LÅNGSIKTIG MÅLSTYRNING

	Mål:	*Utfall 2021[2]:*
▪ *Belåningsgrad:*	*≤ 60 %*	*44,5 %*
▪ *Avkastning på EK:*	*> 10 %*	*28,9 %*
▪ *Räntetäckningsgrad:*	*> 2,5*	*3,5*
▪ *Överskottsgrad:*	*> 90 %*	*93,2 %*
▪ *WAULT[3]:*	*> 7,5 år*	*8,6 år*
▪ *Uthyrningsgrad:*	*> 97 %*	*100 %*
▪ *Största hyresgäst[4]:*	*< 7 %*	*11,5 %*



2 Justerat för engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr

3 WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term, Viklad (hyresintäkt) återstående löptid för flera hyreskontrakt.

4 Största hyresgästs årshyra som andel av bolagets totala årshyresintäkt.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081725

AKTIEN

Logistri Fastighets AB (publ) handlas på Spotlight Stock Market sedan den 23 oktober 2017. Bolaget har ett aktieslag och ett registrerat aktiekapital uppgår till 4 890 000 kronor fördelat på 4 890 000 aktier. Kvotvärdet på aktien uppgår till 1,00 krona per aktie.

HANDEL MED AKTIEN

Antal utestående aktier per den 31 december 2021 uppgår till 4 890 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 890 000 (4 890 000) stycken.

Aktieinformation per 2021-12-31	
Kortnamn	*LOGIST*
Marknad	*Spotlight Stock Market*
ISIN	*SE0010414615*
Börsvärde	*861 (579) mkr*
Antal utestående aktier	*4 890 000 (4 890 000)*
Handelsstart	*2017-10-23*
Antal aktieägare	*1 427 (1 459)*
Aktiens kurs vid året utgång	*176,00 (118,5) kr*
Aktiens kurs vid årets början	*118,5 (123,7) kr*

Sedan oktober 2017 har Logistri ett likviditetsgarantiavtal med Pareto Securities AB. Avtalet är till för att förbättra likviditeten i aktien genom att Pareto Securities AB under börsens ordinarie handel ställer både sälj- och köpkurser för det antal aktier som motsvarar en omsättning på 20 tkr. Skillnaden mellan köp- och säljkurser (spread) får vara maximalt 4 procent. Samlad information till aktieägare finns på bolagets webbplats www.logistri.se under rubriken Investerare. Där finns också möjligheter att prenumerera på pressmeddelanden samt adresser till olika kontaktpersoner.

Kursutveckling och omsättning

Vid ingången av 2021 noterades Logistri-aktien till 118,50 kronor och vid utgången av året 176,00 kronor. Högsta betalkurs under 2021 var 189,00 kronor och den lägsta 105,00 kronor. Logistris börsvärde uppgick till 861 Mkr vid utgången av 2021. Under 2021 omsattes totalt 1,196 182 aktier (1 127 892) vilket motsvarar en omsättning av 24,5% (23,1%) av bolagets aktier.

UTDELNINGSPOLICY

Logistris mål är att kunna ge en stabil årlig utdelning med 60-80 procent av årets resultat 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.

LOGISTRIS STÖRSTA AKTIEÄGARE 2021-12-31:

Namn	***Andel %***	***Antal aktier***
Solid Equity AB	*17,52*	*856 689*
Nordnet Pensionsförsäkring AB	*9,95*	*486 699*
Mattias Ståhlgren	*6,13*	*300 000*
Avanza Pension	*5,54*	*270 672*
Patrik von Hacht	*3,68*	*180 000*
SEB AB, Luxembourg Branch	*3,07*	*150 000*
LGT Bank LTD	*3,05*	*149 000*
Nordea Bank ABP, Nordea bank AB (publ)	*2,96*	*144 504*
Swedbank Försäkring	*2,82*	*137 850*
Anders P Carlsson	*2,50*	*122 017*
Övriga	*42,78*	*2 092 569*
Totalt	***100,00***	***4 890 000***

Övrig information om aktiehandeln

Kvotvärdet på aktien uppgår till 1,00 krona och varje aktie berättigar till en röst.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-OSEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081126

Nyckeltal och utveckling

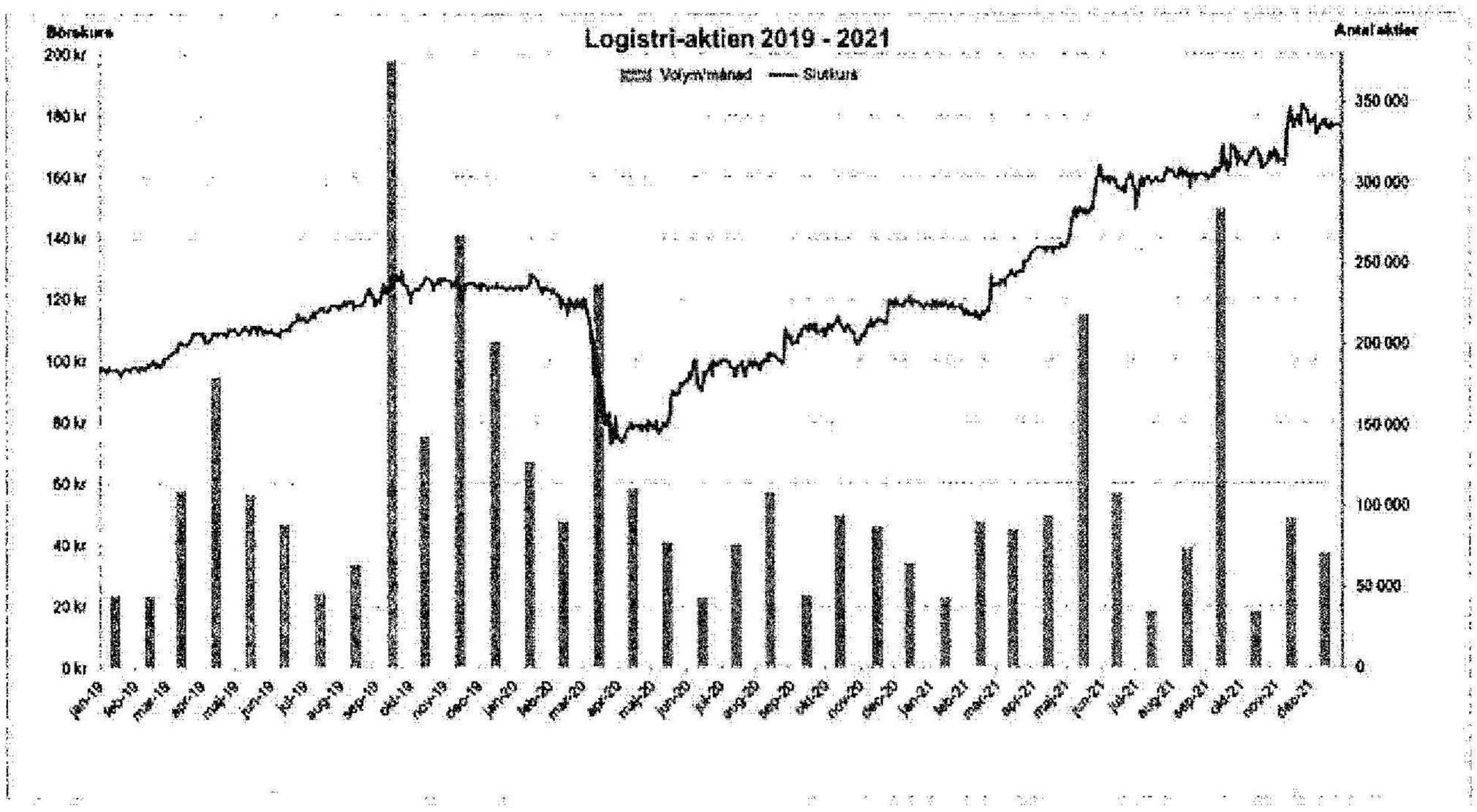
Aktierelaterade nyckeltal	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Antal aktier vid räkenskapsårets utgång	*4 890 000*	*4 890 000*	*4 890 000*	*2 520 000*
Antal aktier, genomsnitt under räkenskapsåret	*4 890 000*	*4 890 000*	*4 338 000*	*2 520 000*
Driftnetto/aktie, kronor	*18,70*	*19,31*	*16,62*	*17,93*
Förvaltningsresultat/aktie, kronor	*8,26*	*10,20*	*8,61*	*8,72*
Förvaltningsresultat, justerat /aktie, kronor[1]	*11,14*	*9,58*	*8,61*	*8,72*
Resultat/aktie efter skatt, kronor	*32,70*	*33,72*	*17,98*	*13,56*
Kassaflöde från den löpande verksamheten/aktie, tkr	*38 137*	*55 490*	*48 671*	*26 285*
Eget kapital /aktie, kronor	*165,94*	*142,24*	*108,52*	*100,95*
NRV/aktie, kronor	*187,16*	*155,64*	*113,19*	*104,26*
Utdelning/aktie, kronor	*9,00*	*-*	*9,00*	*9,00*
Börskurs per 31 december, kronor	*176,00*	*118,50*	*124,00*	*97,50*
Fastigheternas direktavkastning, %	*5,8*	*6,7*	*6,5*	*7,4*
Högsta börskurs under året, kronor	*190,00*	*128,00*	*129,00*	*115,00*
Lägsta börskurs under året, kronor	*113,50*	*70,00*	*95,00*	*95,50*

[1] Förvaltningsresultat efter justering av engångspost 2021 avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr samt engångsersättning 2020 om 3 000 tkr från tidigare fastighetsäga

År	*Händelse*	*Antal aktier*	*Aktiekapital, kr*	*Övrigt tillskjutet kapital, kr*	*Totalt inbetalt kapital, kr*
2017	*Nyemission*	*500 000*	*500 000*		*500 000*
2017	*Nedsättning av aktiekapital*	*-500 000*	*- 500 000*		*- 500 000*
2017	*Nyemission (förvärv "LP1")*	*2 520 000*	*2 520 000*	*249 480 000*	*252 000 000*
2019	*Nyemission (förvärv "LP2")*	*2 370 000*	*2 370 000*	*234 630 000*	*237 000 000*
Summa per 31 december 2021		***4 890 000***	***4 890 000***	***484 110 000***	***489 000 000***

Redovisat Övrigt tillskjutet kapital i balansräkningen den 31 december 2021 uppgick till 464 771 tkr och beloppet ovan har i balansräkningen reducerats med emissionskostnader netto efter skatteeffekt om totalt 19 339 tkr.

Logistri-aktiens utveckling



Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081127

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats i enlighet med reglerna i årsredovisningslagen. Bolagsstyrningsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

LEGAL STRUKTUR

Aktieägare

Vid utgången av 2021 hade Logistri 1 427 (1 459) aktieägare. Antal aktier uppgick till 4 890 000. 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. Ytterligare information kring Logistris aktieägarstruktur, aktien etcetera presenteras på sida 7-8.

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 VD, 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. 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 tre 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. 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

Årsstämma 2021

Vid årsstämman som hölls den 7 april 2021 omvaldes Henrik Viktorsson (Ordförande), Patrik von Hacht, Peter Hogren, Mattias Ståhlgren och Lennart Öman.

Vidare omvaldes Ernst & Young AB som revisor. Årsstämman beslutade om arvode till styrelse i enlighet med vad som framgår av Not 8 – Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

Extern revision

Bolagets revisor utses av årsstämman för perioden intill slutet av nästa årsstämma. Revisorn granskar årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och VD:s 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.

Vid årsstämman den 7 april 2021 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor med auktoriserade revisorn 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 2020 uppgick till sammanlagt 545 000 kr.

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,

Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081128

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 VD 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 med högst 10 suppleanter. Enligt årsstämmans beslut den 7 april 2021 består Logistris styrelse av 5 ledamöter utan suppleanter. Styrelsen representerar 1 336 689 (1 154 167) aktier och röster, motsvarande cirka 27,3 (23,6) % 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 VD följa utvecklingen i bolaget samt tillse att styrelsens ledamöter genom VD:s försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden ska vidare samråda med VD i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägar- frågor 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.

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 VD. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till VD fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete bedrivs också utifrån en årlig föredragningsplan, som tillgodoser styrelsens behov av information. Styrelseordföranden och VD 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 sju ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under 2021 har styrelsen sammanträtt vid totalt nio tillfällen.

Ersättning till styrelsen
Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Inför årsstämman 2021 kommer förslag lämnas avseende arvoderingen. Vid årsstämman den 7 april 2021 beslutades att arvode skulle utgå med totalt 440 000 kr, varav 120 000 kr till styrelseordföranden samt med 80 000 kr till envar av övriga styrelseledamöter.
Se vidare uppgifter i Not 8 – Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

VD och övriga ledande befattningshavare
VD 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 VD framgår vilka frågor som bolagets styrelse ska fatta beslut om och vilka beslut som faller inom VD:s ansvarsområde.

VD ansvarar även för att ta fram rapporter och nödvändigt beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av materialet vid styrelsesammanträden. Logistris ledningsgrupp består av VD, CFO och Fastighetschef.

Lednings- och förvaltningsorganisationen är anställda av Pareto Business Management AB och har uppdraget att förvalta bolaget genom ett förvaltningsavtal mellan bolaget och Pareto Business Management AB. Ledningen representerar inga aktier i enlighet med avtal och gällande regelverk.

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.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-OSEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081129

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.

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 VD 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 VD. Denna rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med den fastlagda instruktionen för VD 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
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. VD 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. VD avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsemöte.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-OSEPW-UXGK3-DG5XD

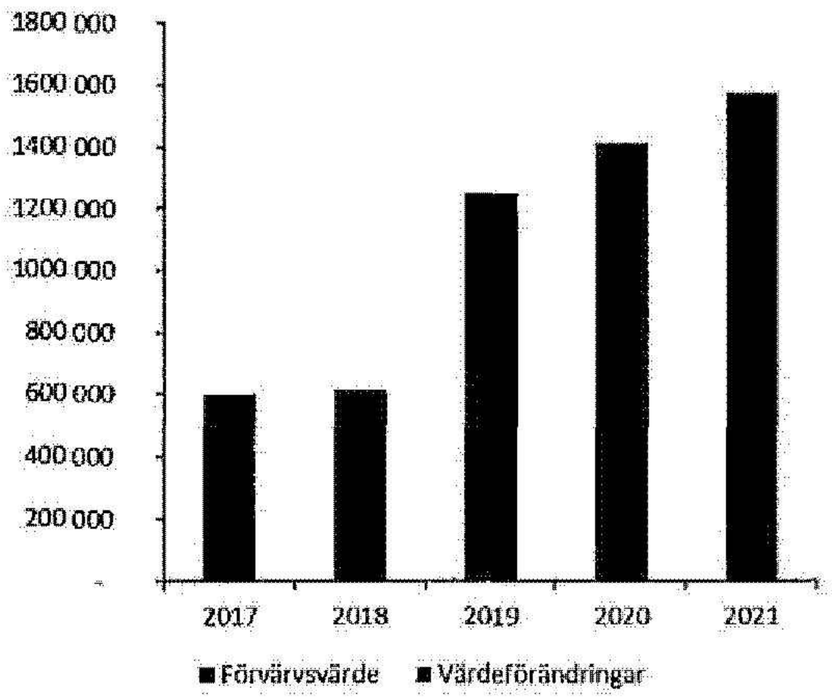
20220427081350

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Bolagets fastighetportfölj omfattar 17 registerfastigheter, varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgår per 2021-12-31 till 1 572 580 tkr (1 410 300 tkr motsvarande tidpunkt 2020).

MARKNADSVÄRDE
Värdering av fastighetsbeståndet sker vid varje årsskifte av ett oberoende värderingsinstitut. Värdeökning jämfört med föregående år för jämförbar portfölj var cirka 12 %. Detta huvudsakligen till följd av underliggande driftnettoförbättring över tid och förändring av direktavkastningskrav i värderingen för fastighetssegmentet.

Marknadsvärde fastighetsportfölj (tkr)



Marknadsvärde fastighetsportfölj (mkr)

Marknadsvärde	2017	2018	2019	2020	2021
Förvärvsvärde	600	600	1 184	1 184	1 184
Värdeförändring	-	14	64	226	389
Totalt	600	614	1 248	1 410	1 573

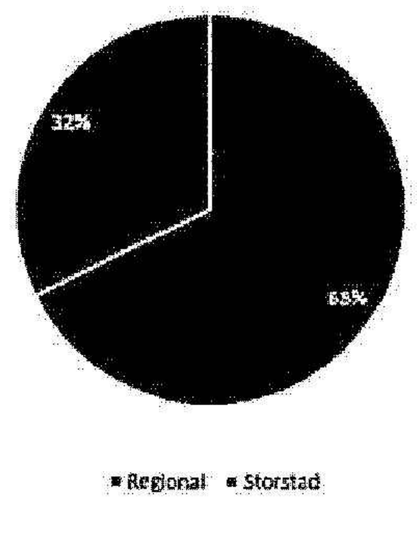
Delportföljer
Bolagets specialiserade inriktning är att förvalta och investera i fastigheter för lager och lättindustri i två tydliga delportföljer; södra Sverige ("**Regional**") samt Stockholm och Göteborg ("**Storstad**").

Bolagets målsättning är att cirka 70 % av fastighetsvärdet över tid ska utgöras av fastigheter med långa hyresavtal och mycket begränsad kostnadsrisk. Vid utgången av 2021 var 80 % av marknadsvärdet fastigheter med längre hyresavtal och begränsad kostnadsrisk.

Marknadsvärde per delportfölj

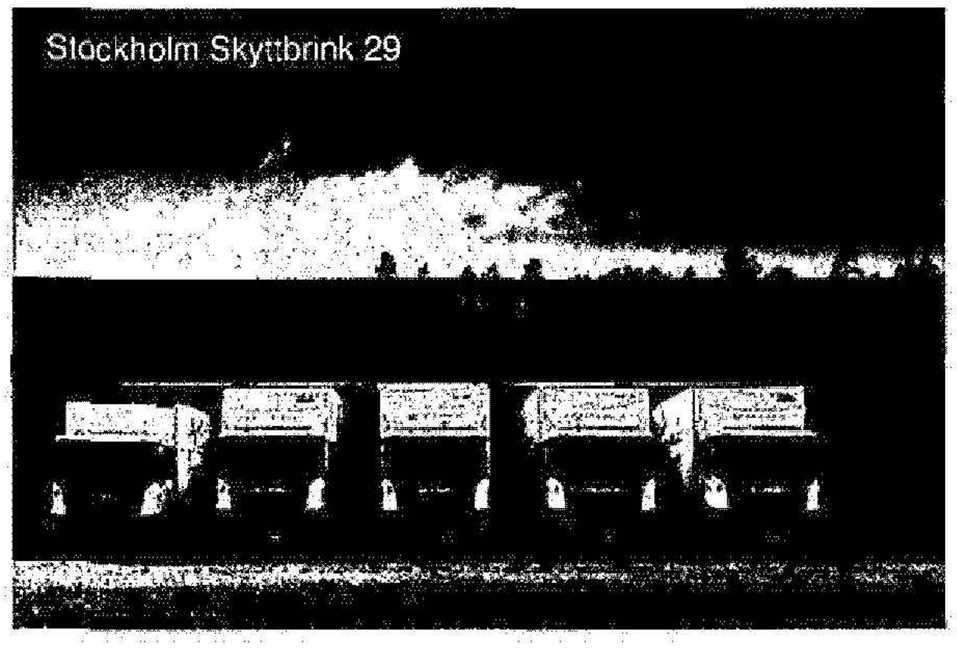
Marknadsvärde	tkr	%
Regional	1 263 680	80%
Storstad	308 900	20%
Totalt	1 572 580	100%

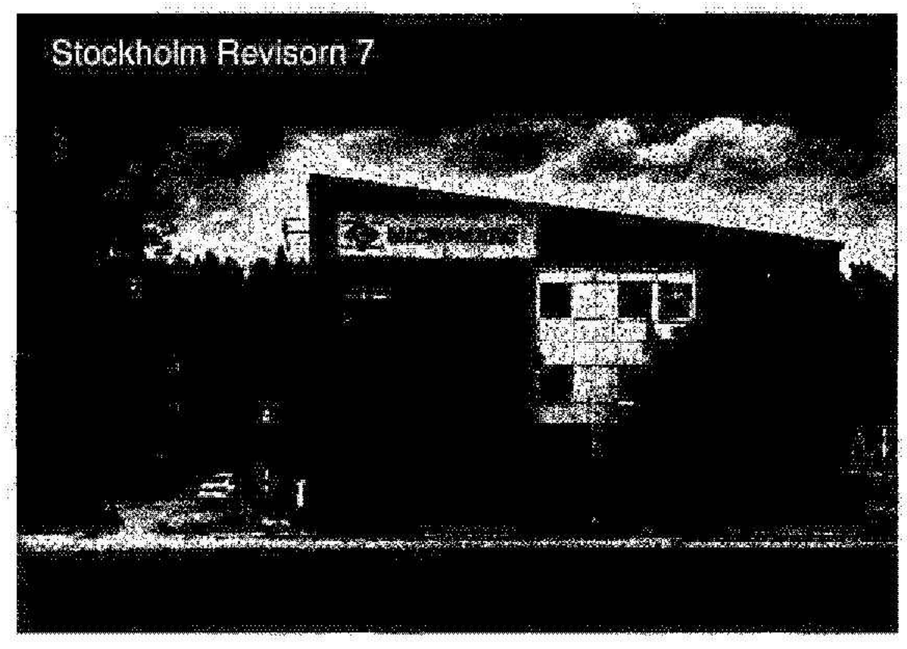
Marknadsvärde per delportfölj, %



Delportfölj Regional omfattar 11 fastigheter med hyreskontrakt med längre löptider i bra lägen i anslutning till regionsstäder i södra Sverige, där en stor del av Sveriges innovations- och tillverkningsindustri är etablerad. De företag som är hyresgäster i fastigheterna har oftast bedrivit verksamhet i lokalerna under lång tid och är beroende av en lång planeringshorisont utan risk för störningar för verksamheten.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-USCYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD





20220427081311

Delportfölj Storstad omfattar 6 fastigheter i Stockholm och Göteborg, där förutsättningarna för en starkare hyresutveckling lägre vakansrisk och möjligheterna att utveckla fastigheterna och därmed värdet bedöms som goda.

UTHYRNINGSGRAD

Under året har bolaget haft den första vakansen i förvaltningsbeståndet. Lokalen hyrdes omgående ut med cirka 50 % högre hyra. Vid årsskiftet fanns inte några vakanser i fastighetsportföljen och koncernens uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, är fortsatt 100 % per 31 december 2021.

Ekonomisk uthyrningsgrad, per 31 december, år

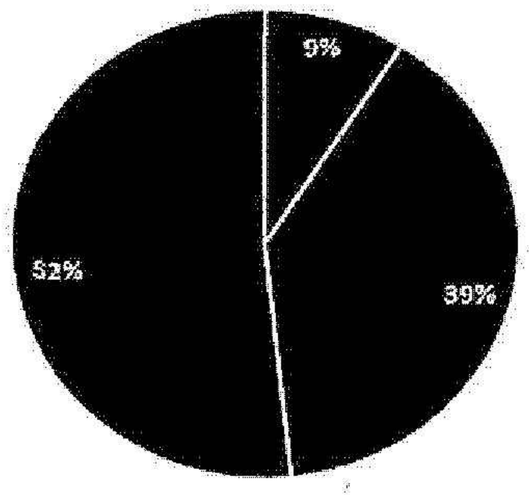
	2017	2018	2019	2020	2021
Uthyrningsgrad	100%	100%	100%	100%	100%

Hyreskontraktsstruktur

En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett förutsägbart kassaflöde och minska risken för kostnadsvariationer i fastighetsförvaltningen är långa hyresavtal där hyresgästerna bär merparten av fastigheternas kostnader direkt.

91 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyreskontrakt, kallade "Triple Net" eller "Double Net" kontrakt.

Avtalstyp per hyresintäkt



Avtalstyp	Hyresintäkt/år (kr)	
Standard	8 931 884	9%
"Double Net"	38 792 225	39%
"Triple Net"	50 964 479	52%
Totalt	98 688 587	100%

Vid utgången av 2021 kommer fortsatt bara cirka 9 % av bolagets hyresintäkter från hyresgäster där kostnadsansvaret fördelas mer jämnt mellan fastighetsägare och hyresgäst, så kallade standardhyreskontrakt.

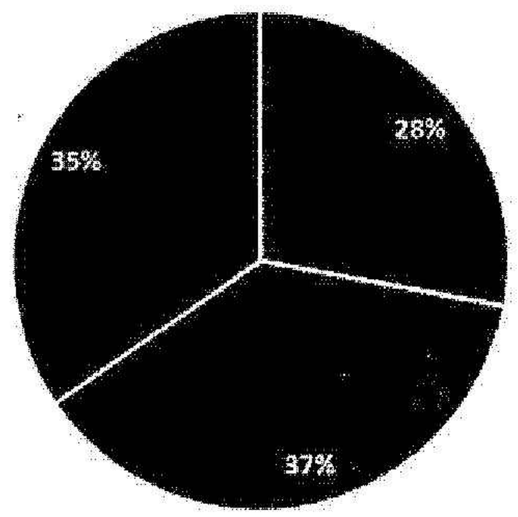
Dessa hyreskontrakt har typiskt kortare löptid, vanligen 3–5 år. Fastigheter med denna typ av hyreskontrakt ingår i delportfölj Storstad.

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD

Totalt har bolaget per årsskiftet 26 hyresgäster med en genomsnittlig återstående, hyresintäktsviktad, löptid om 8,6 (9,6) år.

Under året har inga större hyresavtal omförhandlats. Ingen enskild hyresgäst representerar över 11,5 % av hyresintäkterna och avsikten är att minska denna andel till 7 - 10 % genom framtida förvärv.

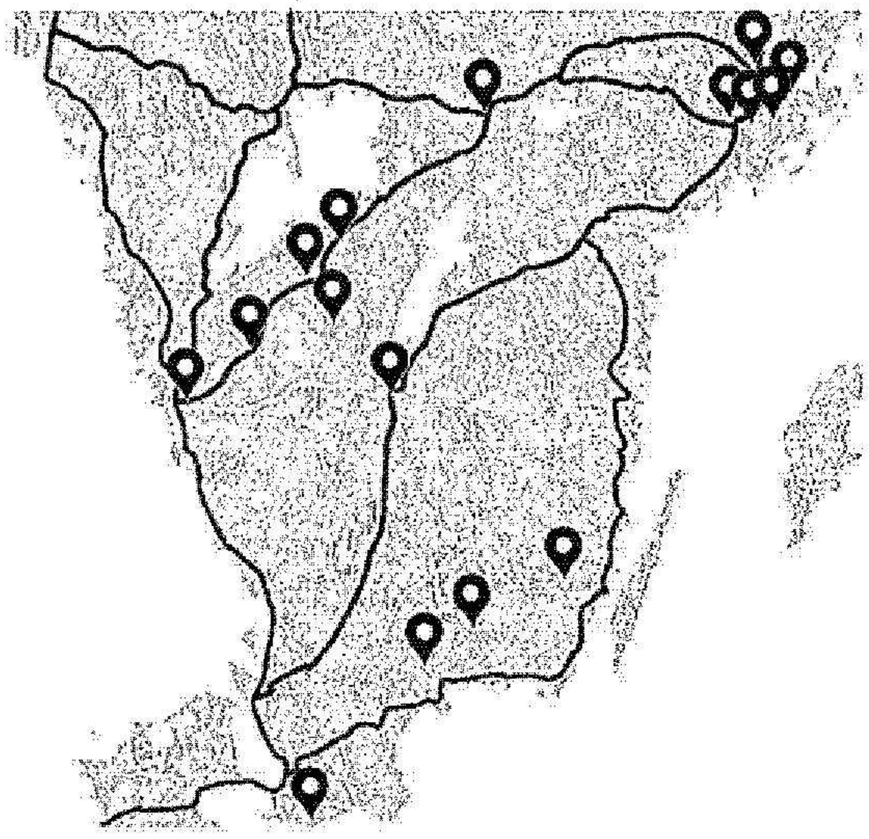
Kontraktslängde, andel av årshyra



Kontraktslängd	Årshyra	Andel
0-5 år	27 571	28%
5-10 år	36 965	37%
10 + år	34 153	35%
Totalt	98 689	100%

FASTIGHETERNAS GEOGRAFISKA LÄGE

Bolagets fastighetsportfölj är förvaltningsmässigt samlad i Storstockholm, längs E4 - E20 mot Göteborg och i närhet till E22 i södra Sverige.



Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081132

De fastigheter som har standard-hyreskontrakt med kortare löptider och som är mer förvaltningsintensiva ligger samlade i Storstockholm och möjliggör daglig närvaro för bolagets förvaltningsorganisation.

Hyresgästkontakter genomförs rationellt genom planerade möten där flera hyresgäster i samma delområden besöks vid samma tillfälle för att undvika onödiga resor.

Under året har många möten fortsatt skett digitalt och med goda erfarenheter för alla inblandade. Möten sker flera gånger per år med samtliga hyresgäster. Inför budget genomförs en statusbesiktning då även hyresgästernas underhållsansvar och ansvar för myndighetsbesiktningar följs upp.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 17 fastigheter varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area (LOA) är 170 803 m².

Fastighetsbeteckning	Största hyresgäst	Kommun	Adress	Area, m²
Sillö 6*	Däckia AB	Stockholm	Edsvallabacken 16, Farsta	**3 426**
Ösby 1:32	Telia Sverige AB	Värmdö	Värmdögatan 3A, Gustavsberg	**943**
Lärlingen 2	R. Ardbo Golv AB	Botkyrka	Kumla gårdväg 15, Norsborg	**4 175**
Skyttbrink 29	Freja Transport & Logistics AB	Botkyrka	Himmelsbodavägen 30, Tumba	**5 720**
Revisorn 7	Micromatic International AB	Sollentuna	Bergkällavägen 31D, Sollentuna	**2 352**
Solsten 1:127	Federal-Modul Göteborg AB	Härryda	Teknologivägen 5, Mölnlycke	**12 396**
Älgskytten 13	Prototal AB	Jönköping	Instrumentvägen 6, Jönköping	**10 896**
Åkaren 7	VårgårdaHus AB	Vårgårda	Terminalgatan 2, Vårgårda	**12 511**
Tallen 58	AB Gustaf Kähr	Nybro	Flyebovägen 10, Nybro	**20 416**
Tingsryd 3:14	Orthex Sweden AB	Tingsryd	Växjövägen 1, Tingsryd	**21 124**
Tackjärnet 3	Johnson Metall AB	Örebro	Stålgatan 15, Örebro	**22 700**
Holje 103:9	EBP i Olofström AB	Olofström	Agrasjövägen 3-5, Olofström	**18 354**
Skräddaren 1	Prototal PDS AB	Götene	Hantverksgatan 2, Götene	**9 275**
Sävare 19:12	Prototal PDS AB	Lidköping	Maskrosvägen 3, Vinninga	**1 714**
Spjutet 1 & Falevi 2:1	LEAX Skaraborg AB	Falköping	Göteborgsvägen 5, Falköping	**16 246**
Prestando 1	Prestando I Trelleborg AB	Trelleborg	Mellanköpingevägen 9, Trelleborg	**8 555**
TOTALT				**170 803**

** Fastighet upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal t o m 2068-10-01, avgäldsperiod t o m 2028-10-01*

Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081333

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Koncernen
Koncernens resultat 2021 uppgick till 159 916 tkr (164 910 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 159 877 tkr (162 407 tkr) och administrationskostnader som påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget
Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat 2021 uppgår till 13 894 tkr (8 471 tkr) och förändringen beror på erhållna koncernbidrag och administrationskostnader som tillkommit i samband med en koncernintern utlåning. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering
Koncernen har den 2021-05-20 refinansierat tidigare externskuld i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ), genom att erhålla ett lån från M&G Investment Management Limited om 700 000 (725 000) tkr. Tidigare obligationslån har lösts, dels genom lån från M&G, dels genom betalning med 25 000 tkr från bolagets likvida medel. 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 2021 uppgår till 4 890 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 890 000 (4 890 000) stycken. Se ytterligare information i not 17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolagets resultat och nyckeltal har utvecklats positivt under perioden och det underliggande förvaltningsresultatet ökade med cirka 16 % till 54,5 (46,8) mkr, efter justering för jämförelsestörande engångsposter (se noter ovan). För 2022 förväntas hyresökningar och full effekt av lägre finansieringskostnader få en positiv inverkan på förvaltningsresultatet.

Värdet på bolagets fastigheter ökade under perioden med cirka 12 % till 1 572 580 tkr, från 1 410 300 tkr vid förra årsskiftet. Värdeförändringen påverkas främst av marknadens lägre avkastningskrav, men även av en långsiktig positiv driftnettoutveckling i portföljen.

Bolaget har tecknat ett villkorat avtal om förvärv av en industrifastighet i Motala med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal. Affären beräknas slutföras under början av mars 2022. Affären är en så kallad "Sale & lease back" transaktion där det säljande bolaget fortsatt kommer att vara hyresgäst i fastigheten. Fastighetens byggnader omfattar cirka 12 408 m2 uthyrbar area.

Utvecklingen av projektportföljen har fortsatt under året med bland annat två pågående planprojekt. I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 17 fastigheter för genomförande under de närmaste åren.

Bolaget har erhållit en preliminär bedömning av den långsiktiga värdepotentialen för möjlig utbyggnad som indikeras till cirka 100 - 200 mkr för befintlig fastighetsportfölj från en extern rådgivare.

Under perioden har bolaget ingått ett nytt avtal med långivare avseende ett lån om 700 000 tkr. Logistri har löst tidigare obligationslån, dels genom upptagande av lån, dels genom betalning med 25 000 tkr från bolagets likvida medel. Lånet löper med fast ränta och utan amortering till och med 2026-05-20. Räntekostnaden för det nya lånet är cirka 30 % lägre jämfört med tidigare obligationslån.

I samband med transaktionen av fastigheten i Motala träffade bolaget en överenskommelse med långivaren om en mekanism för finansiering av nya förvärv som bedöms bidra till att bolaget kan öka förvärvskapaciteten.

Logistri har under året avslutat ett avtal gällande finansiell rådgivning. Bolaget ser fördelar med att inte längre vara bundna till den exklusivitetsklausul som avtalet innehöll när bolaget skall fortsätta att växa och expandera verksamheten. Avtalet som nu avslutas stipulerar en så kallad Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet avslutas. En Exit fee om 14 103 tkr har kostnadsförts 2021 och ska erläggas genom två delbetalningar under 2022.

Bolaget har beslutat att placerat överlikviditet i börsnoterade aktier, med syfte att uppnå bättre avkastning på likvida medel. Styrelsen skall löpande utvärdera om det sammantagna belopp av bolagets

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427708134

kassa som vid var tid är placerat i aktier är balanserat med hänsyn till bolagets behov av kassalikviditet för att säkerställa att bolagets förpliktelser vid var tid kan uppfyllas.

Logistri har hittils påverkats marginellt av COVID-19 pandemins följder. Det kan inte uteslutas att bolaget kommer att påverkas av eventuella långsiktiga effekter och att det kan medföra risker för bolagets finansiella ställning, främst för förseningar eller bortfall av hyresintäkter. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken som begränsad för omfattande intäktsbortfall.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under perioden.

Förväntad framtida utveckling
Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett stabilt kassaflöde och resultat från bolagets fastighetsportfölj med långa hyresavtal. Bolaget kommer att fortsatt söka och identifiera lönsamma utvecklingsprojekt i fastighetsportföljen och utvärdera intressanta investeringsmöjligheter för ytterligare fastighetsförvärv.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2021[5]	2020[4]	2019	2018	2017[1]
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	98 083	100 294	85 907	46 759	11 531
Driftnetto	91 446	94 450	81 278	45 174	11 421
Förvaltningsresultat	40 373	49 870	42 120	21 972	3 654
Förvaltningsresultat, justerat[6]	54 476	46 870	42 120	21 972	3 654
Resultat före skatt	202 877	212 277	108 012	44 142	771
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	32,70	33,72	20,27	13,56	0,10
Marknadsvärde fastigheterna	1 572 580	1 410 300	1 248 200	614 140	600 000
Antal utestående aktier, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	2 520 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	21,22	26,90	22,40	13,75	0,10
Belåningsgrad, %	44,51	51,41	58,08	61,06	62,50
Räntetäckningsgrad, ggr	2,91	3,01	2,94	2,78	2,00[2]
Soliditet, %	48,86	46,06	40,72	39,63	38,08
Överskottsgrad, %	93,23	94,17	94,61	96,61	99,05
NRV per aktie vid årets utgång, kr	187,16	155,64	113,19	104,26	96,12
Fastighetens direktavkastning, %	5,81	6,70	6,51[3]	7,36	7,40
Utdelning, kr/aktie	9,00	-	9,00	9,00	-

[1] Gäller för perioden 25 augusti 2017 till 31 december 2017
[2] Räntetäckningsgraden 2017 är påverkad av engångskostnader i samband med förvärvet
[3] Fastigheternas direktavkastning påverkas av tilläggsförvärv den 1 april 2019. Extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv blir fastigheternas direktavkastning motsvarande 7,4 %
[4] Nyckeltalen 2020 inkluderar serviceintäkter som var en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare
[5] Nyckeltalen 2021 inkluderar en engångspost avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr
[6] Förvaltningsresultat efter justering av engångspost 2021 avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr samt engångsersättning 2020 om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081355

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster
Fastigheterna är fullt uthyrda till 26 (26) hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående kontraktstid är cirka 8,6 (9,6) 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 91 % 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 drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar). För 5 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Fastigheterna
Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut.
Fastigheterna förvärvades 2017 och 2019 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	464 770 176
Balanserade vinstmedel	-84 543 837
Årets resultat	13 894 158
	394 120 497

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	44 010 000
i ny räkning balanseras	350 110 497
	394 120 497

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 29.

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: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081136

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hyresintäkter	5	96 804	96 312
Serviceintäkter[1]	5	1 279	3 982
Drift- och underhållskostnader	6	-4 291	-3 498
Fastighetsskatt		-2 346	-2 346
Driftnetto		**91 446**	**94 450**
Administrationskostnader[2]	7, 8	-22 481	-7 106
Finansiella intäkter		207	32
Finansiella kostnader	9	-28 539	-37 247
Ränta leasingskuld	19	-259	-259
Förvaltningsresultat		**40 374**	**49 870**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	159 877	162 407
Värdeförändring finansiella tillgångar, orealiserade	12	2 626	-
Resultat före skatt		**202 877**	**212 277**
Aktuell skatt	10	-4 696	-4 693
Uppskjuten skatt	10	-38 265	-42 674
Årets resultat[3]		**159 916**	**164 910**
Resultat per aktie före utspädning, kr	17	**32,70**	**33,72**
Resultat per aktie efter utspädning, kr	17	**32,70**	**33,72**

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	159 916	164 910
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**159 916**	**164 910**

[1] Övriga serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.
[2] Administrationskostnader påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.
[3] Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-05EPW-UXGK3-DG5XD

20220427081137

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 572 580	1 410 300
Nyttjanderättstillgångar	19	4 919	4 919
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	16 320	-
Övriga anläggningstillgångar	13	24	25
Summa anläggningstillgångar		**1 593 843**	**1 415 244**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar		3 757	2 004
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 898	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	15 082	11 819
Likvida medel	16	46 325	80 869
Summa omsättningstillgångar		**67 062**	**94 882**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 660 905**	**1 510 126**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17		
Aktiekapital		4 890	4 890
Övrigt tillskjutet kapital		464 770	464 770
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		341 803	225 897
Summa eget kapital		**811 463**	**695 557**
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	692 023	-
Långfristig leasingskuld	19	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	10,20	103 772	65 508
Summa långfristiga skulder		**800 714**	**70 427**
Kortfristiga skulder			
Upplåning	18	-	721 572
Leverantörsskulder	4	1 172	583
Aktuella skatteskulder	10	5 218	7 303
Övriga kortfristiga skulder	21	14 819	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	27 519	12 079
Summa kortfristiga skulder		**48 728**	**744 142**
Summa skulder		**849 442**	**814 569**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 660 905**	**1 510 126**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYH-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081138

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 2020-01-01	**4 890**	**464 770**	**60 987**	**530 648**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	164 910	**164 910**
Summa totalresultat 2020-12-31	**-**	**-**	**164 910**	**164 910**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-**	**-**
Utgående eget kapital 2020-12-31[1]	**4 890**	**464 770**	**225 897**	**695 557**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**4 890**	**464 770**	**225 897**	**695 557**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	159 916	**159 916**
Summa totalresultat 2021-12-31	**-**	**-**	**159 916**	**159 916**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	**-44 010**
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-44 010**	**-44 010**
Utgående eget kapital 2021-12-31[1]	**4 890**	**464 770**	**341 803**	**811 463**

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

Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081139

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		40 373	49 870
Ej kassaflödespåverkande poster	26		
Finansiella poster	4	4 545	8 228
Betald skatt		-6 781	-2 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**38 137**	**55 490**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		-1 754	-265
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-4 971	-2 531
Ökning/minskning av leverantörsskulder		589	-2 705
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		16 651	2 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**48 652**	**52 923**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-2 402	307
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 402**	**307**
Finansieringsverksamheten	4		
Investering i aktier		-13 694	-
Amortering av lån		-725 000	-
Upptagande av lån		690 908	-
Utdelning		-33 008	-11 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-80 794**	**-11 002**
Årets kassaflöde		**-34 544**	**42 228**
Likvida medel vid räkenskapsårets början		**80 869**	**38 641**
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	**46 325**	**80 869**

Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-05EPW-UXGK3-DG5XD

20220427081140

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	25	5 183	4 851
Administrationskostnader[1]	7, 8	-21 051	-6 548
Rörelseresultat		**-15 868**	**-1 697**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25	11 153	8 577
Resultat från andelar i andra företag		206	-
Resultat efter finansiella poster		**-4 509**	**6 880**
Värdeförändringar			
Värdeförändring finansiella tillgångar, orealiserade		2 626	-
Resultat efter värdeförändringar		**-1 883**	**6 880**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	25	15 777	1 591
Resultat före skatt		**13 894**	**8 471**
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		**13 894**	**8 471**

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2021	2020
Årets resultat	13 894	8 471
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**13 894**	**8 471**

[1] *Administrationskostnader påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.*

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081141

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	23	12 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	16 320	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	25	214 415	214 415
Summa finansiella anläggningstillgångar		**243 235**	**217 915**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	25	191 747	208 228
Övriga kortfristiga fordringar	14	714	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 696	2 435
Summa kortfristiga fordringar		**199 157**	**211 388**
Kassa och bank	16	**2 104**	**1 166**
Summa omsättningstillgångar		**201 261**	**212 554**
SUMMA TILLGÅNGAR		**444 496**	**430 469**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		4 890	4 890
Summa bundet eget kapital		**4 890**	**4 890**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		464 770	464 770
Balanserad vinst eller förlust		-84 544	-49 005
Årets resultat		13 894	8 471
Summa fritt eget kapital		**394 120**	**424 236**
Summa eget kapital		**399 010**	**429 126**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		326	389
Kortfristiga skulder koncernföretag	25	19 056	-
Övriga kortfristiga skulder	21	11 003	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	15 101	954
Summa kortfristiga skulder		**45 486**	**1 343**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**444 496**	**430 469**

Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081142

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-01-01	**4 890**	**464 770**	**-49 005**	**420 655**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	8 471	**8 471**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	**4 890**	**464 770**	**-40 534**	**429 126**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	13 894	**13 894**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	**-44 010**
Eget kapital 2021-12-31	**4 890**	**464 770**	**-70 650**	**399 010**

KASSAFLÖDESANAYLS, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	-4 509	8 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-4 509**	**8 471**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		12 231	-6 236
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-62	-2 542
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		33 203	-1 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**40 863**	**-1 345**
Finansieringsverksamheten	4		
Utdelning		-33 008	-11 002
Mottagna koncernbidrag		15 777	-
Investering i aktier		-22 694	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-39 925**	**-11 002**
Årets kassaflöde		**938**	**-12 347**
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		**1 166**	**13 513**
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	16	**2 104**	**1 166**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081143

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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 20 april 2022.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

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 långfristiga värdepappersinnehav som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Logistri Fastighets AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021
Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning
Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Logistri Fastighets AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget;

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), utan processer och personal.

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. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta
Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter
Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. 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. Förskottshyror 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.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081144

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

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

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 motsvarar 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 skuld.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 19.

Kostnader
Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

Låneutgifter
Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda
Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

Skatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. 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/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. 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. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas minst en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).
Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.
Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081435

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

Övriga materiella anläggningstillgångar
Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:
Maskiner och Inventarier: 5-10 år

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering
Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Logistri Fastighets AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other". För Logistri Fastighets AB (publ) redovisas långfristiga värdepappersinnehav enligt denna kategori.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden
Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.
Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:
Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.
Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).
Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.
Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3..

Det långfristiga värdepappersinnehavet värderas enligt nivå 1.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SFPW-UXGK3-DG5XD

20220427081146

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. Logistris kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar
Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

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.

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som redovisas som avsättning utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. 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 inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

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 redovisar det långfristiga värdepappersinnehavet som värderat till verkligt värde via resultatet i enlighet med IFRS 9 i juridisk person. Övriga 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. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-USCYI-NZ6L3-OSEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081147

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
Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag 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 framtida 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 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.

Koncernen har den 2021-05-20 refinansierat externskuld i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ), genom ett lån från M&G Investment Management Limited (M&G) om 700 000 (725 000) tkr. Tidigare obligationslån har lösts, dels genom lånet från M&G samt dels genom återbetalning med 25 000 tkr från bolagets likvida medel. Lånet löper med 2,89 % årlig fast ränta och utan amortering, löptiden är 5 år till 2026-05-19.

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 skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) mkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering 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 2022-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2021-12-31.

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.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DGSXD

20220427081148

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 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	700 000	-
Leasing-skulder	-	-	-	4 919
Räntor	5 099	15 130	68 449	-
Lev skulder	1 172	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	14 819	-	-	-
Summa	**21 090**	**15 130**	**768 449**	**4 919**

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	725 000	-	-
Leasing-skulder	-	-	-	4 919
Räntor	7 250	4 028	-	-
Lev skulder	583	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 605	-	-	-
Summa	**10 438**	**729 028**	**-**	**4 919**

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	326	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 003	-	-	-
Summa	**11 329**	**-**	**-**	**-**

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	389	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
Summa	**389**	**-**	**-**	**-**

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.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödes-påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	721 571	-34 092	4 544	692 023
Leasing-skulder	4 919	-	-	4 919
Summa	**726 490**	**-34 092**	**4 544**	**696 942**

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödes-påverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	713 343	-	8 228	721 571
Leasing-skulder	4 919	-	-	4 919
Summa	**718 262**	**-**	**8 228**	**726 490**

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 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 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	3 757	-
Övriga fordringar	1 898	714
Likvida medel	46 325	2 104
Maximal exponering för kreditrisk	**51 980**	**2 818**

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Hyresfordringar	2 004	-
Övriga fordringar	190	725
Likvida medel	80 869	1 166
Maximal exponering för kreditrisk	**83 063**	**1 891**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-USCYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK9-DGSXD

20220427081149

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. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

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 2021-12-31	**Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)**	**Redovisat värde**
Hyresfordringar	3 757	3 757
Övriga fordringar	1 898	1 898
Likvida medel	46 325	46 325
Summa	**51 980**	**51 980**

Finansiella skulder 2021-12-31	**Värdering till upplupet anskaffningsvärde**	**Redovisat värde**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	692 023	692 023
Leverantörsskulder	1 172	1 172
Övriga kortfr. skulder	14 819	14 819
Summa	**708 014**	**708 014**

Finansiella tillgångar 2020-12-31	**Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)**	**Redovisat värde**
Hyresfordringar	2 004	2 004
Övriga fordringar	190	190
Likvida medel	80 869	80 869
Summa	**83 063**	**83 063**

Finansiella skulder 2020-12-31	**Värdering till upplupet anskaffningsvärde**	**Redovisat värde**
Emitterad obligation	725 000	721 572
Leverantörsskulder	583	583
Övriga kortfr. skulder	2 605	2 605
Summa	**728 188**	**724 760**

Värdering till verkligt värde
Koncernen och moderbolaget innehar ett långsiktigt värdepappersinnehav som värderas till verkligt värde via resultatet i enlighet med nivå 1. I övrigt har koncernen eller moderbolaget inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

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 skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som emitterad obligation minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut. För ytterligare definitioner se not 27.

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Upplåning	692 023	721 572
Likvida medel	-46 325	-80 869
Nettoskuld	**645 698**	**640 703**
Totalt eget kapital	811 463	695 557
Totalt kapital	**1 457 161**	**1 336 260**

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Totala skulder	849 442	814 569
Eget kapital	811 463	695 557
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,05**	**1,17**

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	69 171	87 375
Räntekostnader	23 805	29 000
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,91**	**3,01**

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Skulder till kreditinstitut	700 000	725 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 572 580	1 410 300
Belåningsgrad, %	**44,51**	**51,41**

Soliditet

	Koncernen	
	2021-12-31	**202-12-31**
Eget kapital	811 463	695 557
Balansomslutning	1 660 905	1 510 126
Soliditet, %	**48,86**	**46,06**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081350

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2021	**2020**
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	96 804	96 312
Summa hyresintäkter	**96 804**	**96 312**
Serviceintäkter		
Värme	390	215
El	409	-
Tomträttsavgäld	35	-
Övriga serviceintäkter*	445	3 767
Summa serviceintäkter	**1 279**	**3 982**

*Övriga serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	**2020**
Inom 1 år	91 035	88 830
Senare än 1 men inom 2 år	88 016	87 984
Senare än 2 men inom 3 år	84 619	85 275
Senare än 3 men inom 4 år	84 619	82 973
Senare än 4 men inom 5 år	74 773	82 973
Senare än 5 år	334 428	399 202
Summa	**757 490**	**827 237**

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 Driftskostnader

	Koncernen	
	2021	**2020**
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 194	1 274
Taxebundna kostnader	994	890
Löpande underhåll	1 418	725
Försäkringspremier	685	609
Summa	**4 291**	**3 498**

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ekonomisk förvaltning	2 821	2 496	423	374
Teknisk förvaltning	2 137	1 891	-	-
Börskostnader	267	476	197	360
Övrig administration[1]	17 256	2 243	20 431	5 814
Summa	**22 481**	**7 106**	**21 051**	**6 548**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	545	545	86	84
Övrig rådgivning	25	25	-	-
Summa	**570**	**570**	**86**	**84**

[1] Administrationskostnader påverkas av avslutat avtal med Pareto Securities, exit fee erläggs 2022 om 14 103 tkr

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

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Patrik von Hacht	80	80	80	80
Peter Hogren	80	80	80	80
Mattias Ståhlgren	80	80	80	80
Henrik Viktorsson	120	120	120	120
Lennart Öman	80	80	80	80
Summa	**440**	**440**	**440**	**440**

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader	23 805	29 000	-	-
Övriga finansiella kostnader	4 734	8 247	-	-
Summa	**28 539**	**37 247**	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 4 543 tkr (8 228 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

Penneo dokumentnyckel: E1K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081511

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktuell skatt	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt på årets resultat	-4 696	-4 693	-	-
Summa	**-4 696**	**-4 693**	**-**	**-**
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskotts-avdrag	-	-45	-	-
Obeskattade reserver	108	-2 969	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-38 373	-39 660	-	-
Summa	**-38 265**	**-42 674**	**-**	**-**
Total redovisad skattekostnad	**-42 961**	**-47 367**	**-**	**-**

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (21,4%) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år 20,6%.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsnings-regler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	202 877	212 277	13 894	8 471
Årets skattekostnad	**-42 961**	**-47 367**	**-**	**-**
Skatt enligt svensk skattesats	-41 793	-45 427	-2 862	-1 813
Skatt hänförlig till tidigare taxering	1	-391	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-	-1 886	-19	-22
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	1 835	2 298	1 834
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	583	-	583	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-5	-3	-	-
Resultat från KB	400	563	-	-
Skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	-466	-529	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-	1 431	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	-	-	-
Skattekostnad redovisad direkt mot eget kapital	-	-	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 726	-3 489	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	45	529	-	-
Summa	**-42 961**	**-47 367**	**-**	**-**

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

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 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Ingående verkligt värde	1 410 300	1 248 200	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	2 403	-307	-	-
Orealiserade värde-förändringar	159 877	162 407	-	-
Utgående verkligt värde	**1 572 580**	**1 410 300**	**-**	**-**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081152

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.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,07
Direktavkastningskrav, %	5,98
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,92

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara-metrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	171 632 / -171 632
Direktavkastnings-krav	+/- 0,25 %	-61 403 / 66 926
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-22 054 / 22 054

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	-	-	-	-
Förvärv	13 694	-	13 694	-
Orealiserade värde-förändringar	2 626	-	2 626	
Utgående verkligt-värde	**16 320**	**-**	**16 320**	**-**

Not 13 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffnings-värde	33	33	-	-
Investeringar under året	-	-	-	-
Utgående anskaffnings-värde	**33**	**33**	**-**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-8	-6	-	-
Ack. avskrivningar på invest	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-2	-	-
Utgående ack. avskrivningar	**-9**	**-8**	**-**	**-**
Utgående bokfört värde	**24**	**25**	**-**	**-**

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 108	116	4	4
Övrigt	790	74	710	721
Summa	**1 898**	**190**	**714**	**725**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Periodiserad hyresrabatt	12 154	9 263	-	-
Förutbetalda kostnader	2 928	2 556	6 696	2 435
Summa	**15 082**	**11 819**	**6 696**	**2 435**

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	46 325	80 869	2 104	1 166
Summa	**46 325**	**80 869**	**2 104**	**1 166**

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081533

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 4 890 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2021-12-31	2020-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	4 890 000	4 890 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	4 890 000	4 890 000

Resultat per aktie
Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	159 915 944	164 909 584
Genomsnittligt antal aktier, st.	4 890 000	4 890 000
Resultat per aktie, kr	**32,70**	**33,72**

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 är hänförligt till genomförda nyemissioner i samband med förvärv av fastigheterna.

Aktieägare
De största aktieägarna per den 31 december 2021 var:

Namn	Andel	Antal aktier
1 Solid Equity AB	17,52%	856 689
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,95%	486 699
3 Mattias Ståhlgren	6,13%	300 000
4 Avanza Pension	5,54%	270 672
5 Patrik von Hacht	3,68%	180 000
6 SEB AB, Luxembourg Branch	3,07%	150 000
7 LGT Bank LTD	3,05%	149 000
8 Nordea Bank ABP	2,96%	144 504
9 Swedbank Försäkring	2,82%	137 850
10 Anders P Carlsson	2,50%	122 017
Summa tio största aktieägarna	**57,22%**	**2 797 431**
Övriga	42,78%	2 092 569
Totalt	**100,00%**	**4 890 000**

Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig skuld avseende emitterad obligation	-	725 000	-	-
Obligation emitterad till underkurs	-	-875	-	-
Upplåggnings-avgift	-7 977	-2 553	-	-
Långfristig skuld till kreditinstitut	700 000	-	-	-
Summa	**692 023**	**721 572**	-	-

Upplåggningsavgift avser kostnader för anskaffning av skuldfinansiering, kostnaden 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 tkr).

Nyttjanderättstillgångar
Koncernen

Redovisat värde	2021-12-31	2020-12-31
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. Vid beräkning har diskonteringsränta på 5,3 använts.

Leasingskuld
Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919
Summa	**4 919**	**4 919**

Belopp redovisade i resultaträkningen
Koncernen

	2021	2020
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	35	10
Ränta leasingskuld	-259	-269
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	**-224**	**-259**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-USCYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081534

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing.

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

Not 20 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskotts-avdrag	2 820	2 820	-	-
Summa	**2 820**	**2 820**	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-103 398	-65 025	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-3 812	-3 920	-	-
Temporär skillnad hänförlig till transaktionskostnader	618	618	618	618
Summa	**-106 592**	**-68 327**	**618**	**618**
Uppskjuten skatteskuld, netto	**-103 772**	**-65 507**	**618**	**618**

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 13 475 tkr (13 691 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2021. 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till aktieägare	11 003	-	11 003	-
Övriga skulder	3 816	2 605	-	-
Summa	**14 819**	**2 605**	**11 003**	-

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskotts-betalda hyror	8 115	10 431	-	-
Övrigt	19 404	1 648	15 101	954
Summa	**27 519**	**12 079**	**15 101**	**954**

Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**3 500**	**3 500**
Ovillkorade aktieägartillskott	9 000	-
Utgående anskaffningsvärde	**12 500**	**3 500**

Dotterbolag	**Kapital andel,%**	**Rösträtts andel,%**	**Bokfört värde**	**Eget kapital**
Logistri Portfolio 1 AB	100	100	12 500	424 335
Summa	**100**	**100**	**12 500**	**424 335**

Dotterbolag	**Org.nr.**	**Säte**
Logistri Portfolio 1 AB	559124-1574	Stockholm

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	1 117 710	1 024 488	12 500	3 500
Fastighets-inteckningar	820 368	805 620	-	-
Summa	**1 938 078**	**1 830 108**	**12 500**	**3 500**
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 räntor på interna lån om 11 154 tkr (8 577 tkr) samt debitering av business- och technical management fee om 4 957 tkr (4 013 tkr). Per 2021-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 191 747 tkr (208 228 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd ränta	23 805	29 000	-	-
Erhållen ränta	-	-	11 154	8 577
Tomträtts-avgälder	259	269	-	-
Summa	**24 064**	**29 269**	**11 154**	**8 577**

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

20220427081555

Not 27 Definitioner

Resultat per aktie
Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad
Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottgrad
Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie
Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Lokalarea – LOA
Fastighetens uthyrningsbara area enligt mätregler fastställda av Svensk Standard

WAULT
(Weighted Average Unexpired Lease Term), Viktad (genom hyresintäkt) återstående löptid för flera hyreskontrakt.

Fastigheternas direktavkastning
Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Definition av hyreskontraktstyper
Triple net kontrakt: Hyreskontrakt där hyresgästen direkt ansvarar för samtliga kostnader för drift, skötsel och underhåll och utbyte av byggnadsdelar och erlägger ersättning för fastighetsskatt.

Double net kontrakt: 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.

Standardkontrakt: Hyreskontrakt där ansvaret för drift och underhållskostnader vanligen anges i en gränsdragningslista och hyresgästen typiskt ersätter fastighetsägaren för löpande driftskostnader och fastighetsskatt, medan fastighetsägaren bekostar skötsel, reparationer och planerat underhåll av byggnaden.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Bolaget har fortsatt varit opåverkat av Covid-19 pandemin och hyresbetalningar för första kvartalet har fortsatt influtit enligt avtal. I övrigt har ingen väsentlig händelse inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	464 770 176
Balanserade vinstmedel	-84 543 837
Årets resultat	13 894 158
	394 120 497

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	44 010 000
i ny räkning balanseras	350 110 497
	394 120 497

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9,00 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 44 010 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie, eller totalt 11 002 500 kronor.

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5CYI-NZ6L3-05EPW-UXGK3-DG5XD

20220427081356

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den dag som framgår av vår elektroniska signatur 2022.

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
Styrelseordförande

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Lennart Öman Mindehag
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: E14K8-USCYI-NZ6L3-05EPW-UXGK3-DG5XD

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."

20220427081157

PETER HOGREN
Styrelseledamot
Serienummer: 19781005xxxx
IP: 80.217.xxx.xxx
2022-03-02 09:39:42 UTC

BankID

HENRIK ROINE VIKTORSSON
Styrelseledamot
Serienummer: fi_tupas:nordea:MplPRMqmSeX4CDLC3Dbp-DelmQG_kdrzcQwRUA9CQrQ=
IP: 213.204.xxx.xxx
2022-03-02 09:42:39 UTC

ftn

LENNART ÖMAN
Styrelseledamot
Serienummer: 19620218xxxx
IP: 192.121.xxx.xxx
2022-03-02 10:10:10 UTC

BankID

HANS GÜNTER PATRIK VON HACHT
Styrelseledamot
Serienummer: 19611101xxxx
IP: 213.67.xxx.xxx
2022-03-02 10:14:06 UTC

BankID

Ulf Georg Attebrant
VD
Serienummer: 19631112xxxx
IP: 95.193.xxx.xxx
2022-03-02 10:54:28 UTC

BankID

Anders Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot
Serienummer: 19720907xxxx
IP: 2.68.xxx.xxx
2022-03-03 08:49:29 UTC

BankID

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19711024xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2022-03-03 14:18:29 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: E14K8-U5C4-YI-NZ6L3-0SEPW-UXGK3-DG5XD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**

20220427081158

Building a better working world

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 2021.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2021 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: YFWFK-QZ4P7-MT7ED-FPYSI-2EC6P-SA6NX

20220427081559

EY
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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: YFWFK-QZ4P7-MT7ED-FPYSI-2EC6P-SA6NX

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."

20220427081600

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19711024xxxx
IP: 94.234.xxx.xxx
2022-03-03 13:34:36 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: YFWFK-QZ4P7-MT7ED-FPYSI-2EC6P-SA6NX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validate**