

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

559124-1574

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

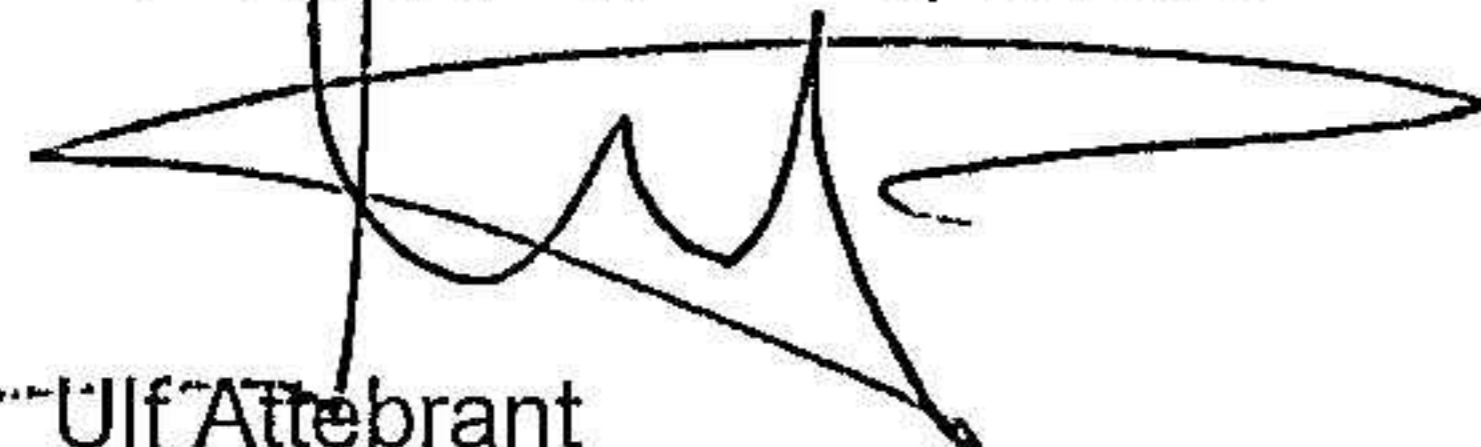
Förvaltningsberättelse	2
Finansiella nyckeltal	3
Risker och osäkerhetsfaktorer	3
Förslag till vinstdisposition	4
Resultaträkning, koncernen	5
Rapport över totalresultat, koncernen	5
Rapport över finansiell ställning, koncernen	6
Rapport över förändring av eget kapital, koncernen	7
Rapport över kassaflöden, koncernen	8
Resultaträkning, moderbolaget	9
Balansräkning, moderbolaget	10
Förändring av eget kapital, moderbolaget	11
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Redovisningsprinciper och noter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 26 april 2023. 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 26 april 2023



Ulf Attebrant

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

559124-1574

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

Förvaltningsberättelse	2
Finansiella nyckeltal	3
Risker och osäkerhetsfaktorer	3
Förslag till vinstdisposition	4
Resultaträkning, koncernen	5
Rapport över totalresultat, koncernen	5
Rapport över finansiell ställning, koncernen	6
Rapport över förändring av eget kapital, koncernen	7
Rapport över kassaflöden, koncernen	8
Resultaträkning, moderbolaget	9
Balansräkning, moderbolaget	10
Förändring av eget kapital, moderbolaget	11
Kassaflödesanalys, moderbolaget	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Årsredovisning för Logistri Portfolio 1 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Portfolio 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett holdingbolag som ägs av koncernmoderbolaget Logistri Fastighets AB (publ). Bolaget registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är moderbolag i den underkoncern som utgörs av moderbolaget och dotterbolag. Bolaget äger indirekt genom dotterbolag 18 fastigheter. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige.

Bolagets fastighetsportfölj omfattar cirka 183 212 kvm uthyrbar area samlade i södra Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda med en återstående hyrestid om cirka 7,9 år. Byggnaderna är genomgående väl anpassade till hyresgästernas verksamhet och uthyrda till företag som har ledande positioner inom sitt respektive marknads- och produktsegment. Som huvudregel ansvarar för och bekostar hyresgästerna merparten av drift- och underhållskostnader (även utbyten av byggnadsdelar) samt betalar all fastighetsskatt hänförlig till fastigheterna, vilket gör att bolaget inte är exponerat för större kostnadsrisker under respektive kontraktstid (huvudsakligen så kallade "triple-net" eller "double-net" avtal).

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat 2022 uppgår till 24 054 tkr (146 022). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om -21 014 tkr (159 877). Moderbolagets resultat 2022 uppgår till -1 371 tkr (-2 969).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

Koncernen har per 2022-12-31 två lån från M&G Investment Management Limited om 774 000 (700 000) tkr, varav 74 000 tkr har upptagits under 2022 och i samband med förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala. Se ytterligare information i not 4 samt 17.

Ägarförhållanden

Logistri Portfolio 1 AB (publ) ägs till 100 % av Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, som är koncernmoderbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats efter Rysslands invasion av Ukraina i februari i år. Rysslands agerande har bemötts med sanktioner från västvärlden, vilket har lett till en skenande inflation främst hänförlig till ökade energipriser med höjda räntor som följd.

Värdet på bolagets fastigheter förändrades under perioden med cirka -1,35 % till 1 624 mkr från 1 572 mkr vid förra årsskiftet. Värdeförändringen påverkas främst av marknadens högre avkastningskrav, men balanseras även av en långsiktig positiv driftnettoutveckling i portföljen. För 2023 förväntas hyresökningar till följd av den större förändringen av konsumentprisindex mellan 2021 och 2022.

Bolaget tillträdde under första kvartalet 2022 industrifastigheten Kylskåpet 2 i Motala med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal. Affären var 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. Transaktionen finansierades i sin helhet genom upptagande av ett nytt lån om 74 000 tkr från bolagets befintliga långgivare. Ett villkor i låneavtalet var att bolaget inom 12 månader ska ställa säkerhet för den del av lånebeloppet som överstiger en belåningsgrad om 50,2 % av lånebeloppet, cirka 36 512 tkr. Detta kan ske genom att bolaget lämnar första prioritets pant i ny fastighet eller deponerar motsvarande belopp från bolagets kassa på ett spärrat konto. I samband med transaktionen av fastigheten i Motala träffade bolaget en överenskommelse med långgivaren om en mekanism för finansiering av nya förvärv som bedöms bidra till att bolaget kan öka förvärvskapaciteten.

Utvecklingen av projektportföljen har fortsatt under året med bland annat två pågående planprojekt. I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 18 fastigheter för genomförande under de närmaste åren. En preliminär bedömning av den långsiktiga värdepotentialen för identifierade fastighetsutvecklingsprojekt bedöms till mellan 200 - 300 mkr enligt externa rådgivare.

Logistri avslutade under 2021 ett avtal gällande finansiell rådgivning. En engångsersättning om 14 103 tkr kostnadsfördes år 2021 och har erlagts genom två delbetalningar under 2022.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett förväntat 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)

	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	105 556	98 083	100 295	85 907	46 759
Driftnetto	96 594	91 464	94 457	81 278	45 174
Förvaltningsresultat	52 609	44 882	42 990	37 126	23 308
Resultat före skatt	32 727	188 982	203 806	88 886	45 478
Resultat per aktie, kr	48,11	292,04	312,88	143,02	70,05
Marknadsvärde fastigheterna	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200	614 140
Antal utestående aktier, st	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	5,51	42,10	81,86	92,73	146,84
Belåningsgrad, %	47,65	44,51	51,41	58,08	61,06
Räntetäckningsgrad, ggr	3,89	3,56	3,07	3,00	2,87
Soliditet, %	26,07	25,59	17,88	8,77	6,47
Fastigheternas direktavkastning, %	6,01	5,81	6,70	6,51	7,36

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till 25 (26) hyresgäster, som bedöms som finansiellt stabila. Återstående kontraktstid är cirka 7,9 (8,6) 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 6 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. Se not 11 för ytterligare information. Fastigheterna förvärvades 2017, 2019 och 2022 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.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Balanserade vinstmedel	10 335 786
Årets resultat	-1 371 383
	<hr/>
	8 964 403

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	8 964 403
	<hr/>
	8 964 403

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

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	5	103 696	96 804
Serviceintäkter	5	1 860	1 279
Drift- och underhållskostnader	6	-6 500	-4 273
Fastighetsskatt		-2 462	-2 346
Driftnetto		96 594	91 464
Administrationskostnader	7, 8	-10 038	-6 371
Finansiella intäkter		263	-
Finansiella kostnader	9	-33 951	-39 951
Tomträttsavgälder	18	-259	-259
Förvaltningsresultat		52 609	44 883
Mottagna koncernbidrag		1 132	-
Lämnade koncernbidrag		-	-15 777
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-21 014	159 877
Resultat före skatt		32 727	188 983
Aktuell skatt	10	-8 412	-4 696
Uppskjuten skatt	10	-261	-38 265
Årets resultat¹		24 054	146 022
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	48,11	292,04
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	48,11	292,04

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	24 054	146 022
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	24 054	146 022

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 624 400	1 572 580
Nyttjanderättstillgångar	18	4 919	4 919
Övriga anläggningstillgångar	12	22	24
Summa anläggningstillgångar		1 629 341	1 577 523
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar		5 357	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	13	9 708	1 184
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	24	45 801	19 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 640	12 352
Likvida medel	15	18 263	44 221
Summa omsättningstillgångar		90 769	80 570
SUMMA TILLGÅNGAR		1 720 110	1 658 093
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	16		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		22 386	22 386
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		425 503	401 449
Summa eget kapital		448 389	424 335
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	767 455	692 023
Långfristig leasingskuld	18	4 919	4 919
Skulder till koncernföretag		214 415	214 415
Uppskjuten skatteskuld	10, 19	104 652	104 390
Summa långfristiga skulder		1 091 441	1 015 747
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	192	846
Skulder till koncernföretag	24	159 984	195 713
Aktuella skatteskulder		6 567	5 218
Övriga kortfristiga skulder	20	5 776	3 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	7 761	12 418
Summa kortfristiga skulder		180 280	218 011
Summa skulder		1 271 721	1 233 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 720 110	1 658 093

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 2021-01-01	500	13 386	255 427	269 313
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	146 022	146 022
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	146 022	146 022
Transaktioner med aktieägare				
Erhållna aktieägartillskott	-	9 000	-	9 000
Utgående eget kapital 2021-12-31¹	500	22 386	401 449	424 335
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	22 386	401 449	424 335
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	24 054	24 054
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	24 054	24 054
Transaktioner med aktieägare				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31¹	500	22 386	425 503	448 389

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		52 609	44 882
Ej kassaflödespåverkande poster	25		
<i>Finansiella poster</i>	4	1 913	4 545
Betald skatt		-7 063	-6 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		47 459	42 646
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-1 600	-1 754
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-34 557	-23 022
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-653	651
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-38 426	-10 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-27 777	7 789
Investeringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-	9 000
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-72 257	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-577	-2 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 834	6 597
Finansieringsverksamheten			
	4		
Upptagande av lån		73 521	-34 092
Mottagna koncernbidrag		1 132	-
Lämnade koncernbidrag		-	-15 777
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		74 653	-49 869
Årets kassaflöde		-25 958	-35 483
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	18 263	44 221

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	24	4 960	4 928
Administrationskostnader	7, 8	-6 984	-5 767
Rörelseresultat		-2 024	-839
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 668	38 061
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 044	-40 969
Resultat efter finansiella poster		-3 400	-3 747
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	24	2 029	778
Resultat före skatt		-1 371	-2 969
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-1 371	-2 969

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2022	2021
Årets resultat	-1 371	-2 969
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-1 371	-2 969

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	22	58 556	56 506
Långfristiga fordringar på koncernföretag	24	1 204 044	1 132 331
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 262 600	1 188 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	24	3 477	1 340
Övriga kortfristiga fordringar	13	9 043	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 445	6 291
Summa kortfristiga fordringar		23 965	7 699
Kassa och bank	15	1 661	13 796
Summa omsättningstillgångar		25 626	21 495
SUMMA TILLGÅNGAR		1 288 226	1 210 332
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 336	13 305
Årets resultat		-1 371	-2 969
Summa fritt eget kapital		8 965	10 336
Summa eget kapital		9 465	10 836
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder koncernföretag	24	214 415	214 415
Upplåning		767 455	692 023
Summa långfristiga skulder		981 870	906 438
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder koncernföretag	24	292 388	289 062
Aktuella skatteskulder	10	-	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 503	3 990
Summa kortfristiga skulder		296 891	293 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 288 226	1 210 332

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2021-01-01	500	13 386	-9 081	4 805
Årets resultat ¹	-	-	-2 969	-2 969
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	9 000	-	9 000
Eget kapital 2021-12-31	500	22 386	-12 050	10 836
Årets resultat ¹	-	-	-1 371	-1 371
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	500	22 386	-13 421	9 465

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-3 400	-3 747
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster		1 911	4 543
Betald skatt		-12	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 502	796
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-16 259	10 757
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		3 839	35 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 921	46 968
Investeringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	9 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	9 000
Finansieringsverksamheten	4		
Upptagande av lån		73 521	-34 092
Utlåning till koncernföretag		-71 713	-2 611
Mottagna koncernbidrag		2 029	778
Investering i aktier		-2 050	-9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 787	-44 925
Årets kassaflöde		-12 135	11 043
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		13 796	2 752
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	1 661	13 796

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Logistri Portfolio 1 AB (publ) med organisationsnummer 559124-1574 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighetsportfölj.

Logistri Portfolio 1 AB (publ) bildades den 5 september 2017.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Portfolio 1 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 2022 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 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 Portfolio 1 AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång 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 2022

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Logistri Portfolio 1 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) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

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. 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 leasingkund 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 leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkunden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 18.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs 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, hänförlig 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 hänförliga 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 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 hänförs till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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

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 innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens 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 Portfolio 1 AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehåses 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".

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 anskaffningsvärde 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.

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. 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 avsätts 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 förutbetalad 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 redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

Klassificering och uppställningsformer

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

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 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 avtalsstider. 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 om 700 000 (700 000) tkr.

Den 10 mars 2022 utökades befintligt lån med 74 000 tkr för att finansiera förvärvet av Motala Kylskåpet 2. Total skuld per den 31 december 2022 var där med 774 000 (700 000) tkr, 700 000 tkr löper med 2,89 % årlig fast ränta och utan amortering, 74 000 löper med 3,5134 % årlig fast ränta och utan amortering. Lånet löper till 2026-05-19.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad räntexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % 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 tolv månadersperiod 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 2023-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2022-12-31.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns även krav på att bolaget kvartalsvis gör avsättning till depositionskonto med ett belopp om 1 500 tkr. Långgivaren har rätt att göra uttag från depositionskontot vid bland annat brott mot finansiella krav eller miljöförelägganden kopplade till fastigheten Tackjärnet 3 i Örebro.

Löptidsfördelning av kontraktensliga 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 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	774 000	-
Leasing-skulder	-	-	-	4 919
Räntor	5 754	17 262	55 626	-
Lev skulder	192	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 776	-	-	-
Summa	11 722	17 262	829 626	4 919

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	846	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 816	-	-	-
Summa	9 761	15 130	768 449	4 919

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	292 388	-	-	-
Summa	292 388	-	-	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	289 062	-	-	-
Summa	289 062	-	-	-

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 finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödes-påverkande poster	UB 2022-12-31
Upplåning	692 023	73 521	1 911	767 455
Leasing-skulder	4 919	-	-	4 919
Summa	696 942	73 521	1 911	772 374

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödes-påverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	721 572	-34 092	4 544	692 023
Leasing-skulder	4 919	-	-	4 919
Summa	726 491	-34 092	4 544	696 942

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 avtalsstider. 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 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hyresfordringar	5 357	-
Övriga fordringar	9 708	9 043
Likvida medel	18 263	1 661
Maximal exponering för kreditrisk	33 328	10 704

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	3 757	-
Övriga fordringar	1 184	1 408
Likvida medel	44 221	13 796
Maximal exponering för kreditrisk	49 162	15 204

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 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	5 357	5 357
Övriga fordringar	9 708	9 708
Likvida medel	18 263	18 263
Summa	33 328	33 328

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	767 455	767 455
Leverantörsskulder	192	192
Övriga kortfr. skulder	5 776	5 776
Summa	773 424	773 423

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	3 757	3 757
Övriga fordringar	1 184	1 184
Likvida medel	44 221	44 221
Summa	49 162	49 162

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	692 023	692 023
Leverantörsskulder	846	846
Övriga kortfr. skulder	3 816	3 816
Summa	696 685	696 685

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 skuld till kreditinstitut 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 26.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Upplåning	767 455	692 023
Likvida medel	-18 263	-44 221
Nettoskuld	749 192	647 802
Totalt eget kapital	448 389	424 335
Totalt kapital	1 197 581	1 072 137

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2022	2021
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	86 819	84 832
Fin. kostnader	22 338	23 804
Räntetäckningsgrad, ggr	3,89	3,56

Belåningsgrad	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	774 000	700 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 624 400	1 572 580
Belåningsgrad, %	47,65	44,51

Soliditet	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	448 389	424 335
Balansomslutning	1 720 110	1 658 093
Soliditet, %	26,07	25,59

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2022	2021
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	103 696	96 804
Summa hyresintäkter	103 696	96 804
Serviceintäkter		
Värme	395	390
El	281	409
VA	446	-
Tomträttsavgäld	39	35
Övriga serviceintäkter	699	445
Summa serviceintäkter	1 860	1 279

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2022	2021
Inom 1 år	94 881	91 035
Senare än 1 men inom 2 år	92 282	88 016
Senare än 2 men inom 3 år	91 609	84 619
Senare än 3 men inom 4 år	80 047	84 619
Senare än 4 men inom 5 år	66 734	74 773
Senare än 5 år	259 877	334 428
Summa	685 429	757 490

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, 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	
	2022	2021
Fastighetskötsel och serviceavtal	1 530	1 192
Taxebundna kostnader	1 656	994
Löpande underhåll	2 492	1 418
Försäkringspremier	822	669
Summa	6 500	4 273

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	2 462	2 397	2 462	2 397
Teknisk förvaltning	2 106	2 137	2 106	-
Börskostnader	20	71	20	71
Övrig administration ¹	5 450	1 766	2 396	3 299
Summa	10 038	6 671	6 984	5 767

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	485	485	85	85
Övrig rådgivning	-	-	-	-
Summa	485	485	85	85

¹ Administrationskostnader 2022 påverkas av befarad kundförlust om 2 677 tkr samt befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 483 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. Styrelsearvode utbetalas från Logistri Fastighets AB (publ).

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	22 338	23 804	22 338	23 804
Övriga finansiella kostnader	11 613	16 147	13 706	17 165
Summa	33 951	39 951	36 044	40 969

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 910 tkr (4 543) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-8 412	-4 696	-	-
Summa	-8 412	-4 696	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	21	-	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-137	-	-	-
Obeskattade reserver	698	108	-	-

Temporär skillnad fastigheter	-843	-38 373	-	-
Summa	-261	-38 265	-	-
Total redovisad skattekostnad	-8 673	-42 961	-	-

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

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler 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 19.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	32 727	188 983	-1 371	-2 969
Årets skattekostnad	-8 673	-42 961	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-6 742	-38 930	282	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 867	-2 326	-282	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	-	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-10	-5	-	-
Resultat från KB	542	400	-	-
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	-810	-466	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-	-	-	-
Justering temporär skillnad fastighet från transaktion	-	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	299	45	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	34	-1 679	-	-
Skatt på utnyttjade underskottsavdrag	-	-	-	-
Ändrad skatt avseende tidigare års taxering	-120	1	-	-
Summa	-8 673	-42 961	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

	Fastighet	Kommun
1	Tallen 58	Nybro
2	Tingsryd 3:14	Tingsryd
3	Tackjärnet 3	Örebro
4	Holje 103:9	Olofström
5	Älgskytten 13	Jönköping
6	Skräddaren 1	Götene
7	Sävare 19:12	Lidköping
8	Solsten 1:127	Härryda
9	Spjutet 1	Falköping
10	Falevi 2:1	Falköping
11	Prestando 1	Trelleborg
12	Åkaren 7	Vårgårda
13	Lärlingen 2	Botkyrka
14	Skyttbrink 29	Botkyrka
15	Revisorn 7	Sollentuna
16	Sillö 6	Stockholm
17	Ösby 1:32	Värmdö
18	Kylskåpet 2	Motala

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 2022 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	1 572 580	1 410 300	-	-
Fastighetsförvärv	72 257	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	577	2 403	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-21 014	159 877	-	-
Utgående verkligt värde	1 624 400	1 572 580	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör, med hänsyn till respektive fastighets kontraktstid, 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 förväntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,81
Direktavkastningskrav, %	6,65
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,91

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	179 433 / -179 433
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-57 958 / 62 713
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-23 634 / 23 634

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	33	-	-
Investeringar under året	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	33	33	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-9	-8	-	-
Ack. Avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-1	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-11	-9	-	-
Utgående bokfört värde	22	24	-	-

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	604	1 104	4	1
Övrigt ¹	9 103	80	9 039	67
Summa	9 708	1 184	9 043	68

¹ I villkoren för bolagets externa finansiering finns krav på att bolaget gör avsättning till depositionskonto med ett belopp om 1 500 tkr per kvartal. Deponerade medel per den 31 december 2022 var 9 000 (3 000) tkr och redovisas som övrig kortfristig fordran.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade hyresrabatter	11 457	12 154	-	-
Förutbetalda kostnader	183	198	80	62
Övrigt	-	-	11 365	6 229
Summa	11 640	12 352	11 445	6 291

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	18 263	44 221	1 661	13 796
Summa	18 263	44 221	1 661	13 796

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 Eget kapital

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 500 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2022-12-31	2021-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	500 000	500 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	500 000	500 000

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	24 053 853	146 021 786
Genomsnittligt antal aktier, st	500 000	500 000
Resultat per aktie, kr	48,11	292,04

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 erhållna aktieägartillskott.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	774 000	700 000	774 000	700 000

Uppläggningsavgift	-6 545	-7 977	-6 545	-7 977
Summa	767 455	692 023	767 455	692 023

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

Not 18 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i bolaget LP2 Sillö 6 AB. Avgäldsperioden uppgår till 10 år och nästa regleringstidpunkt är 2028-10-01. Den årliga avgälden uppgår till 259 tkr (259).

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

Redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Tomträttsavtal	4 919	4 919
Summa	4 919	4 919

Tomträttsavtalet redovisas 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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919
Summa	4 919	4 919

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen

	2022	2021
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	39	35
Tomträttsavgäld	-259	-259
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	-220	-224

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 25.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
Underskottsavdrag	2 704	2 820	-	-
Summa	2 704	2 820	-	-

Uppskjuten skatteskuld				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-104 242	-103 398	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-	-	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-3 114	-3 812	-	-
Summa	-107 356	-107 210	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-104 652	-104 390	-	-

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 13 126 tkr (13 475) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld	4 678	3 813	-	-
Övriga skulder	1 098	3	-	-
Summa	5 776	3 816	-	-

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förskotts-betalda hyror	2 891	8 115	-	-
Övrigt	4 870	4 303	4 503	3 990
Summa	7 761	12 418	4 503	3 990

Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 506	47 506
Förvärv av dotterbolag	50	-
Ovillkorade aktieägartillskott	2 000	9 000
Utgående anskaffningsvärde	58 556	56 506

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
LP1 Götene Skräddaren 1 AB	100	100	972	2 172
LP1 Nybro Tallen 58 AB	100	100	10 504	1 988
LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	100	100	3 232	2 431
LP1 Lidköping Sävsare 19:12 AB	100	100	868	1 179
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	100	100	15 245	1 138
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	100	100	4 089	100
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	100	100	11 546	632
Logistri Portfolio 2 AB	100	100	11 050	40 001
Logistri Portfolio 3 AB	100	100	1 050	947
Summa	100	100	58 556	50 588

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
LP1 Götene Skräddaren 1 AB	559125-7547	Stockholm
LP1 Nybro Tallen 58 AB	559125-7554	Stockholm
LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	559125-7521	Stockholm
LP1 Lidköping Sävsare 19:12 AB	559125-7539	Stockholm
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	559125-7588	Stockholm
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	559125-7596	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	559125-7562	Stockholm
Logistri Portfolio 2 AB	559180-2151	Stockholm
Logistri Portfolio 3 AB	559361-0149	Stockholm

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i dotterbolag	966 874	1 106 256	58 556	56 506
Fastighets-inteckningar	858 018	820 368	-	-
Summa	1 824 892	1 926 624	58 556	56 506
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 11 575 tkr (12 504) samt debitering av fastighetsförsäkring om 358 tkr (329). Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 1 207 520 tkr (1 133 671) och skulder till koncernföretag till 506 803 (498 161). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Logistri Portfolio 1 har per 2022-12-31 skulder till moderbolaget Logistri Fastighets AB om 328 598 tkr (374 851), varav 159 984 tkr (160 436) utgör kortfristiga skulder. Dessa mellanhavanden elimineras i konsolideringen för toppkoncernen, Logistri Fastighets AB. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	249	1	34 668	38 061
Erlagd ränta	-22 338	-23 872	-33 914	-36 308
Tomträtts-avgälder	-259	-259	-	-
Summa	-24 130	-24 130	754	1 753

Not 26 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, 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.

Fastigheternas direktavkastning

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

Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	13 386 052
Balanserade vinstmedel	-3 050 266
Årets resultat	-1 371 383
	<hr/>
	8 964 403

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	8 964 403
	<hr/>
	8 964 403

Styrelsen föreslår att ingen utdelning delas ut till aktieägarna och i ny räkning balanseras 8 964 483 kronor.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den dag som framgår av den elektroniska signaturen.

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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
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

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."

Ulf Georg Attebrant

VD

Serienummer: 19631112xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2023-04-21 09:03:37 UTC



PETER HOGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19781005xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2023-04-21 10:56:39 UTC



HANS GÜNTER PATRIK VON HACHT

Styrelseledamot

Serienummer: 19611101xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2023-04-21 11:33:36 UTC



HENRIK ROINE VIKTORSSON

Styrelseordförande

Serienummer: fi_tupas:nordea:MpiPRMqmSeX4CDLC3Dbp-

DelmQG_kdrzcQwRUA9CQrQ=

IP: 79.133.xxx.xxx

2023-04-21 13:02:06 UTC



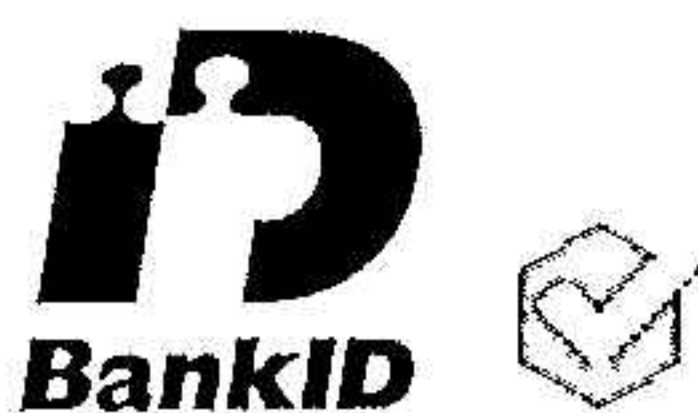
Anders Mattias Ståhlgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19720907xxxx

IP: 81.231.xxx.xxx

2023-04-23 13:22:16 UTC



Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-24 13:02:47 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validator>



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistri Portfolio 1 AB (publ), org.nr 559124-1574

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistri Portfolio 1 AB (publ) för år 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsmed 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 Portfolio 1 AB (publ) för år 2022 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 revisionsmed 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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."

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19711024xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-24 13:03:38 UTC



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/validator>

2023050211933

Penneo dokumentnyckel: 1BDUS-274IG-E8YZG-4BEEE-PSUFN-EIQNE