20230613081140

Årsredovisning

2022

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

David Träff,
verkställande direktör

Logistri Fastighets AB (publ)

www.logistri.se

20

ÅRSREDOVISNING

LOGISTRI



Innehållsförteckning

INLEDNING

Året i korthet	7
Detta är Logistri	8
Ordförande har ordet	10

AFFÄRSIDÉ, MÅL OCH STRATEGI

Affärsidé och övergripande mål	12

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Fastighetsverksamheten 2022	15
Marknadsvärde	17
Uthyrningsgrad	19
Återstående kontraktslängd	19

FASTIGHETS- OCH PROJEKTUTVECKLING

Pågående större utvecklingsprojekt	22
Fastighetsförteckning	24

HÅLLBARHETSARBETE OCH ESG

Hållbarhetsarbete och ESG	26

FINANSIERING

Eget kapital	29
Räntebärande skulder	29
Finansiella nyckeltal	30
Aktuell intjäningsförmåga	31

AKTIEN

Handel med aktien	33
Utdelningspolicy	34
Logistris största aktieägare	34
Utveckling av aktiekapital	35

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Legal struktur	38

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse	43
Risker och osäkerhetsfaktorer	45
Förslag till vinstdisposition	45
Koncernen | Resultaträkning	47
Koncernen | Rapport över finansiell ställning	48
Koncernen | Rapport över förändringar i eget kapital	50
Koncernen | Rapport över kassaflöden	51
Moderbolaget | Resultaträkning	53
Moderbolaget | Balansräkning	54
Moderbolaget | Förändring av eget kapital	56
Moderbolaget | Kassaflödesanalys	57
Redovisningsprinciper och noter	58

UNDERSKRIFTER 73

FLERÅRSÖVERSIKT 77

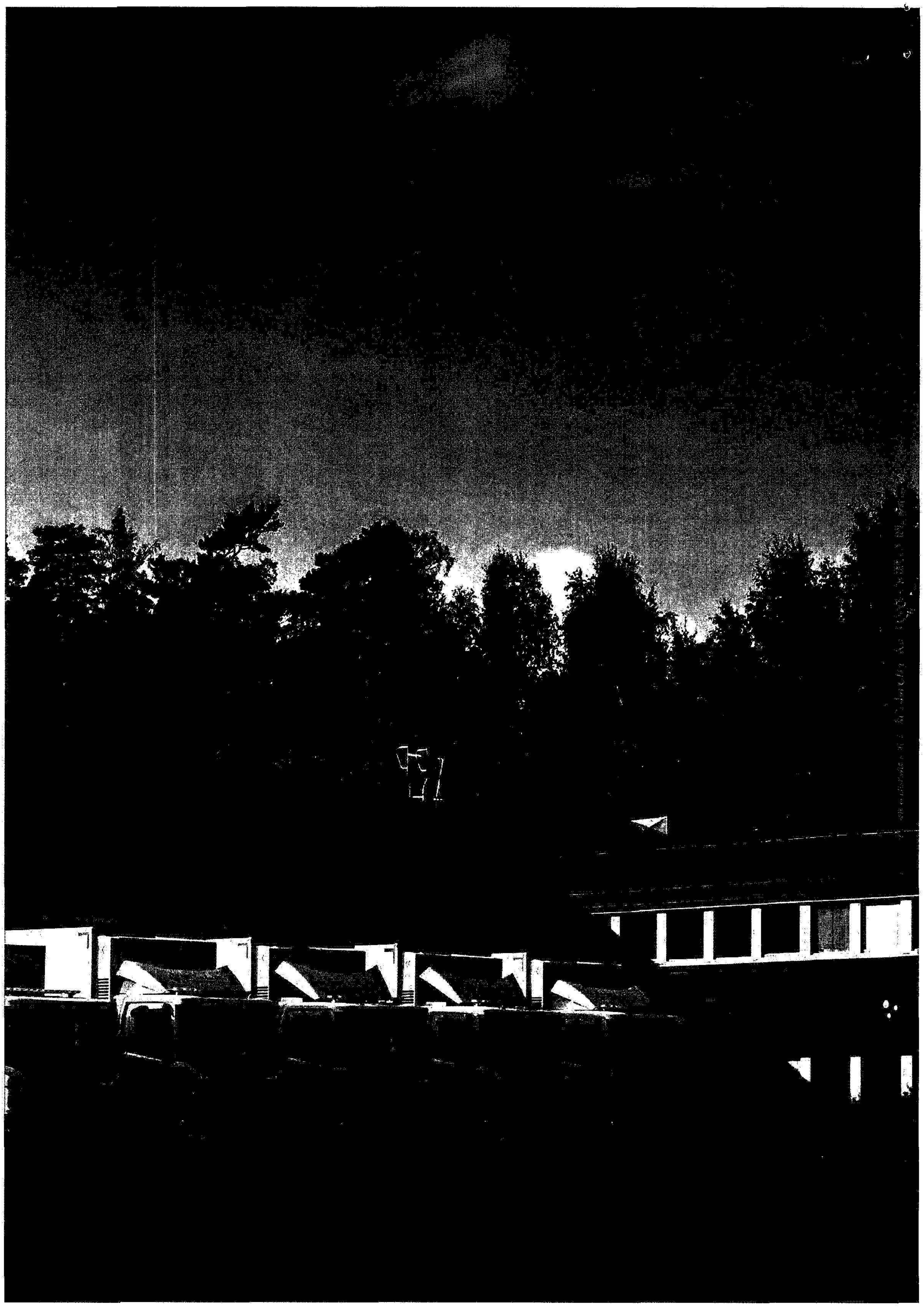
DEFINITIONER 82

INFORMATION TILL AKTIEÄGARE

Kalendarium 2023	83
Inför årsstämman den 26 april 2023	83
Utdelning	83

Den formella årsredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) utgörs av sidorna 43 - 73

Pantsättningsbevis - Fastighetsbrev



20230428117233

Året i korthet

För Logistri fortsätter den positiva utvecklingen med ett starkt resultat helåret 2022.

STARK OCH STABIL UTVECKLING

HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 7,6 %

Logistri totala hyresintäkter ökade med 7,6 % till 106 (98) mkr till följd av indexökning, förvärv och omförhandlingar. För 2023 bedöms hyresintäkterna öka med ytterligare cirka 9 %.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 19,5 % TILL 65,1 MKR

Bolagets förvaltningsresultat ökade med cirka 19,5 % till 65,1 (54,5) mkr, efter justering för jämförelsestörande engångsposter. För 2023 förväntas förvaltningsresultatet öka till cirka 70 mkr till följd av högre hyresintäkter.

STABILT FASTIGHETSVÄRDE OM 1 624 MKR EFTER EXTERN VÄRDERING

Värdet på bolagets fastigheter ökade till 1 624 (1 573) mkr. För jämförbar portfölj, inklusive förvärv under året, minskade det totala värdet med 22 mkr, motsvarande 1,3 % av fastighetsvärdet. Direktavkastningskravet ökade med 0,65 procentenheter till 6,65 %, men värdeförändringen begränsades av den positiva utvecklingen av fastigheternas driftnetto.

BELÅNINGSGRAD FORTSATT UNDER 50 % OCH BUNDNA LÅN TILL JULI 2026

Efter förvärv och värdering av fastighetsportföljen ökade belåningsgraden till 47,6 % (44,5 %) vid utgången av året. Logistri enda externa skuld löper till juli 2026 med fast ränta och utan amortering. Logistri har därmed fortsatt en betryggande marginal och motståndskraft mot volatilitet i marknaden.

FORTSATT 100 % UTHYRDA LOKALER MED 7,9 ÅRS WAULT

Logistris uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, var fortsatt 100 % per 31 december 2022. Vid årsskiftet var den återstående hyresviktade löptiden på bolagets hyresavtal 7,9 år (WAULT). För bolagets delportfölj utanför Stockholm och Göteborg var den återstående hyrestiden 8,6 år (WAULT).

NRV 184,40 KR PER AKTIE

Logistris NRV minskade marginellt till 184,40 (187,16) kr per aktie. Förändringen var främst hänförlig till förändring av marknadsvärdet till följd av högre direktavkastningskrav i årsskiftesvärderingen.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

NYCKELTAL I URVAL	2022	2021	2020	2019	2018
Totala hyresintäkter, mkr	106	98	100	86	47
Driftnetto, mkr	97	91	94	81	45
Förvaltningsresultat, justerat, mkr	65	54	47	42	22
Förvaltningsresultat, justerat, per aktie, kr	13,31	11,14	9,58	9,71	8,72
Genomsnittlig nettoskuld/justerat EBITDA, ggr	8,4	8,5	8,6	8,5	9,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,9	3,0	2,9	2,8
Belångingsgrad, %	47,65	44,51	51,41	58,08	61,06
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 624	1 573	1 410	1 248	614
Fastigheternas direktavkastning, %	6,01	5,81	6,70	7,44	7,36

Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och logistik.

Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt från 600 mkr till drygt 1 624 mkr med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning. Målsättningen är att bolaget ska fortsätta växa med nöjda hyresgäster, lönsamma förvärv och egna utvecklingsprojekt. Utveckling ska genomföras med en konservativ riskprofil som säkerställer att Logistri fortsätter generera god värdetillväxt och starka kassaflöden till fördel för bolagets ägare och intressenter.

Logistri investerar primärt i fastigheter där hyresgästerna har en lång historia på platsen och produktionsanläggningarna är integrerade i byggnaderna. Fastigheterna hade per 31 december 2022 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 8 866 kr/m² vilket är väsentligt lägre jämfört med motsvarande nybyggnation. Hyresnivåerna speglar det låga marknadsvärdet och det finns därmed få rationella skäl för våra hyresgäster att flytta sin verksamhet till andra lokaler.

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market sedan 2017 och har cirka 1 400 aktieägare varav styrelsen i Logistri representerar cirka 30 % av kapital och röster.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428817234



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Ordförande har ordet

STABILT OCH VÄRDESKAPANDE I OSÄKRA TIDER

År 2022 har präglats av en stor osäkerhet och inleddes med fortsatta restriktioner med anledning av Covid-19 för att följas av Rysslands brutala invasion av Ukraina som skakat hela vår världsbild och skruvat upp det geopolitiska tonläget. Därtill påverkades fastighetsmarknaden av kraftigt stigande räntor, vilket fått avkastningskrav och finansieringskostnader att öka. Det sista halvåret präglades av stor oro bland fastighetsbolag som snabbt behövt göra om sina kreativa finansieringsupplägg där en del tvångsförsäljningar redan setts på marknaden.

Logistris verksamhet utvecklades stabilt under 2022. Med inflationssäkrade hyresintäkter och övervägande långa triple net-hyresavtal, tillsammans med säkrad lånefinansiering till fast ränta, bedömer vi att de direkta effekterna av marknadsturbulensen blir begränsade för Logistri. Vi har de senaste åren visat att vi håller fast vid vår strategi och vågar gå vår egen väg då många andra ryckts med väl långt i senaste års kraftigt stigande fastighetspriser som till slut tappade kontakt med verkligheten.

För Logistri som har som strategi att växa lönsamt med ett högt kassaflöde från dag ett var det relativt naturligt att vi under senaste år tackade nej till många affärer då dessa inte presenterade en tillräckligt attraktiv riskjusterad avkastning och byggde på för låga avkastningskrav samt ofta på kontroversiella finansieringsupplägg. Sett i backspegeln kan vi från styrelsen vara nöjda att vi höll oss till vår strategi och ej äventyrade aktieägarnas pengar med att förvärva fastigheter med för låg avkastning till för hög finansiell risk. Nu inför 2023 har vi goda möjligheter att flytta fram våra positioner och att fortsätta växa bolaget lönsamt då vi har en stark finansiell bas.

Framåt är vi redo för investeringsmöjligheter och kommer aktivt söka efter goda förvärvsmöjligheter i linje med vår strategi att vara ett stabilt värdeskapande alternativ inom fastigheter för aktieägare som söker lönsam tillväxt, transparens och högt kassaflöde med låg risk. Med vår konservativa värdering av våra fastigheter i kombination med bra lägen, har Logistri goda möjligheter att kompensera sig mot ökade kostnader och har låg risk kopplade till vakanser.

Sedan 2018 har Logistri ökat sitt förvaltningsresultat med 173 %. Under 2022 ökade förvaltningsresultatet med 19 % och vår prognos för 2023 är en fortsatt ökning. Bolaget har en stark finansiell bas samt har börjat förbereda våra bankkontakter för nya förvärv. Idag har Logistri ett av de högsta kassaflödena i sektorn samt fasta räntor på ca 4 år och låg belåningsgrad på ca 47,6 %.

Styrelsen föreslår årsstämman att utdelningen för 2023 ändras till att vara i det lägre intervallet av bolagets utdelningspolicy. Syftet är att både lämna en attraktiv utdelning och möjliggöra lönsamma investeringar för bolaget, som ökar både bolagets resultat och aktieägarvärde. Med 5 kronor per aktie i utdelning erbjuder Logistri fortsatt en av de högsta direktavkastningsnivåerna i vårt segment. Bolaget ska fortsatt genomföra lönsamma investeringar och med utökat förvärvsutrymme ser bolaget en möjlighet att ta vara på en sannolikt mer gynnsam transaktionsmarknad och utvärdera förvärvsmöjligheter som stärker både bolagets långsiktiga resultat och aktieägarvärde.

Under tiden vi avstått från att göra tilläggsförvärv har vi passat på att stärka Logistri genom hållbarhetsprojekt och proaktiv fastighetsutveckling tillsammans med befintliga hyresgäster. Samtidigt har vi upprätthållit en stark och fortsatt ökande kassaflödegenerering. Arbetet har påbörjats med vår projektportfölj med byggrätter där det finns betydande potential för att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Logistri har förstärkt organisationen genom att David Träff utsetts till verkställande direktör. Med förstärkningen kommer Logistri växla upp förvärvstakten samt påbörja resan att bygga upp en organisation med nyckelkompetenser i bolaget i takt med att verksamheten växer. Samarbetet med Pareto kommer att fortsätta inom flera områden vilket ger bolaget tillgång till goda resurser och kontinuitet i verksamheten.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428817235

" Vi växlar upp och ser bra möjligheter för lönsamma förvärv under kommande år "

Som ordförande är jag stolt över Logistris arbete 2022 och vår förmåga att navigera i den osäkra omvärld, samtidigt som vi har levererat ett starkt resultat till våra aktieägare. Särskilt nöjd är jag med bolagets beslut att under våren 2022 stödja UNHCRs arbete med hjälpinsatser i Ukraina efter Rysslands invasion.

Vi kommer att fortsätta att fokusera på långsiktigt värdeskapande där vi nu sätter foten närmare gaspedalen och hoppas se goda lönsamma förvärvsmöjligheter och projekt under 2023.

Stort tack till våra hyresgäster och aktieägare, medarbetare och styrelsemedlemmar för gott samarbete under året.

Henrik Viktorsson, Styrelsens ordförande



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Affärsidé, mål och strategi

AFFÄRSIDÉ

Logistri är ett specialiserat fastighetsbolag som erbjuder rationella och hållbara lokaler som har en central operativ nytta för Logistris hyresgäster. Verksamheten är inriktad på kommersiella fastigheter för industri, lager och logistik i Sverige och Norden, och utgår från organisationens kunskap och hyresgästernas branschspecifika behov. Genom aktiv förvaltning och utveckling skapas långsiktiga förutsättningar för ökad lönsamhet, stabilitet och värdeutveckling – både för Logistris ägare och våra hyresgäster. Logistris målsättning är att kunna ge en stabil årlig utdelning med 50-70 % av årets resultat, med beaktande av orealiserad värdeförändring, och kassaflöde från den löpande verksamheten.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Bolagets övergripande mål är att med nöjda hyresgäster långsiktigt ge bäst möjlig riskjusterad avkastning. För befintlig fastighetsportfölj är målet att hyresintäkterna i genomsnitt över åren ska öka mer än inflationen. Med beaktande av portföljens avkastningskrav ska bolaget växa genom fastighetsförvärv och värdeskapande utvecklingsprojekt som stärker bolagets kassaflöde och riskjusterade avkastning.

STRATEGISKA MÅLSÄTTNINGAR

STABILT KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

Logistris verksamhet ska långsiktigt generera en uthållig avkastning och starka kassaflöden. Bolaget ska vara motståndskraftigt mot förändrade finansieringskostnader, intäktsvariationer eller effekter av utvecklingsaktiviteter. Detta uppnås genom långa löptider för hyresavtalen, låga förvaltningskostnader, riskspridning genom antalet hyresgäster och en långsiktig skuldfinansiering från stabila långivare.

VÄRDESKAPANDE TILLVÄXT

Logistri ska fortsätta växa genom förvärv och värdeskapande utvecklingsprojekt som stärker bolagets kassaflöde och riskjusterade avkastning. Genom riskspridning i en allt större portfölj minskar de operationella och finansiella riskerna. För att uppnå ekonomiska skalfördelar bör bolagets fastighetsportfölj öka till att omfatta ett värde över 5 000 mkr inom 5 år genom selektiva förvärv av fastigheter samt investeringar i egna fastigheter.

EFFEKTIV FINANSIERING

Logistri ska vara en attraktiv och stabil part för både externa långivare och aktieägare. Bolaget ska långsiktigt minska den finansiella risken och skapa förutsättningar för goda villkor för kapitalinhämtning och skuldfinansiering genom en transparent rapportering, förutsägbarhet i resultat, långsiktig värdeutveckling och en attraktiv fastighetsportfölj med långa hyresavtal med låg kostnadsrisk.

RATIONELL OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

Logistris förvaltning ska kännetecknas av långsiktighet, kunskap och tillämpat sunt förnuft. Genom goda insikter i både fastighetsmarknaden och de lokala förutsättningarna tillsammans med omsorg för våra hyresgäster, ägare och andra intressenter bedriver bolaget en hållbar och lönsam affärsverksamhet.

ANSVARSFULL AFFÄRSVERKSAMHET

Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en ansvarsfull och sund affärsverksamhet med respekt för bolagets påverkan på miljö, människor och samhälle. Transparens, korrekt information och kunskap om lagar, regler och god branschstandard är en naturlig och väl integrerad del i bolagets organisation och verksamhet. Logistri ska långsiktigt arbeta för att bolagets negativa miljö- och samhällspåverkan är så begränsad som praktiskt är möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners.

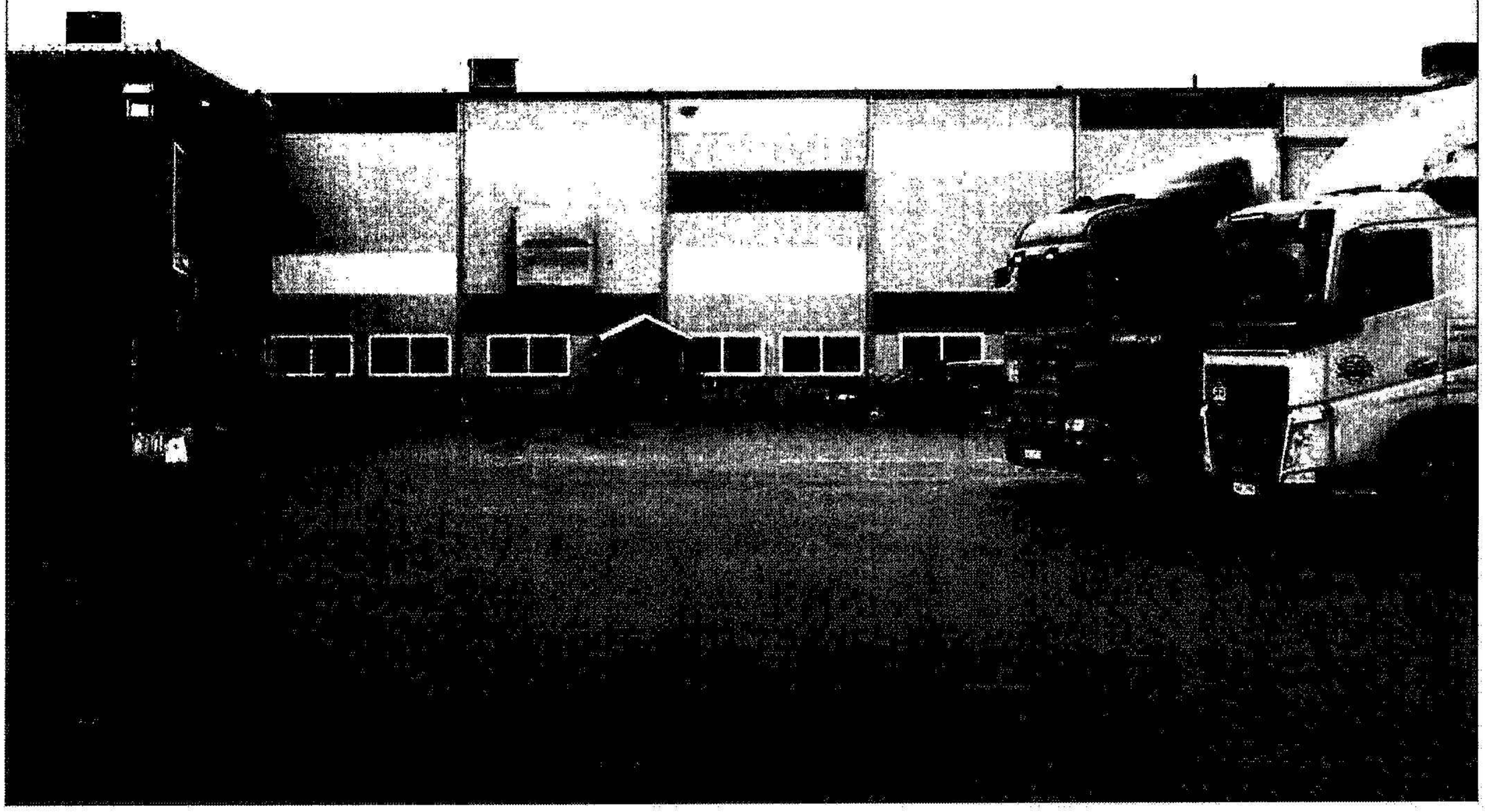
Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172356

NYCKELTAL FÖR STRATEGISK MÅLSTYRNING

I sammandrag omfattar bolagets utvecklingsstrategi för långsiktigt värdeskapande och stabil lönsamhet följande huvudmoment

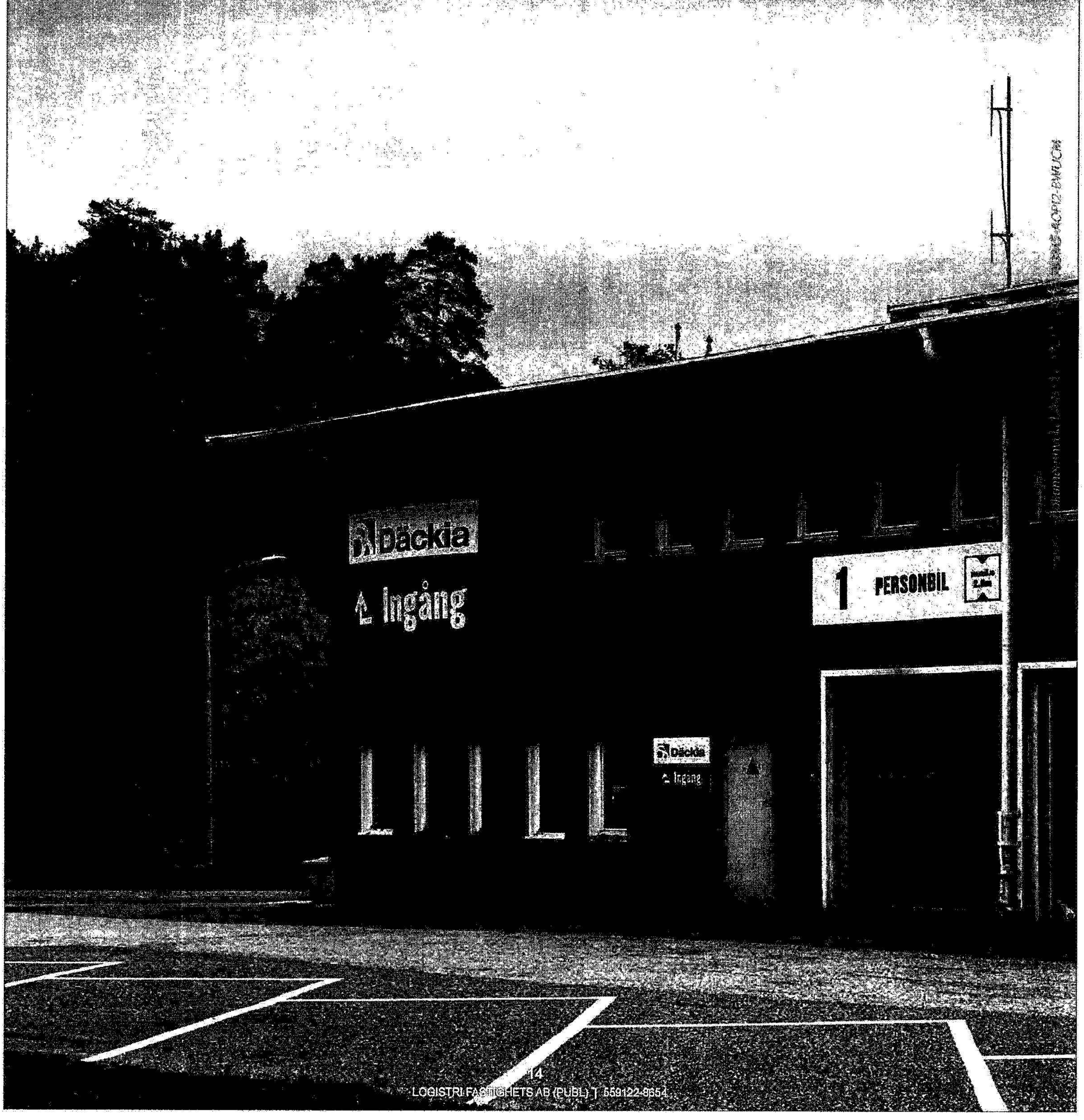
NYCKELTAL I URVAL	Mål	Utfall 2022	Utfall 2021
Belåningsgrad	≤ 60 %	47,6 %	44,5 %
Avkastning på EK	> 10 %	3,8 %	21,2 %
Räntetäckningsgrad	> 2,5 ggr	3,8 ggr	2,9 ggr
Överskottsgrad	> 90 %	91,5 %	93,2 %
WAULT	> 7,0 år	7,9 år	8,6 år
Uthyrningsgrad	> 97 %	100 %	100 %
Största hyresgäst	< 7 %	11,1 %	11,5 %



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Fastighetsportföljen

Logistris fastighetsportfölj omfattar 18 fastigheter med en total uthyrningsbar area på 183 212 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick per 2022-12-31 till 1 624 mkr.



20230428117237

" Stabilt och långsiktigt värdeskapande är grunden för steget in i nästa fas av Logistris utveckling "

FORTSATT STABIL UTVECKLING AV VERKSAMHETEN UNDER 2022

För Logistri var 2022 ytterligare ett framgångsrikt år med ökade hyresintäkter (+ 7,6 %) och ett förbättrat driftnetto (+ 5,6 %). Trots det svåra omvärldsläget med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, energi- och materialkostnadsökningar samt hög inflation så var utvecklingen i Logistris fastighetsportfölj stabil under året.

Hyresintäkterna påverkades positivt av indexuppräkning men också av förvärvet av Kylskåpet 2 samt helårseffekter av mindre omförhandlingar och uthyrningar som skedde under 2021. Över 80% av Logistris hyresintäkter har full indexjustering och för resterande del förändras bashyran med en procentandel av index eller en fast procentuell uppräkning.

Under året utvärderade och inledde vi förhandlingar för flera intressanta tilläggsförvärv, men vi värderade marknaden mer restriktivt än de potentiella säljarna och vi valde att avstå från dessa förvärv. I början av året tyckte vi prisbilden generellt var för hög och under senare delen av året orsakade inflation och stigande räntor en ökad osäkerhet i både finans- och fastighetsmarknaden. Vi tror att marknaden kommer att anpassa sig till de nya förutsättningarna och att bolaget kommer ha mycket goda möjligheter till lönsamma förvärv som stärker portföljen under 2023 och framåt.

Under året har arbetet med fastighetsutveckling och hållbarhetsprojekt varit prioriterat. Vi har nu en tydlig projektportfölj med intressanta utvecklingsmöjligheter som vi ser ska bidra till bolagets fortsatta lönsamhet och hållbarhetsarbete. Att utveckla de redan ägda fastigheterna är en bra väg att växa och förbättra lönsamheten. Det bidrar till att våra hyresgäster kan utvecklas och att vi kan investera i fastigheter som vi har god kunskap om. Det gör rimligen att risken minskar och lönsamheten ökar.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till Ulf Attebrant som på ett framgångsrikt sätt har lett Logistri sedan starten 2017. Logistri tar nu steget in i en ny fas av bolagets utveckling där förvärvs- och utvecklingstakten kommer att succesivt öka de närmaste åren. Samtidigt börjar resan med att bygga upp en organisation med nyckelkompetenser i bolaget i takt med att affärsverksamheten växer. Nu blickar vi framåt och samlar kraft för att fokusera på långsiktigt värdeskapande och lönsam tillväxt.

David Träff, Verkställande direktör



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

HYRESAVTAL OCH NYUTHYRNING

Under året har en omförhandling genomförts för en av bolagets triple net fastigheter då ett nytt avtal har ingåtts innebärande att hyrestiden förlängs med 5 år. En nyuthyrning av en mindre kontorslokal på 150 m2 har skett under året i samband med att tidigare hyresgäst valt att avveckla sin verksamhet. Som i tidigare nyuthyrningar innebar det en anpassning av hyran till marknadshyresnivån och en ökning med cirka 50 %.

Ett mindre kontorsavtal har omförhandlats, med cirka 20 % ökning av hyran. Två avtal, omfattande cirka 3 300 tkr i årshyra, är uppsagda för omförhandling och ska förhandlas under början av 2023.

FASTIGHETSUNDERHÅLL OCH DRIFT

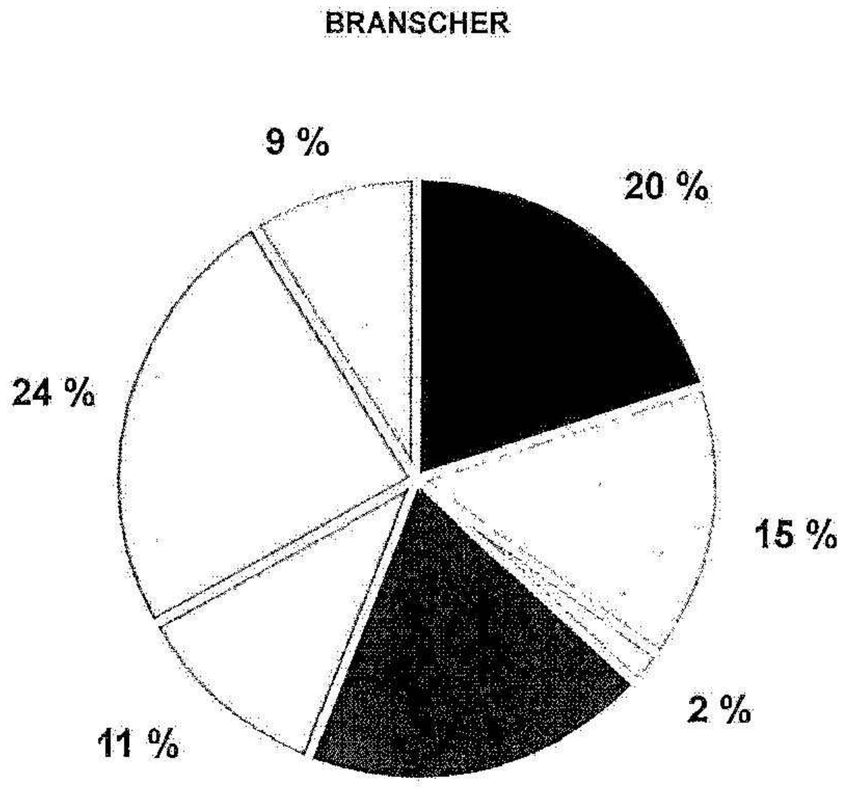
Under 2022 har underhåll av fastigheterna genomförts i normal omfattning och de 5-åriga underhållsplanerna har anpassats efter de besiktningar som genomförts under året. Underhållskostnaderna varierar naturligt mellan åren och 2022 har varit ett genomsnittsår, men jämfört med 2021 genomfördes fler åtgärder i fastigheterna.

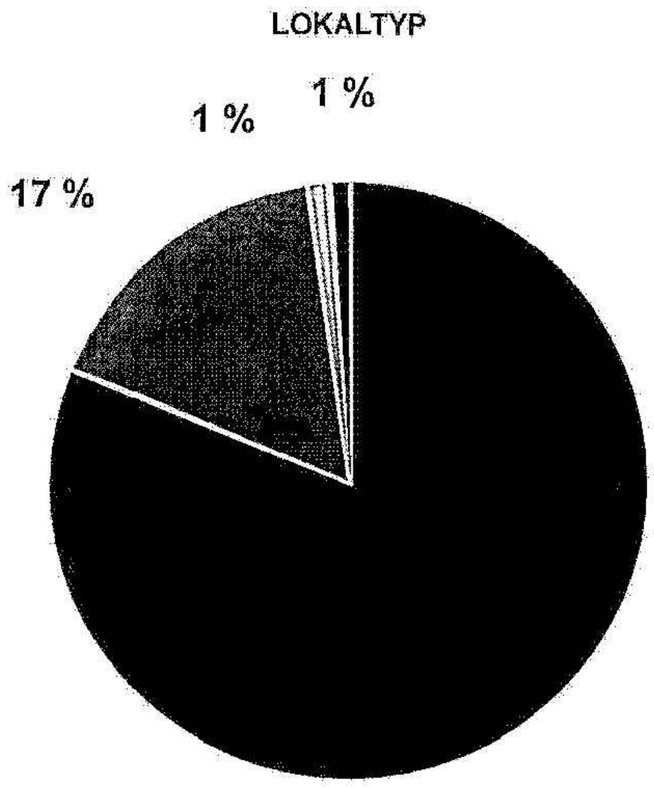
Driftkostnaderna har ökat under året i våra fastigheter i Stockholm med standardhyresavtal. Detta huvudsakligen till följd av ökade mediakostnader och en naturlig variation av löpande underhåll och reparationer över tid. Bolaget har i huvudsak säkrat fördelaktiga terminskontrakt för el och huvuddelen av kostnaden för elförbrukning vidarefaktureras till berörda hyresgäster.

HYRESGÄSTER

Logistri hade vid utgången av året 25 hyresgäster varav majoriteten är större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher och minskar den finansiella risken.

Fastighetsportföljen är tydligt inriktad på lokaler för lättindustri och lager/logistik med cirka 98% av arean i de två lokalslagen. Den mindre andelen kontorslokaler och samhällsservice finns främst i Stockholm.





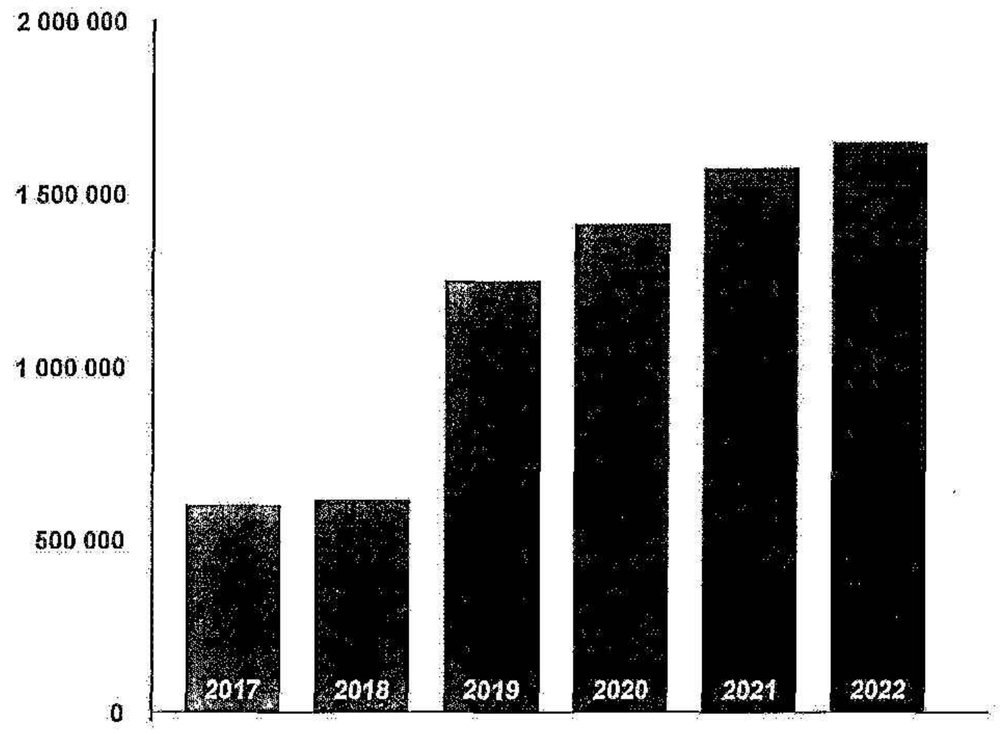
LOKALTYP	HYRESINTÄKT (KR)
INDUSTRI	84 926 379
LAGER/LOGISTIK	17 260 606
KONTOR/LAGER	880 293
INFRASTRUKTUR	1 403 997

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

2023042817238

MARKNADSVÄRDE

Värdering av fastighetsbeståndet sker vid varje årsskifte av ett oberoende värderingsinstitut. Värdet på bolagets fastigheter ökade till 1 624 (1 573) mkr. Värdeförändringen var jämfört med föregående år, för jämförbara fastigheter, relativt begränsad med cirka -1,35 %, totalt -22 mkr. Det genomsnittliga initiala direktavkastningskravet ökade med 0,65 procentenheter till totalt 6,65 %. Värderingen påverkades positivt av att hyresintäkter och driftnetto förväntas öka under 2023 och följande år till följd av en högre indexuppräkning och omförhandlingar. Totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet motsvarar ett genomsnittligt värde på 8 866 kr per m², vilket är en betryggande nivå jämfört med de transaktioner för liknande fastigheter som genomförts i marknaden de senaste åren.



MARKNADSVÄRDE FASTIGHETSPORTFÖLJ (TKR)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Förvärvsvärde	600 000	600 000	1 184 000	1 184 000	1 184 000	1 258 000
Värdeökning	-	14 140	64 200	226 300	388 580	366 400
Totalt värde	600 000	614 140	1 248 200	1 410 300	1 572 580	1 624 400

DELPORTFÖLJER

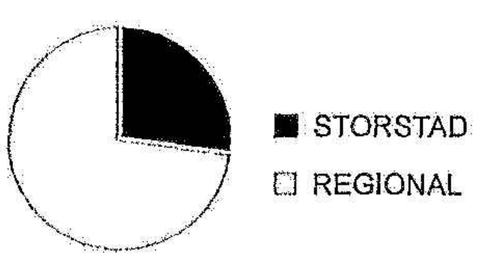
Logistri är specialiserat på att investera i och förvalta fastigheter för industri, lager och logistik. Strategin bygger också på två tydliga delportföljer; "Regional" och "Storstad".

Delportfölj Regional omfattar 12 fastigheter med huvudsakligen triple net hyresavtal med längre löptider och mycket låga fastighetskostnader för fastighetsägaren. Fastigheterna finns i bra lägen med goda kommunikationer i anslutning till regionsstäder i södra Sverige där en stor del av Sveriges innovationsföretag och tillverkningsindustrier är etablerade.
De företag som är hyresgäster i Logistris fastigheter har oftast bedrivit verksamhet i lokalerna och på orten under lång tid och är beroende av en lång planeringshorisont utan risk för störningar för verksamheten.

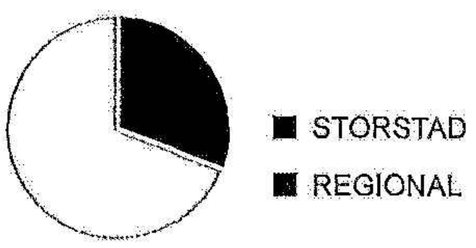
Delportfölj Storstad omfattar för närvarande 6 fastigheter i Stockholm och Göteborg. Förutsättningarna för en starkare hyresutveckling, bättre uthyrningsmarknad vid vakanser och därmed större möjligheter att öka fastigheternas värde motiverar att fastigheterna är mer förvaltningsintensiva. För att realisera värdepotentialen krävs kunskap om den lokal marknaden och kontinuerliga kontakter med våra hyresgäster. Logistri investerar bara i denna typ av fastigheter i landets största städer där bolaget kan uppnå en effektiv förvaltning med egen organisation.

Bolagets målsättning är att minst 70 % av fastighetsvärdet över tid ska utgöras av fastigheter med långa hyresavtal och mycket begränsad kostnadsrisk, huvudsakligen triple net. Vid utgången av 2022 var 81 % av marknadsvärdet denna typ av fastigheter.

HYRESINTÄKT



MARKNADSVÄRDE



MARKNADSVÄRDE OCH HYRESINTÄKT PER DELPORTFÖLJ (TKR)	Hyresintäkt	Andel	Marknadsvärde	Andel
Storstad	27 690	27 %	496 700	31 %
Regional	76 781	73 %	1 127 700	69 %
Totalt	104 471	100 %	1 624 400	100 %

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0-7-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM


HOLMS
TOYOTA

20230428173239

UTHYRNINGSGRAD

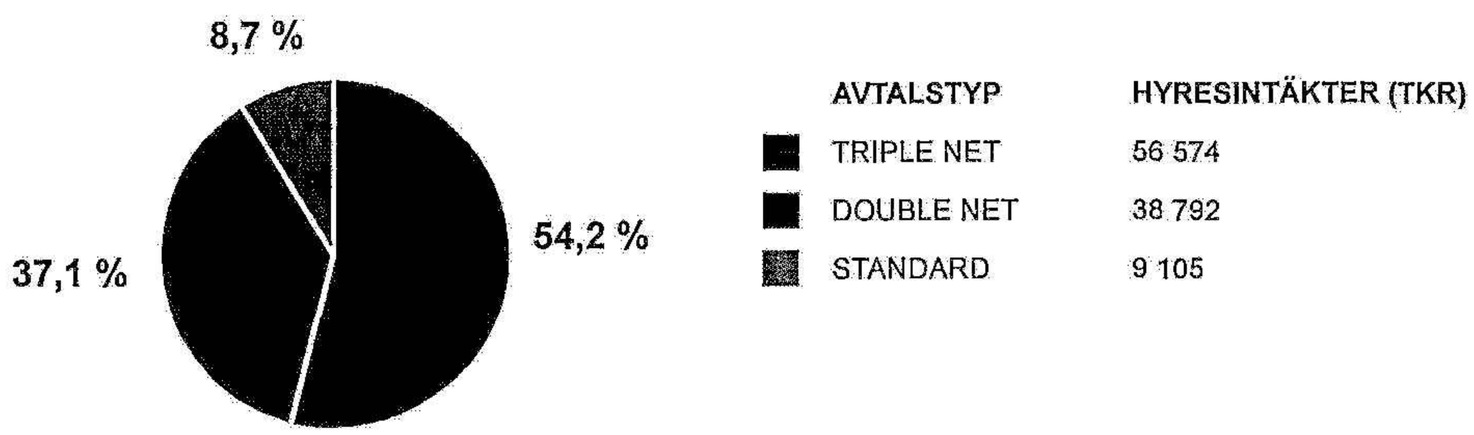
Vid årsskiftet var alla lokaler i fastighetsportföljen uthyrda, och inga fastigheter redovisas som projekt. Logistris uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, var fortsatt 100 % per 31 december 2022.

UTHYRNINGSGRAD PER 31 DECEMBER	2018	2019	2020	2021	2022
Uthyrningsgrad, area	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Uthyrningsgrad, hyra	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR

En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett stabilt kassaflöde är genom långa hyresavtal där hyresgästerna bär majoriteten av fastigheternas drift- och underhållskostnader.

Över 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, triple net eller double net kontrakt, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.



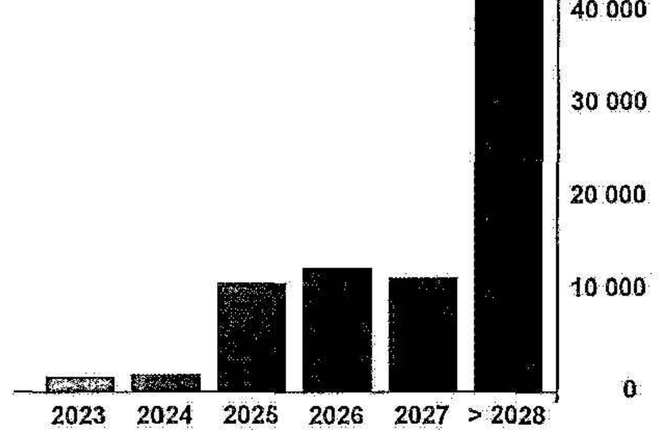
Vid utgången av 2022 kom mindre än 9 % av bolagets hyresintäkter från hyresavtal där kostnadsansvaret fördelas mellan fastighetsägare och hyresgäst, så kallade standardhyreskontrakt.

Samtliga fastigheter med denna typ av hyresavtal ingår i delportfölj Storstad och har vanligtvis kortare löptid om 3-5 år. Dessa fastigheter har generellt högre hyra per m².

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD - WAULT

Totalt har bolaget per årsskiftet 25 hyresgäster med en genomsnittlig återstående, hyresintäktsviktad, löptid (WAULT) om 7,9 (8,6) år. Ingen enskild hyresgäst representerar över 11 % av hyresintäkterna och målsättningen är att minska denna andel till 7 % genom framtida förvärv.

KONTRAKTS-LÄNGD, ANDEL AV ÅRSHYRA (TKR)	2023	2024	2025	2026	2027	> 2028
Värde	1 665	1 885	11 819	13 484	12 399	63 219
%	1,59 %	1,80 %	11,31 %	12,91 %	11,87 %	60,51 %



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0I-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172400

Fastighets- och projektutveckling

FASTIGHETS- OCH PROJEKTUTVECKLING

Aktiviteten har varit hög under året, både i större och mindre projekt, för att utvärdera värdepotential och genomförbarhet av möjliga utvecklingsprojekt i bolagets fastighetsportfölj.

Logistri bedriver utvecklingsarbete i hela spannet; från utredningar i tidigt skede till mer handfasta ombyggnads- eller utvecklingsprojekt. Huvudsakligen omfattar fastighetsutvecklingsarbetet fyra projekttyper:

HYRESGÄSTSDRIVNA
Om-/tillbyggnader för våra hyresgäster för att optimera användningen av befintliga lokaler

DRIFTNETTOOPTIMERING
Projekt som syftar till att effektivisera energianvändning och minskad klimatpåverkan

FASTIGHETSUTVECKLING
- I BEFINTLIG BYGGNAD
Förbättrat nyttjande av existerande areor genom effektivisering och konvertering av till exempel allmänna areor eller äldre kontor

PROJEKTUTVECKLING - NYBYGGNATION
Från utredningar i tidigt skede, utveckling av ny detaljplan, fastighetsreglering, projektering och genomförande av nyproduktionsprojekt

BEDÖMD LÅNGSIKTIG VÄRDEPOTENTIAL

Logistri har inhämtat tredjepartsbedömningar över den befintliga fastighetsportföljens möjliga värdeutvecklingspotential. I flera fall bedöms ytterligare långsiktiga värden kunna skapas genom utvecklingsarbete med nya detaljplaner, förvärv av angränsade mark eller i vissa fall förädling av nuvarande enklare byggnadsstrukturer. Logistris möjliga projektportfölj omfattar både projekt som redan startat och projekt som till exempel kräver ny detaljplan för att kunna realiseras.

Totalt bedöms den framtida värdepotentialen till mellan 200 - 300 mkr netto, efter projekt- och utvecklingskostnader, där omvandlingen av Tackjärnet 3 i Örebro har störst potential.

Respektive projekts genomförandetid och lönsamhet påverkas av en mängd faktorer och bedömningen är därför preliminär. Bolaget bedömer att majoriteten av projekten kan genomföras eller har någon konkret form inom 5 år.

I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 18 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.

VID UTGÅNGEN AV 2022 PÅGICK TOTALT 10 PROJEKT:

TYP AV PROJEKT	PÅGÅR	PLANERAS
Solcellsanläggningar	2	5
LED-konvertering av belysning	2	3
Fastighetsutvecklingsprojekt	3	TBD
Nybyggnad/planarbete	2	TBD
Hyresgästsanpassningar	1	Löpande
TOTALT	**10**	**TBD**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Pågående större utvecklingsprojekt

Aktiviteten har varit hög under året, både i större och mindre projekt, för att utvärdera värdepotential och genomförbarhet av möjliga utvecklingsprojekt i bolagets fastighetsportfölj.

ÖREBRO – PLANPROGRAM FÖR HOLMEN

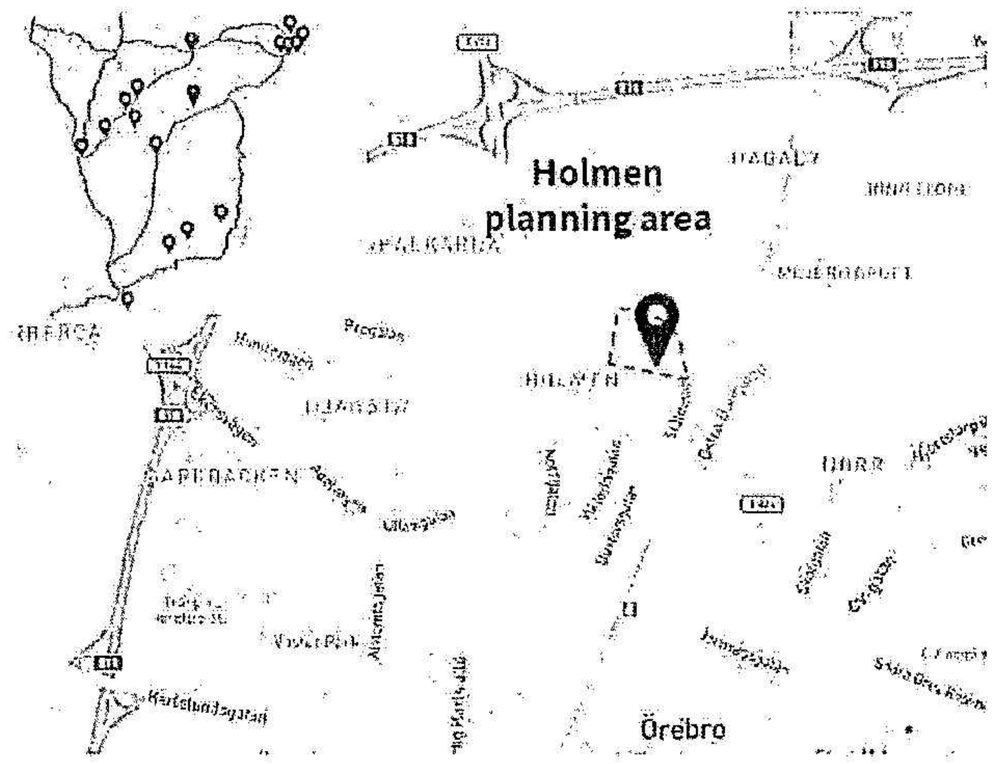
Fastigheten Tackjärnet 3 i Holmens industriområde ligger mycket centralt i direkt närhet till Örebro Centralstation och med omgivande småhusbebyggelse. Fastighetens läge i området är av strategisk betydelse då det ligger närmast befintlig stadsbebyggelse och angränsande fastigheter kommer inte kunna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

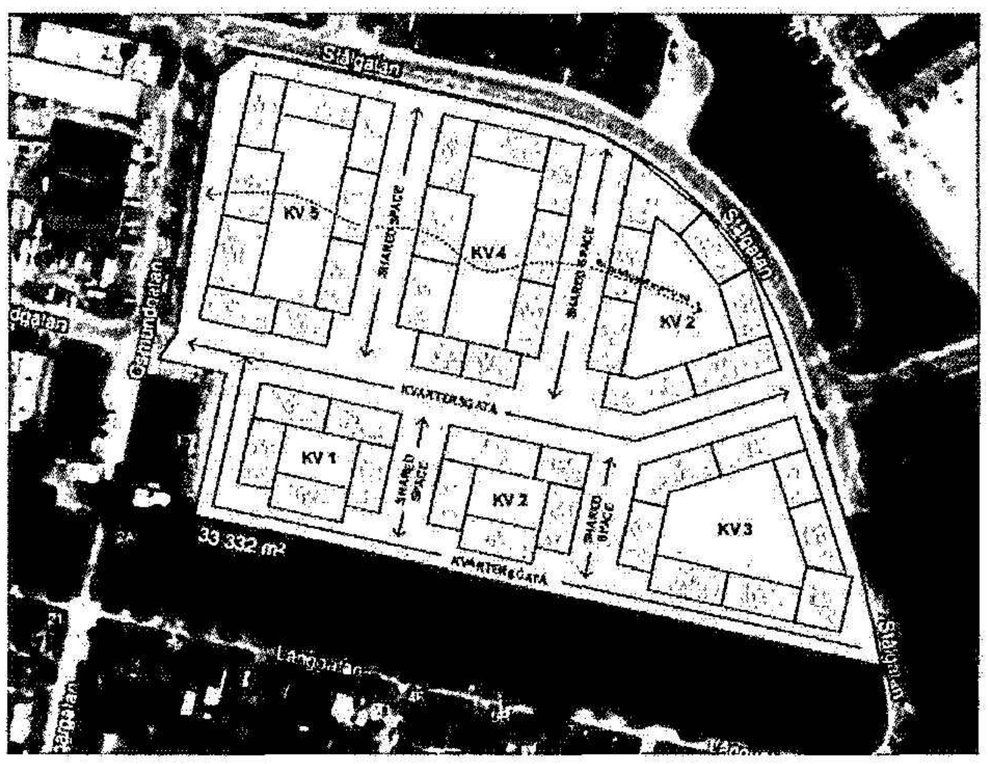
Området är prioriterat av Örebro kommun för omvandling till huvudsakligen bostäder och samhällsservice i stadsmiljö, vilket medger ett relativt högt exploateringstal när fastigheten utvecklas. Kommunens arbete med planprogram pågår och beslut om att inleda detaljplanearbetet väntas under 2023.

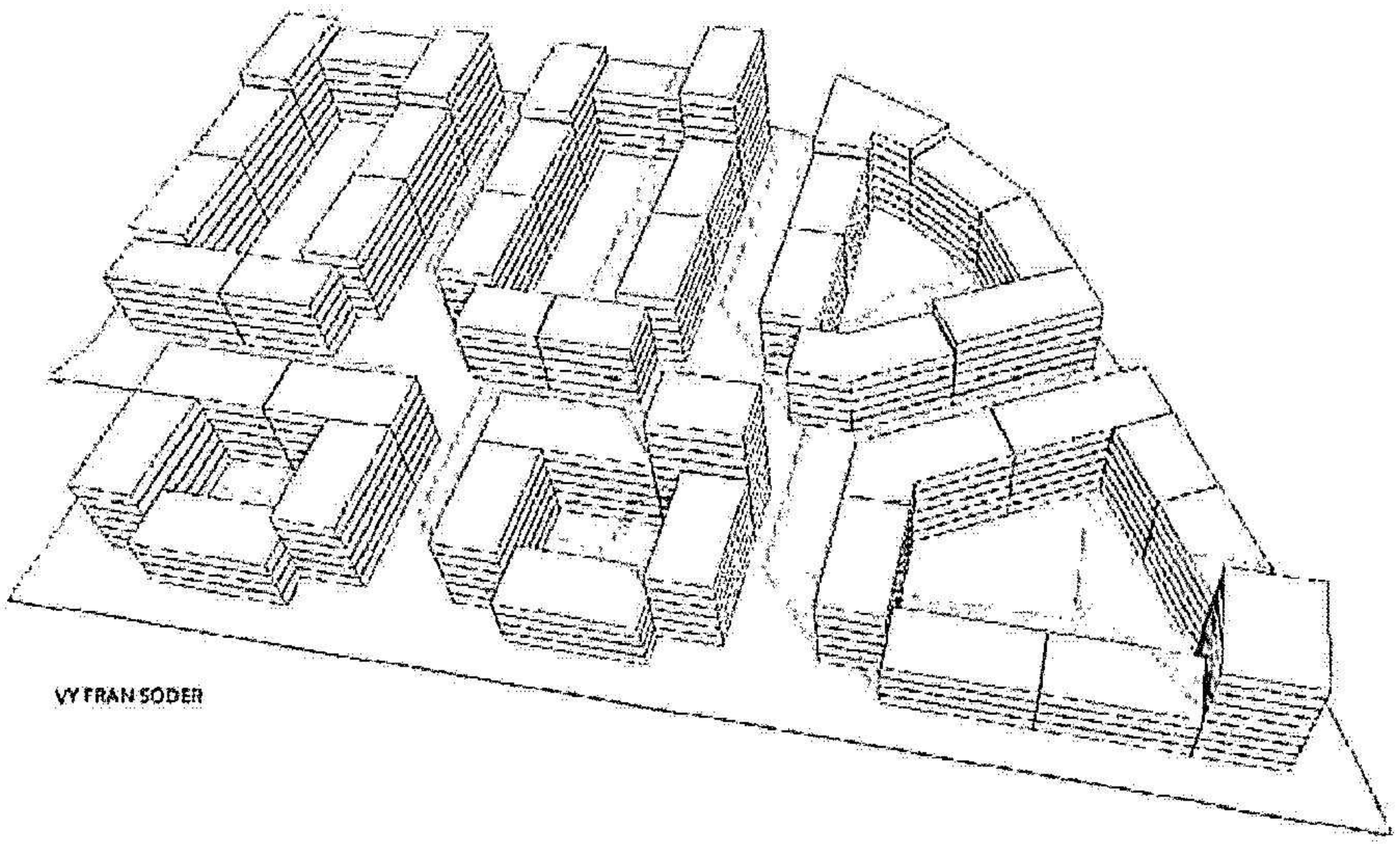
Den nya detaljplanen beräknas antas inom 5 år då även Logistri projektplanering har detaljerats och en bygglovsprocess kan inledas. Med en antagen plan kan även byggrättsvärden fastställas och utvecklingsvinster beräknas med mindre osäkerhet.

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konver-tera befintlig industrianvändning från cirka 22 700 m² till 78 000 m² BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till 6 kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.

Förändringen av fastighetens användning förutsätter att nuvarande hyresgäst bereds möjlighet till omlokalisering. I kalkylförutsättningarna ingår nuvarande fastighetsvärde vid oförändrad användning, omlokaliseringskostnader, rivning och sanering av befintlig byggnad och mark samt markförberedelser.







Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428117241

STOCKHOLM

Flera av bolagets fastigheter är uthyrda till fler än en hyresgäst till skillnad mot andra fastigheter i beståndet som huvudsakligen har en hyresgäst. Det innebär att förändringar av hyresgäster och lokalanvändning är mer frekvent vilket ger en möjlighet till en mer aktiv utveckling. Detta sker genom att aktivera gemensamma areor, konvertera lågvärdiga lokaler till moderna ändamål och specialanpassa lokalerna till hyresgästernas specifika behov.

Arbete pågår med fastighetsutveckling av Lärlingen 2 i Botkyrka och Sillö 6 i Stockholm med målsättning att modernisera byggnaderna, marknadsanpassa hyror, utöka den uthyrningsbara arean och utveckla fastigheternas driftnetton.

För Ösby 1:32, med ett mycket centralt läge i Gustavsberg, planeras en förändrad användning där byggnaden utvecklas till bostäder, äldreboende eller annat särskilt boende.

TINGSRYD – UTBYGGNAD OCH NY DETALJPLAN

Tillsammans med vår hyresgäst har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Planområdet är beläget i Tingsryds tätort. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna inom industriverksamheten och ta bort delar av den prickmark som förhindrar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten Tingsryd 3:14. Planprocessen är i ett slutskede efter att Trafikverket och Länsstyrelsen har lämnat godkännande.

Planen ger möjligheter att anpassa och effektivisera transportlogistiken och byggnaderna på fastigheten och utöka byggnadsvolymen med 10 000 - 20 000 m² när hyresgästen expanderar i 2-3 etapper under de närmaste åren.

FALKÖPING

Fastigheten Falevi 2:1 har ett centralt läge i Falköping med cirka 1 km till centrum och i anslutning till RV 46 och 47. Fastigheten har ett större outnyttjat markområde som är möjligt att exploatera med ytterligare byggnadsvolymer inom nuvarande detaljplan. De nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik, men kan även komma att omfatta samhällsservice.

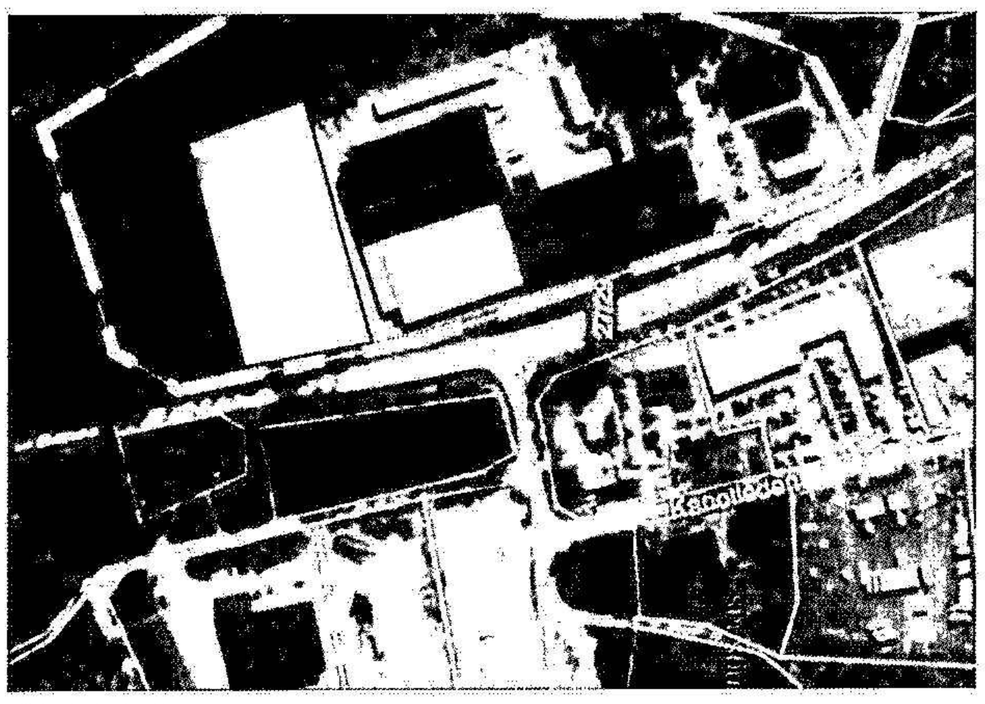
Utredning pågår för ytterligare 10 000 - 15 000 kvm i en eller två byggnader mot Göteborgsvägen.

GÖTENE

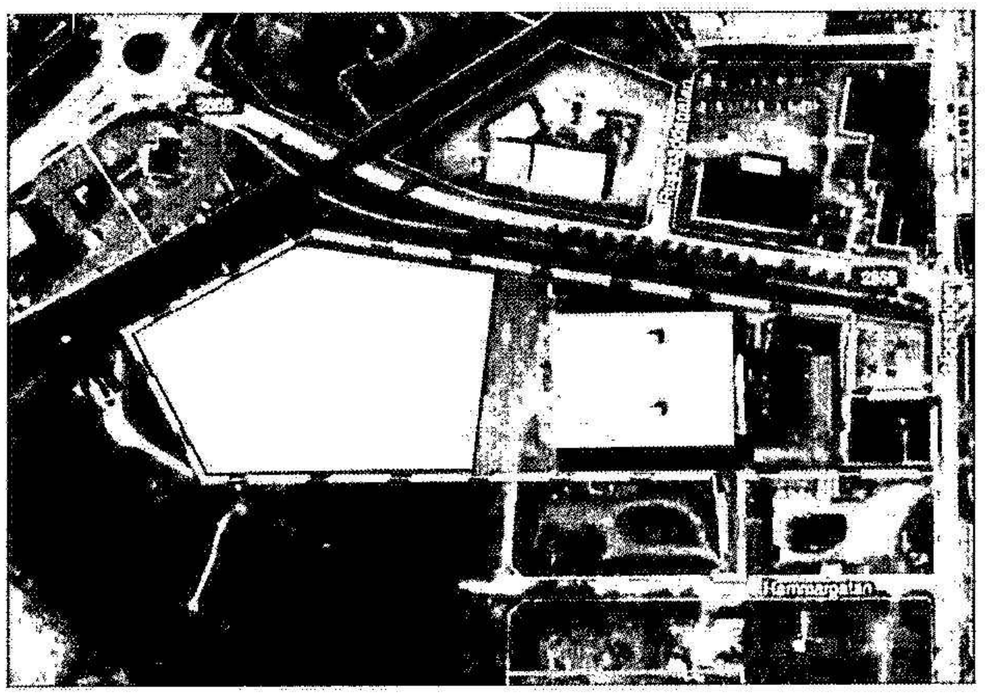
För fastigheten Skräddaren 1 pågår utredning för möjlig utökning av byggandsarea genom ändrad detaljplan. På fastigheten finns en större markreserv där planeringen av en ytterligare byggnad för industri eller logistik undersöks. Fastigheten har ett mycket bra läge mot RV 44 med goda kommunikationer och skyltmöjligheter.



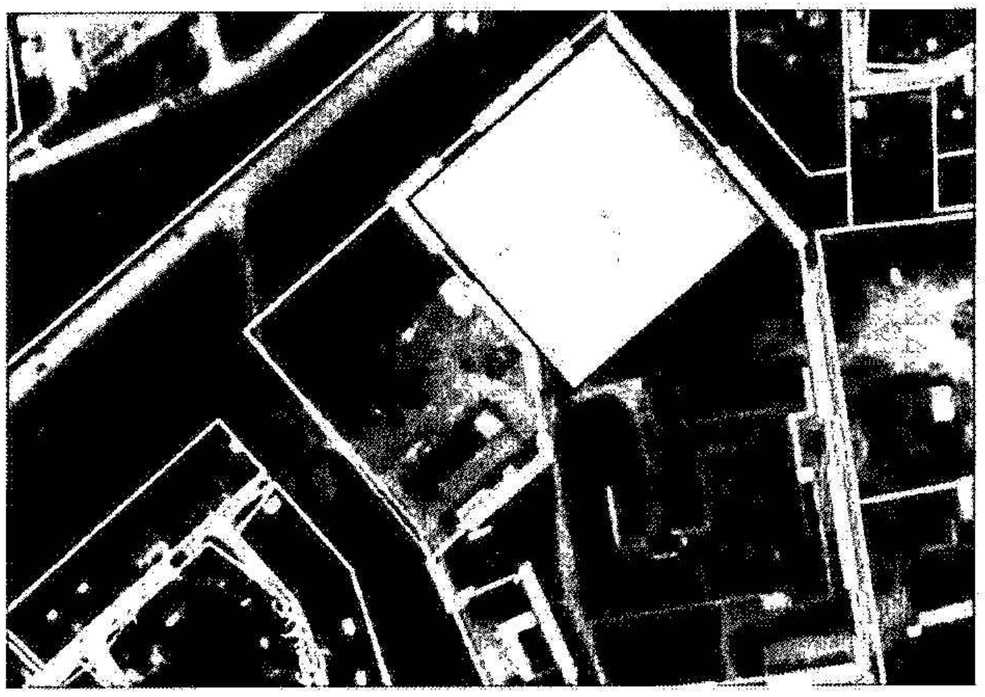
STOCKHOLM



TINGSRYD



FALKÖPING



GÖTENE

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Fastighetsförteckning

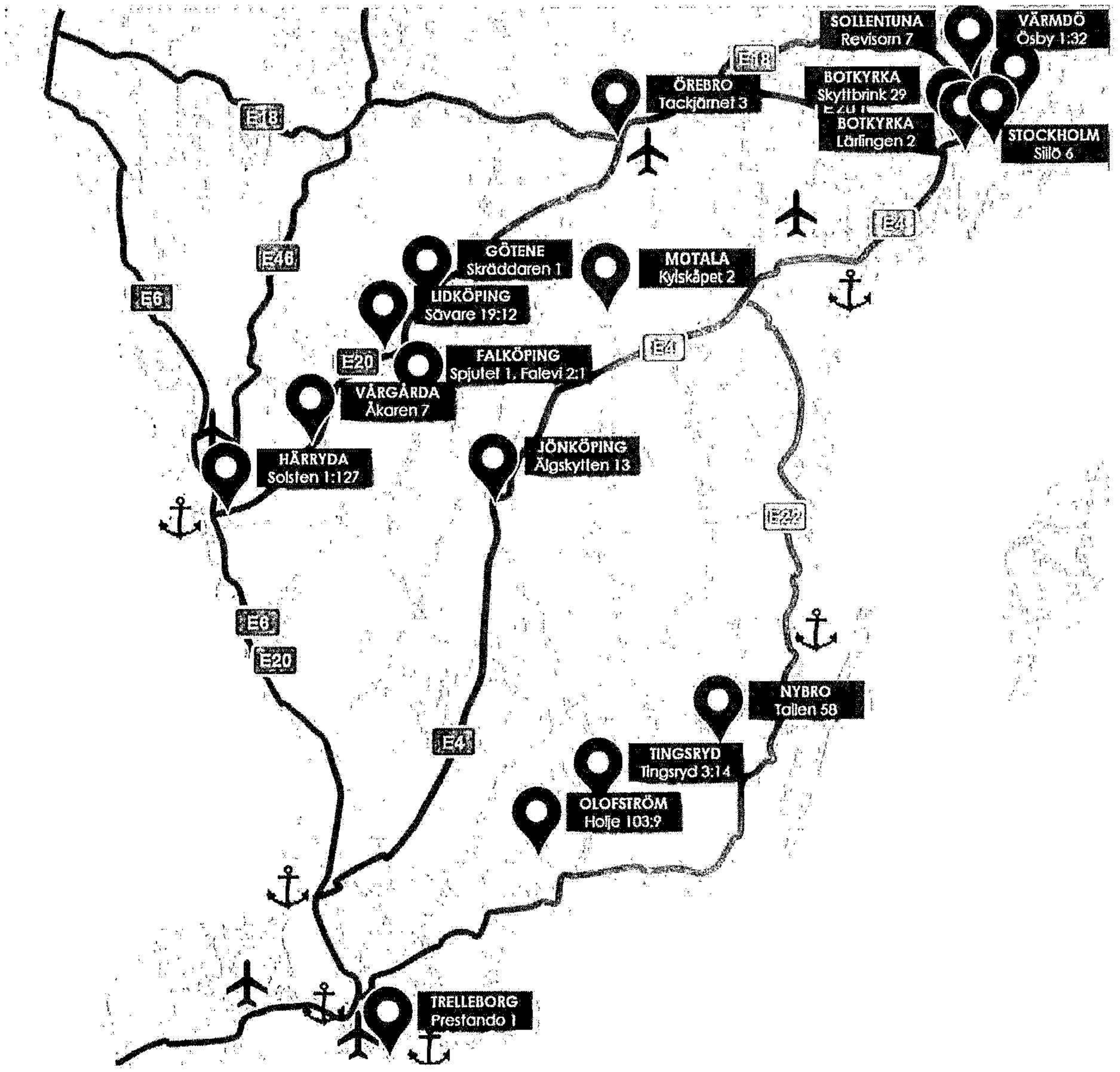
Fastighetsbeståndet omfattar totalt 18 fastigheter varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area (LOA) är 183 212 m².

FASTIGHETSBETECKNING	STÖRSTA HYRESGÄST	KOMMUN	ADRESS	LOKALAREA
Tackjärnet 3	Johnson Metall AB	Örebro	Stålgatan 15	22 701 m²
Tingsryd 3:14	Orthex Sweden AB	Tingsryd	Växjövägen 1	21 124 m²
Tallen 58	AB Gustaf Kähr	Nybro	Flyebovägen 10	20 416 m²
Holje 103:9	EBP i Olofström AB	Olofström	Agrasjövägen 3-5	18 354 m²
Spjutet 1 & Falevi 2:1	LEAX Skaraborg AB	Falköping	Göteborgsvägen 5	16 246 m²
Åkaren 7	Vårgårda Hus AB	Vårgårda	Terminalgatan 2	12 511 m²
Kylskåpet 2	Holms Attachments AB	Motala	Holmsvägen 54	12 408 m²
Solsten 1:127	Federal-Modul Göteborg AB	Härryda	Teknologivägen 5	12 396 m²
Älgskytten 13	Prototal AB	Jönköping	Instrumentvägen 6	10 896 m²
Skräddaren 1	Prototal PDS AB	Götene	Hantverksgatan 2	9 275 m²
Prestando 1	Prestando i Trelleborg AB	Trelleborg	Mellanköpingevägen 9	8 555 m²
Skyttbrink 29	SBK Sweden AB	Botkyrka	Himmelsbodavägen 10	5 720 m²
Lärlingen 2	R. Ardbo Golv AB	Botkyrka	Kumla Gårdväg 15	4 175 m²
Sillö 6*	Däckia AB	Stockholm	Edsvallabacken 16	3 426 m²
Revisorn 7	Micromatic International AB	Sollentuna	Bergkällavägen 31D	2 352 m²
Sävare 19:12	Prototal PDS AB	Lidköping	Maskrosvägen 3	1 714 m²
Ösby 1:32	Telia Sverige AB	Värmdö	Värmdögatan 3A	943 m²
TOTALT				**183 212 m²**

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

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172742



FASTIGHETERNAS GEOGRAFISKA LÄGE

Bolagets fastighetsportfölj är samlad i tre förvaltningsområden; i Storstockholm, längs E4 - E20 mot Göteborg och med närhet till E22 i södra Sverige. Det möjliggör en rationell och effektiv förvaltning trots att beståndet är relativt spritt geografiskt. Bolagets strategi är att stärka närvaron på flera befintliga orter under bolagets fortsatta utveckling för att ytterligare öka förvaltningseffektiviteten.

De fastigheter som har standardhyresavtal 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.

Möten sker flera gånger per år med samtliga hyresgäster. Inför budget genomförs en statusbesiktning då även hyresgästernas underhållsansvar och ansvar för myndighetsbesiktningar följs upp.
En positiv effekt efter coronapandemin är att det fortsatt sker många möten digitalt som komplement till möten på plats i fastigheterna. Det har ökat det totala antalet kontakter med hyresgästerna och varit positivt för alla inblandade parter.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Hållbarhetsarbete och ESG[1]

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

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

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken.

Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM Very Good eller motsvarande.

MILJÖ (ENVIRONMENTAL)

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

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

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

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

Konkret har Logistri fokuserat på att inventera de områden i den operativa verksamheten som har störst möjlighet att ge verkliga effekter, bland annat:

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

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

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

[1] ESG - Environmental, Social, and Governance

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

OPERATIVA HALLBARHETSMÅL	2024/2025	2030
Andel miljöcertifierade fastigheter	> 15 %	> 50 %
Andel "gröna" hyresavtal	> 50 %	> 80 %
Andel fastigheter med solcellsanläggning	> 20 %	> 50 %
Andel fastigheter CO^2 uppföljning*	> 25 %	100 %
Energieffektivisering vid ombyggnad/utbyte	Min 15 %	Min 20 %
Fastigheter med laddplatser för elbilar	> 50 %	100 %

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

SAMHÄLLE (SOCIAL)

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

Logistri har under 2022 valt att stödja UNHCRs arbete med hjälpinsatser i Ukraina efter Rysslands invasion.

STYRNING (GOVERNANCE)

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

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

20230428172243
Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Finansiering

2,95 %

GENOMSNITTLIG LÅNERÄNTA

3,80 ggr

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

47,65 %

BELÅNINGSGRAD

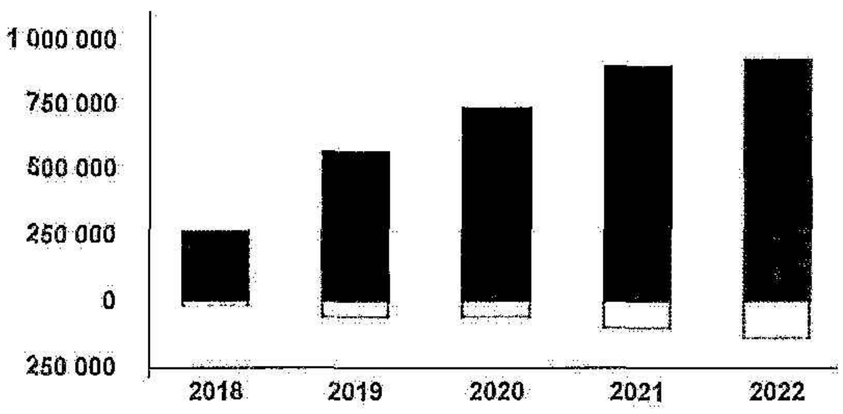
Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172244

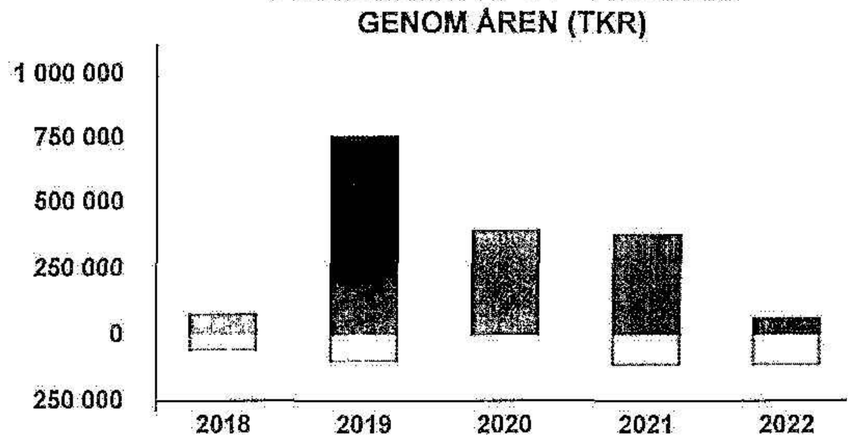
EGET KAPITAL

Verksamheten finansieras i huvudsak med eget kapital och räntebärande skulder. Eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 797 668 (811 463) tkr vilket motsvarade en soliditet om 46,7 (48,9) %. Aktiekapitalet uppgick till 4 890 (4 890) tkr och övrigt fritt eget kapital uppgick till 792 778 (806 573) tkr.

UTVECKLING AV EGET KAPITAL (TKR)



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL GENOM ÅREN (TKR)





RÄNTEBÄRANDE SKULDER

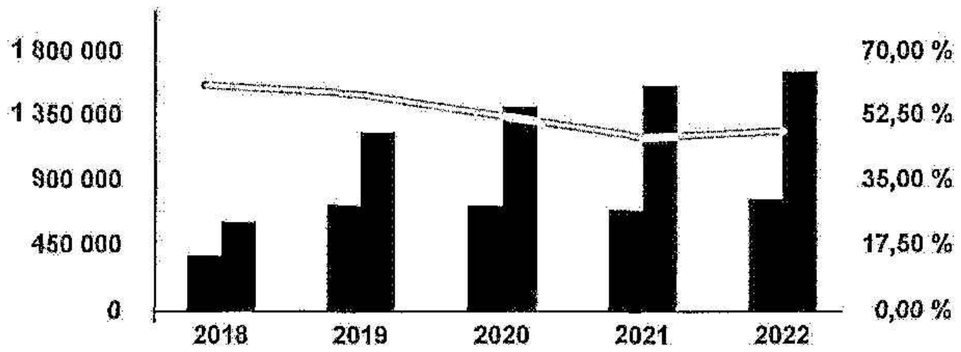
Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till nominellt 774 000 (700 000) tkr motsvarande 45,3 (42,1) % av bolagets totala eget kapital och skulder. Koncernen refinansierade de räntebärande skulderna den 20 maj 2021 genom ett nytt lån från M&G Investment Management Limited (M&G) om 700 000 tkr. Återbetalningen av obligationslånet finansierades av lånet från M&G och en återbetalning med 25 000 tkr från bolagets kassa.

Förvärvet av Kylskåpet 2 finansierades i sin helhet genom upptagande av ett nytt lån om 74 000 tkr från bolagets befintliga långivare. Ett villkor i låneavtalet är att bolaget inom 12 månader ska ställa säkerhet för den del av lånebeloppet som överstiger en belåningsgrad om 50,2 % av lånebeloppet för Kylskåpet 2, cirka 36 512 tkr. Detta kan ske genom att bolaget lämnar första prioritets pant i ny fastighet, amorterar eller deponerar motsvarande belopp från bolagets kassa på ett spärrat konto. 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.

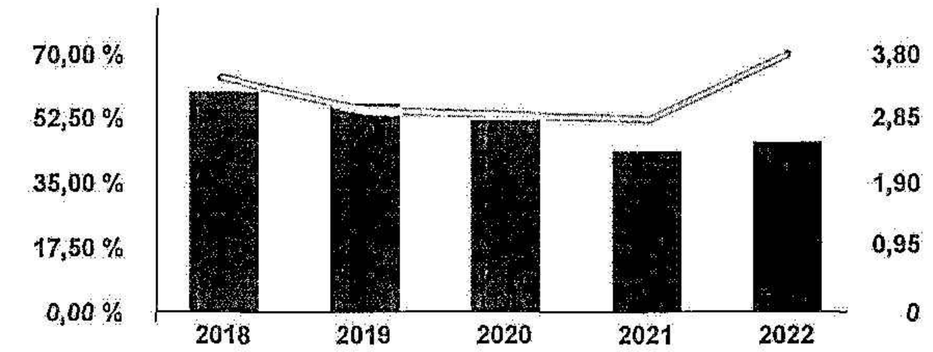
M&G lånet förfaller den 20 juli 2026 och löper med en genomsnittlig fast ränta på 2,95 %. Ingen amortering behöver ske förutom om låntagaren väljer att amortera i samband med återställande av belåningsgraden efter utökningen av krediten enligt ovan.

För 2022 uppgick räntetäckningsgraden till 3,80 (2,91) ggr och belåningsgraden per 31 december 2022 var 47,65 (44,51) %. Bolagets nettobelåningsgrad var 44,5 (41,8) %.

BELÅNINGSGRAD VID ÅRETS UTGÅNG (TKR)



BELÅNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD





HUVUDSAKLIGA ÅTAGANDEN I LÅNEAVTAL

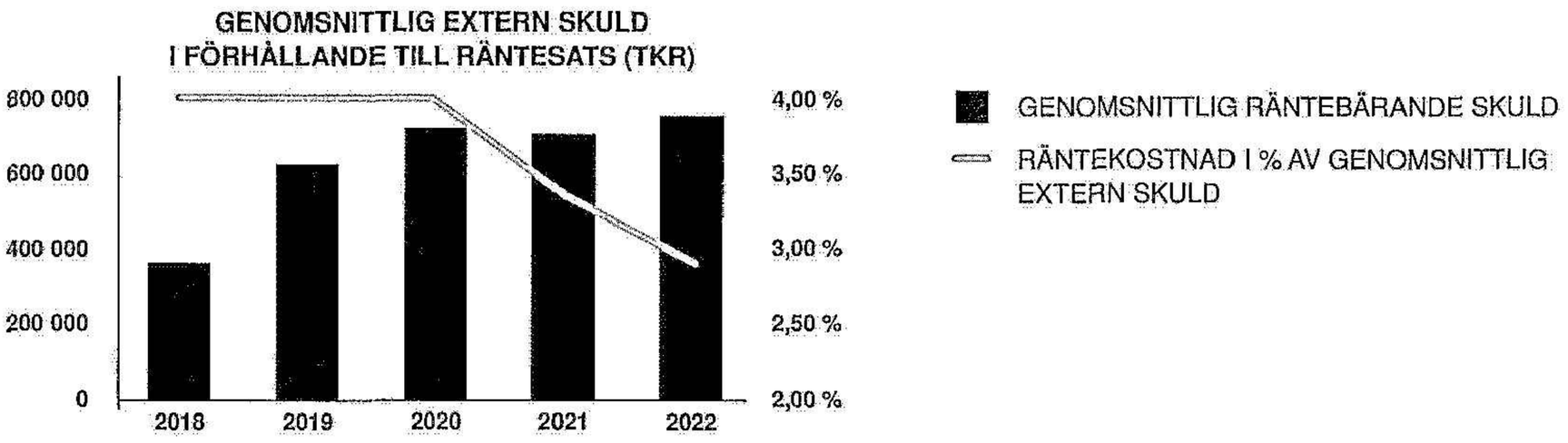
I villkoren för bolagets externa finansiering ställs det kovenantkrav på att koncernens belåningsgrad inte får överstiga 62,7 %, driftnettot i förhållande till nettoskulden ("debt yield") inte får understiga 9 % samt att prognostiserad debt yield, baserat på en rullande tolvmånadersperiod, inte får vara lägre än 9 %. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalets kovenantbestämmelser. Bolaget har då möjlighet att vidta åtgärder för att inom en bestämd tidsperiod uppfylla låneavtalets bestämmelser.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

KOVENANTKRAV	UTFALL 2022-12-31	KOVENANT
Belåningsgrad ("Loan to value") [1]	52,7 %	< 62,7 %
Driftnetto/nettoskuld ("Debt yield")	12,0 %	> 9 %
Prognosticerat driftnetto/nettoskuld	13,2 %	> 9 %

[1] *Vid beräkning av belåningsgrad för covenantsrapportering till M&G ska den ursprungliga värderingen vid anskaffandet av kreditfaciliteten användas.*

Utöver de finansiella kovenantkraven finns andra sedvanliga krav bland annat fullvärdesförsäkring av fastigheterna, tillhandahållande av finansiella rapporter, information om hyresgäster, restriktioner om upptagande av skuld eller andra belastningar och ändring av huvudaktieägare ("change of control").



SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Som säkerhet för de räntebärande bankskulderna var pantbrev om sammanlagt 858 (820) mkr pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnas regelmässigt pant i form av likvida medel på pansatta konton, aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen. Bolagets bedömning är att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

RÄNTEDERIVAT

Bolaget hade inga räntederivat per 2022-12-31 (Samma förhållande gällde per 2021-12-31).

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018
Avkastning på totalt kapital, %	5,03	4,36	6,21	7,74	6,52
Avkastning på eget kapital, %	3,76	21,22	26,90	22,40	13,75
Ränta, genomsnittlig, %	2,95	3,35	4,00	4,02	4,00
Räntebindning, år	3,5	4,5	0,4	1,4	2,4
Kapitalbindning, år	3,5	4,5	0,4	1,4	2,4
Soliditet, %	46,66	48,86	46,06	40,72	39,63
Räntebärande skulder, nominellt vid periodens utgång, tkr	774 000	700 000	725 000	725 000	375 000
Genomsnittlig räntebärande skuld, tkr	757 781	709 589	725 000	637 740	375 000
Belåningsgrad, %	47,65	44,51	51,41	58,08	61,06
Nettobelåningsgrad, %	44,54	41,57	45,67	54,99	57,12
Genomsnittlig nettoskuld/justerad EBITDA, ggr	8,4	8,5	8,6	8,5	9,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,9	3,0	2,9	2,8

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172453

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

För att underlätta bedömningen av bolaget redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per årsskiftet.

Aktuell intjäningsförmåga presenteras baserad på den fastighetsportfölj Logistri ägde per 31 december 2022 och bedömd intjäning för de kommande tolv månaderna. Det är viktigt att notera att intjänings-förmågan inte är att jämställa med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader. Hyresintäkter baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med justering för KPI.

Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen med tillägg för kostnader med anledning av bolagets tillträdande externa vd från 13 februari 2023 och fastighetsportföljens aktuella storlek.

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

BELOPP I MKR	1 JAN 2023	1 JAN 2022
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	116	107
Fastighetskostnader	-9	-9
Driftnetto	**107**	**98**
Administrationskostnader	-10	-8
Finansnetto	-25	-24
Förvaltningsresultat (IFPM)	**72**	**66**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0-7-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Aktien

4 890 000 st

ANTAL UTESTÅENDE AKTIER

714 mkr

BÖRSVÄRDE

146 kr

AKTIEKURS VID ÅRETS UTGÅNG

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172456

HANDEL MED AKTIEN

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market sedan oktober 2017. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapital uppgår till 4 890 000 kr fördelat på 4 890 000 aktier.

Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgick till 4 890 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgick till 4 890 000 (4 890 000) stycken. Sedan oktober 2017 har Logistri ett likviditetsgarantiavtal med Pareto Securities AB. Avtalet avser 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 %. 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

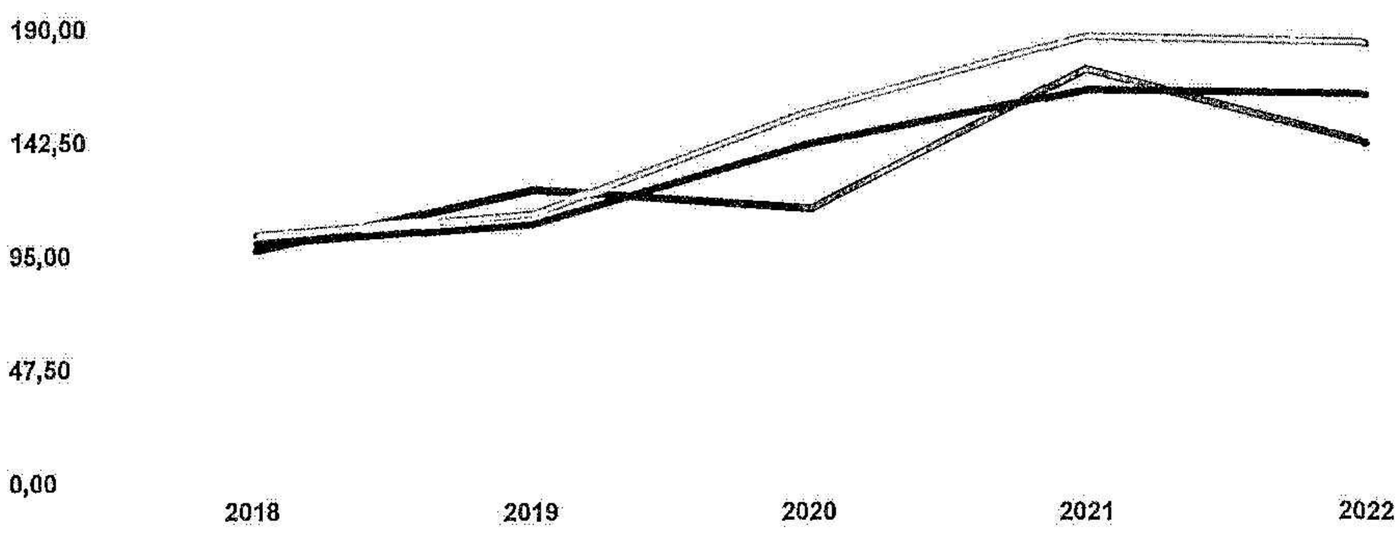
Vid ingången av 2022 noterades Logistri-aktien till 176,00 (118,50) kr och vid utgången av året 146,00 (176,00) kr. Högsta betalkurs under 2022 var 176,00 (189,00) kr och den lägsta 125,00 (105,00) kr. Logistris börsvärde uppgick till 714 (861) mkr vid utgången av 2022. Under 2022 omsattes totalt 743,682 (1,196 182) aktier vilket motsvarar en omsättning av 15,2 (24,5) % av bolagets aktier.

AKTIEINFORMATION PER 2022-12-31

Kortnamn	LOGIST
Marknad	Spotlight Stock Market
ISIN	SE0010414615
Börsvärde	714 (861) mkr
Antal utestående aktier	4 890 000 (4 890 000)
Handelsstart	2017-10-23
Antal aktieägare	1 364 (1 427)
Aktiens kurs vid året utgång	146,00 (176,00) kr
Aktiens kurs vid årets början	176,00 (118,5) kr

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-65N07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

BÖRSKURS I RELATION TILL EGET KAPITAL RESPEKTIVE NRV



UTDELNINGSPOLICY

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

Logistri har haft målsättningen att till aktieägarna dela ut en stor del av resultatet och återinvesterat endast en mindre del i verksamheten. För 2023 ser bolaget återigen goda möjligheter att både genomföra tilläggsförvärv och att driva utvecklingsprojekt. Bolaget ser prissättningen på den typ av fastigheter som Logistri investerar i återigen som intressant till följd av marknadens utveckling. Även entreprenadpriser för om- och nybyggnad har förbättrats på grund av lägre efterfrågan. Sammantaget ser bolaget stora möjligheter att genomföra lönsamma investeringar som förväntas stärka både lönsamhet och aktieägarvärdet.

Som en del i Logistris investeringsplan föreslår styrelsen att utdelningen för 2023 ändras till 5 kronor per aktie, med fyra lika stora utdelningar under året med 1,25 kronor per aktie. Det är i det nedre intervallet i vår utdelningspolicy med syfte att bolagets, och därmed aktieägarnas, kapital ska användas till aktiviteter som bedöms ge bäst värde över tid och vidmakthålla en utdelningsnivå som är bland de högsta för liknande bolag.

LOGISTRIS STÖRSTA AKTIEÄGARE 2022-12-31

Aktiekapitalet uppgick per 2022-12-31 till 4 890 000 kr med ett kvotvärde på 1 kr, varje aktie berättigar till en röst.

NAMN	ANDEL %	ANTAL AKTIER
Solid Equity AB[1]	19,30	943 848
Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,30	454 695
Ståhlgren, Mattias	6,95	340 000
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,52	269 867
Nordea Bank ABP, Nordea bank AB (publ)	4,26	208 178
Ålandsbanken AB	4,00	195 779
von Hacht, Patrik	3,78	185 000
SEB AB, Luxenbourg Branch	3,07	150 000
LGT BANK	3,05	149 000
Carlsson, P, Anders	2,72	133 017
Övriga	38,05	1 860 616
TOTALT	**100,00**	**4 890 000**

[1] Utöver Henrik Viktorssons ägande enligt ovan är han även delägare, med 24% inflytande i Axos AB som innehar 39 519 aktier, 0,81% i Logistri

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172437

UTVECKLING AV AKTIEKAPITAL

ÅR	HÄNDELSE	ANTAL AKTIER	AKTIEKAPITAL, KR	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL, KR [1]	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 2022		**4 890 000**	**4 890 000**	**484 110 000**	**489 000 000**

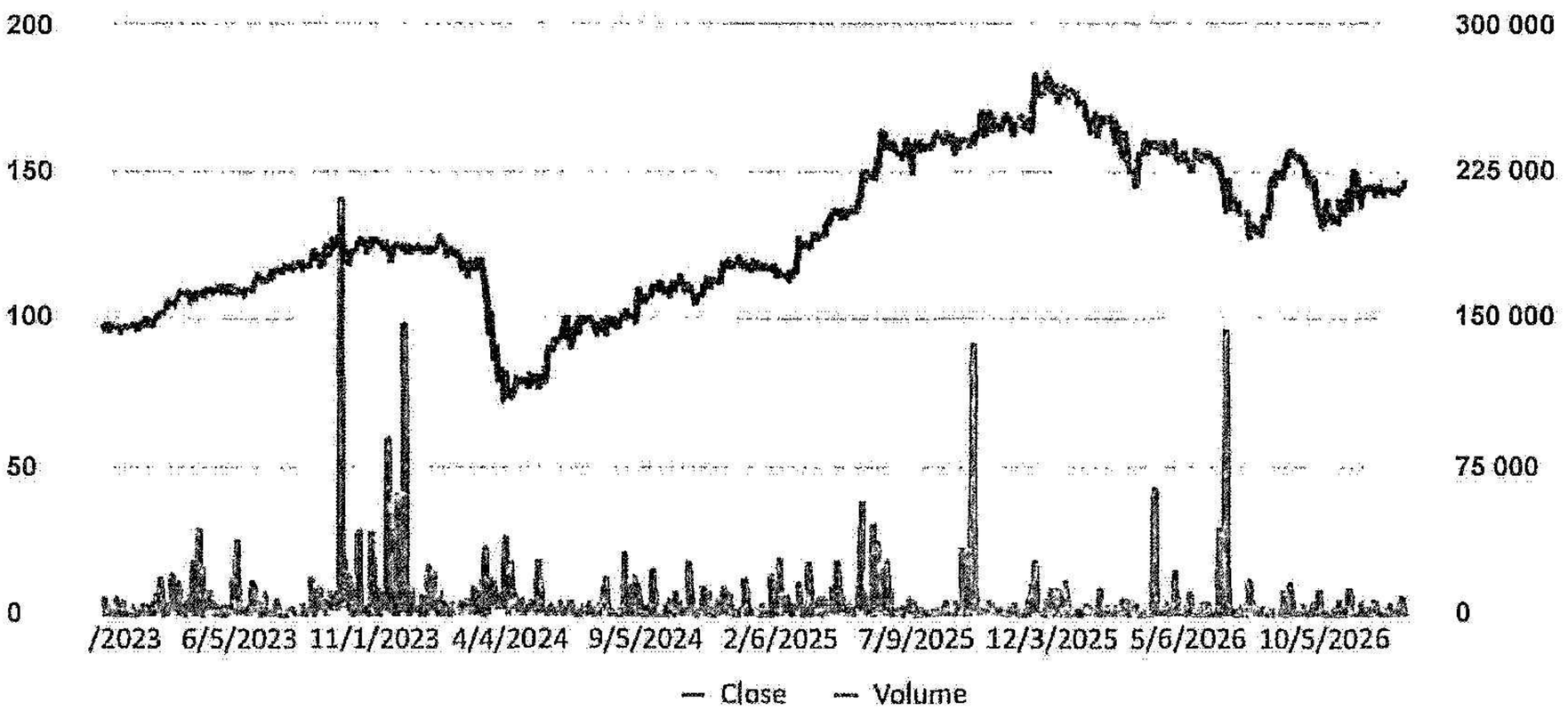
[1] *Redovisat Övrigt tillskjutet kapital i balansräkningen den 31 december 2022 uppgick till 464 771 tkr och beloppet ovan har i balansräkningen reducerats med emissionskostnader netto efter skatteeffekt om totalt 19 339 tkr.*

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0I-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

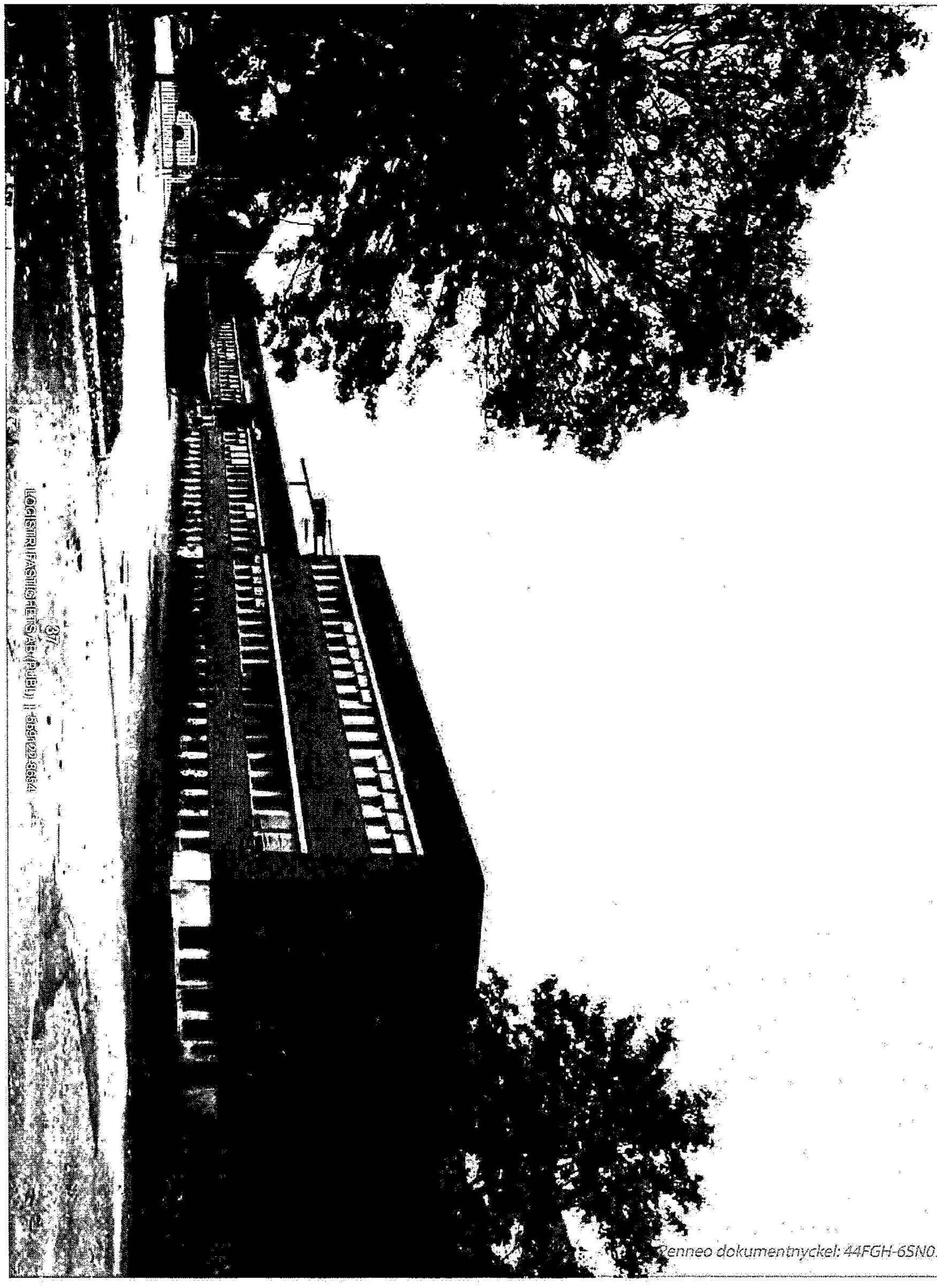
AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal aktier vid årets ingång, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	2 520 000	2 520 000
Antal aktier vid årets utgång, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	2 520 000
Genomsnittligt antal aktier, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 338 493	2 520 000
Börskurs vid årets utgång, kr	146,00	176,00	118,50	124,00	97,50
Eget kapital vid årets utgång, kr	163,12	165,94	142,24	108,52	100,95
Eget kapital efter full utspädning, kr	163,12	165,94	142,24	108,52	100,95
Börskurs i förhållande till eget kapital efter full utspädning, %	89,50	106,06	83,31	114,27	96,59
NRV, kr	184,40	187,16	155,64	113,19	104,26
Börskurs i förhållande till NRV, %	79,18	94,03	76,14	109,55	93,52
Resultat, kr	6,18	32,71	33,72	17,98	13,56
Börskurs vid årets utgång i förhållande till underliggande resultat, ggr	15,2	19,1	15,6	14,9	14,5
Förvaltningsresultat, kr	12,26	8,27	10,20	9,71	8,72
Förvaltningsresultat, justerat, kr	13,31	11,14	9,58	9,71	8,72
Kassaflöde från den löpande verksamheten före RK, kr	11,21	10,68	11,35	11,22	10,43
Utdelning, kr	9,00	9,00	-	9,00	9,00
Direktavkastning vid årets utgång, %	6,16	5,11	-	7,26	9,23

LOGISTRI-AKTIENS UTVECKLING 2019-2022



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

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.

Bolagsstyrningsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

LEGAL STRUKTUR

AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2022 hade Logistri 1 364 (1 427) 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.

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

ÅRSSTÄMMA 2022

Vid årsstämman som hölls den 20 april 2022 omvaldes Henrik Viktorsson (Ordförande), Patrik von Hacht, Peter Hogren och Mattias Ståhlgren.

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 20 april 2022 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor med auktoriserade Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Vid årsstämman beslutades också att arvode till revisorn ska utgå i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer och godkänd räkning. Revisorsarvodet för räkenskapsåret 2022 uppgick till sammanlagt 616 tkr.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN DEN 26 APRIL 2023

Logistris årsstämma äger rum den 26 april 2023 klockan 10.00 i Pareto Securities lokaler på Berzelii Park 9 i Stockholm. Aktieägare har möjlighet att utöva sin rösträtt genom fysiskt deltagande eller genom ombud. Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

STYRELSEN

Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för bolagets organisation och förvaltningen av

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-65N07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172 49

bolagets angelägenheter till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policys och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även bolagets 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 tio suppleanter. Enligt årsstämmans beslut den 20 april 2022 består Logistris styrelse av 4 ledamöter utan suppleanter. Styrelsen representerar 1 468 848 (1 336 689) aktier och röster, motsvarande cirka 30,0 (27,3) % 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 ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden deltar inte i det operativa arbetet inom bolaget. Han ingår inte heller i koncernledningen. Logistris styrelse har betydande och relevant erfarenhet från fastighetsverksamhet, ekonomisk analys och svenska industribolag.

STYRELSEARBETET

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsesammanträdet. 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 styrelsesammanträdet.

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

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad årsplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fyra ordinarie styrelsesammanträdet. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under 2022 har styrelsen sammanträtt vid totalt nio tillfällen.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Arvode till bolagsstämmovalda styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 20 april 2022 beslutades att arvode skulle utgå med totalt 360 000 kr, varav 120 000 kr till styrelse ordförande 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.

2022 var lednings- och förvaltningsorganisationen 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.

David Träff har utsetts av styrelsen till ny verkställande direktör från den 13 februari 2023 och är anställd i bolaget. Ulf Attebrant var verkställande direktör från bolagets bildande till den 12 februari 2023.

Vid ingången av 2023 består Logistris organisation av 7 (6) personer som helt eller till största del arbetar med bolagets förvaltning.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Ansvarsområden:

VD (David Träff) Ledning av bolagets verksamhet, rapportering och uppföljning, projekt- och fastighetsutveckling samt affärsgenerering och transaktionsledning.

Vice VD/COO (Ulf Attebrant) Ledning av förvaltningsorganisationen, rapportering och uppföljning, löpande kontakter och affärsförhandlingar med hyresgäster, projekt- och fastighetsutveckling samt medverkan i affärsgenerering och transaktionsledning.

CFO (Anna Karnöskog) Ledning av ekonomi- och redovisningsfunktionen, rapportering, budget, uppföljning och rapportering av lånekovenanter samt analys och uppföljning.

Fastighetschef (Johan Ahlström) Löpande hyresgästkontakter, planering och genomförande av planerat underhåll, ombyggnadsprojekt, uppföljning av myndighetskrav, upphandling av media och service.

Koncernredovisningsansvarig (Emma Björklén) Ansvar för uppföljning, underlag för periodisk rapportering, koncernkonsolidering.

Redovisningsekonom (Eva Björkman) Koncernredovisning, löpande bokföring och betalningar samt skatt och moms.

Hyresadministratör (Linda Östberg) Registrering av hyresavtal, avisering och uppföljning.

Legal och Compliance (Fredrik Dungner, Pareto Securities) Rådgivande specialistfunktion på behovsbasis.

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

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

INTERN KONTROLL

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

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

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.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172S0



Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

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 underhålls-åtgärder och viktiga hyresavtal. VD avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsesammanträde.

Denna rapport är en översättning av den officiella årsredovisningen

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Förslag till vinstdisposition
Koncernen | Resultaträkning
Koncernen | Rapport över finansiell ställning
Koncernen | Rapport över förändringar i eget kapital
Koncernen | Rapport över kassaflöden
Moderbolaget | Resultaträkning
Moderbolaget | Balansräkning
Moderbolaget | Förändring av eget kapital
Moderbolaget | Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter

20230428172511

Förvaltningsberättelse

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

KONCERNEN

Koncernens resultat 2022 uppgick till 30 215 tkr (159 916 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om -21 014 tkr (159 877 tkr). Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har per 31 december inga anställda.

MODERBOLAGET

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat 2022 uppgår till 6 162 tkr (13 894 tkr) och förändringen beror på lämnade koncernbidrag och 2021 års administrationskostnader. Moderbolaget har per 31 december inga anställda.

FINANSIERING

Koncernen hade per 2022-12-31 två lån i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) från M&G Investment Management Limited om totalt 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 19.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. Antal utestående aktier per den 31 december 2022 uppgick 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 18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats efter Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022. 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 ökade till 1 624 (1 573) mkr. För jämförbar portfölj, inklusive förvärv under året, minskade det totala värdet med 22 mkr, motsvarande 1,3 % av fastighetsvärdet. Direktavkastningskravet ökade med 0,65 procentenheter till 6,65 %, men värdeförändringen begränsades av den positiva utvecklingen av fastigheternas driftnetto.

Bolagets resultat och nyckeltal har utvecklats positivt under perioden och det underliggande förvaltningsresultatet ökade med cirka 19,5 % till 65 077 tkr (54 476) tkr, efter justering för jämförelsestörande engångsposter. 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 långivare. 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 långivaren 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.

Under 2022 har bolaget erhållit inlösenlikvid för den placeringen av överskottslikviditet i noterade aktier som gjordes under året med ett positivt resultat. Behållningen har placerats på ett räntebärande konto.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

FINANSIELLA NYCKELTAL, BELOPP I TKR	2022	2021[2]	2020[1]	2019	2018
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	105 556	98 083	100 294	85 907	46 759
Driftnetto	96 577	91 446	94 450	81 278	45 174
Förvaltningsresultat	59 945	40 373	49 870	42 120	21 972
Förvaltningsresultat, justerat [3]	65 077	54 476	46 870	42 120	21 972
Resultat före skatt	38 931	202 877	212 277	108 012	44 142
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	6,18	32,70	33,72	20,27	13,56
Marknadsvärde fastigheterna	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200	614 140
Antal utestående aktier, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	3,76	21,22	26,90	22,40	13,75
Belåningsgrad, %	47,65	44,51	51,41	58,08	61,06
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,9	3,0	2,9	2,8
Soliditet, %	46,66	48,86	46,06	40,72	39,63
Överskottsgrad, %	91,49	93,23	94,17	94,61	96,61
NRV per aktie vid årets utgång, kr	184,40	187,16	155,64	113,19	104,26
Fastighetens direktavkastning, %	6,01	5,81	6,70	7,44	7,36
Utdelning, kr/aktie	9,00	9,00	-	9,00	9,00

[1] Nyckeltalen 2020 inkluderar serviceintäkter som var en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare

[2] Nyckeltalen 2021 inkluderar en engångspost avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr

[3] Förvaltningsresultat efter justering av engångsposter så som befarad kundförlust om 2 677 tkr, befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 1 098 tkr samt transaktionskostnader i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 om 1 357 tkr 2022, kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr 2021 och engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare 2020.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428137252

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till 25 (26) hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående viktade 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 drift- och underhållskostnader då 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader, nio fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För sex fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftkostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftkostnader 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, 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 11.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE FRIA MEDEL (KR)

Övrigt tillskjutet kapital	464 770 176
Balanserade vinstmedel	-114 659 678
Årets resultat	6 161 571
	356 272 069

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT FRIA MEDEL DISPONERAS SÅ ATT

till aktieägarna utdelas	24 450 000
i ny räkning balanseras	331 822 069
	356 272 069

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: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM



Dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-MOPI2-BWUCM

20230428172533

Koncernen | Resultaträkning

BELOPP I TKR	Not	2022	2021
Hyresintäkter	5	103 696	96 804
Serviceintäkter	5	1 860	1 279
Drift- och underhållskostnader	6	-6 517	-4 291
Fastighetsskatt		-2 462	-2 346
Driftnetto		**96 577**	**91 446**
Administrationskostnader	7, 8	-12 372	-22 481
Finansiella intäkter		571	207
Finansiella kostnader	9	-24 572	-28 539
Ränta leasingskuld	20	-259	-259
Förvaltningsresultat[1]		**59 945**	**40 374**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-21 014	159 877
Värdeförändring finansiella tillgångar, orealiserade	12	-	2 626
Resultat före skatt		**38 931**	**202 877**
Aktuell skatt	10	-8 454	-4 696
Uppskjuten skatt	10	-261	-38 265
Årets resultat [2]		**30 215**	**159 916**
Resultat per aktie före utspädning, kr	18	**6,18**	**32,70**
Resultat per aktie efter utspädning, kr	18	**6,18**	**32,70**

Koncernen | Rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	2022	2021
Årets resultat	30 215	159 916
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**30 215**	**159 916**

[1] Administrationskostnader 2021 påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr. Administrationskostnader 2022 påverkas av befarad kundförlust om 2 677 tkr, transaktionskostnader i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 om 1 357 tkr samt förvaltningsresultatet 2022 påverkas av befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 1 098 tkr, fördelat över hyresintäkter 221 tkr, drift och underhållskostnader 394 tkr samt administrationskostnader 483 tkr.

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

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ00E-783M5-AOPI2-BWUCM

Koncernen | Rapport över finansiell ställning

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 624 400	1 572 580
Nyttjanderättstillgångar	20	4 919	4 919
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	-	16 320
Övriga anläggningstillgångar	13	33	24
Summa anläggningstillgångar		**1 629 352**	**1 593 843**
Omsättningstillgångar			
Hyresfordringar	14	5 357	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	15	9 712	1 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14 466	15 082
Likvida medel	17	50 530	46 325
Summa omsättningstillgångar		**80 065**	**67 062**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 709 417**	**1 660 905**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQOE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172541

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18		
Aktiekapital		4 890	4 890
Övrigt tillskjutet kapital		464 770	464 770
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		328 008	341 803
Summa eget kapital		**797 668**	**811 463**
Långfristiga skulder			
Upplåning	19	767 454	692 023
Långfristig leasingskuld	20	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	10, 21	104 034	103 772
Summa långfristiga skulder		**876 407**	**800 714**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	3 608	1 172
Aktuella skatteskulder	10	6 610	5 218
Övriga kortfristiga skulder	22	16 315	14 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	8 809	27 519
Summa kortfristiga skulder		**35 342**	**48 728**
Summa skulder		**911 749**	**849 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 709 417**	**1 660 905**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQOOE-783M5-AOPI2-BWUCM

Koncernen | Rapport över förändring av eget kapital

BELOPP I TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
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 2021-12-01[1]	**4 890**	**464 770**	**341 803**	**811 463**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**4 890**	**464 770**	**341 803**	**811 463**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	30 215	**30 215**
Summa totalresultat 2022-12-31	**-**	**-**	**30 215**	**30 215**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	**-44 010**	**-44 010**
Summa transaktioner med aktieägare	**-**	**-**	**-44 010**	**-44 010**
Utgående eget kapital 2022-12-31[1]	**4 890**	**464 770**	**328 008**	**797 668**

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

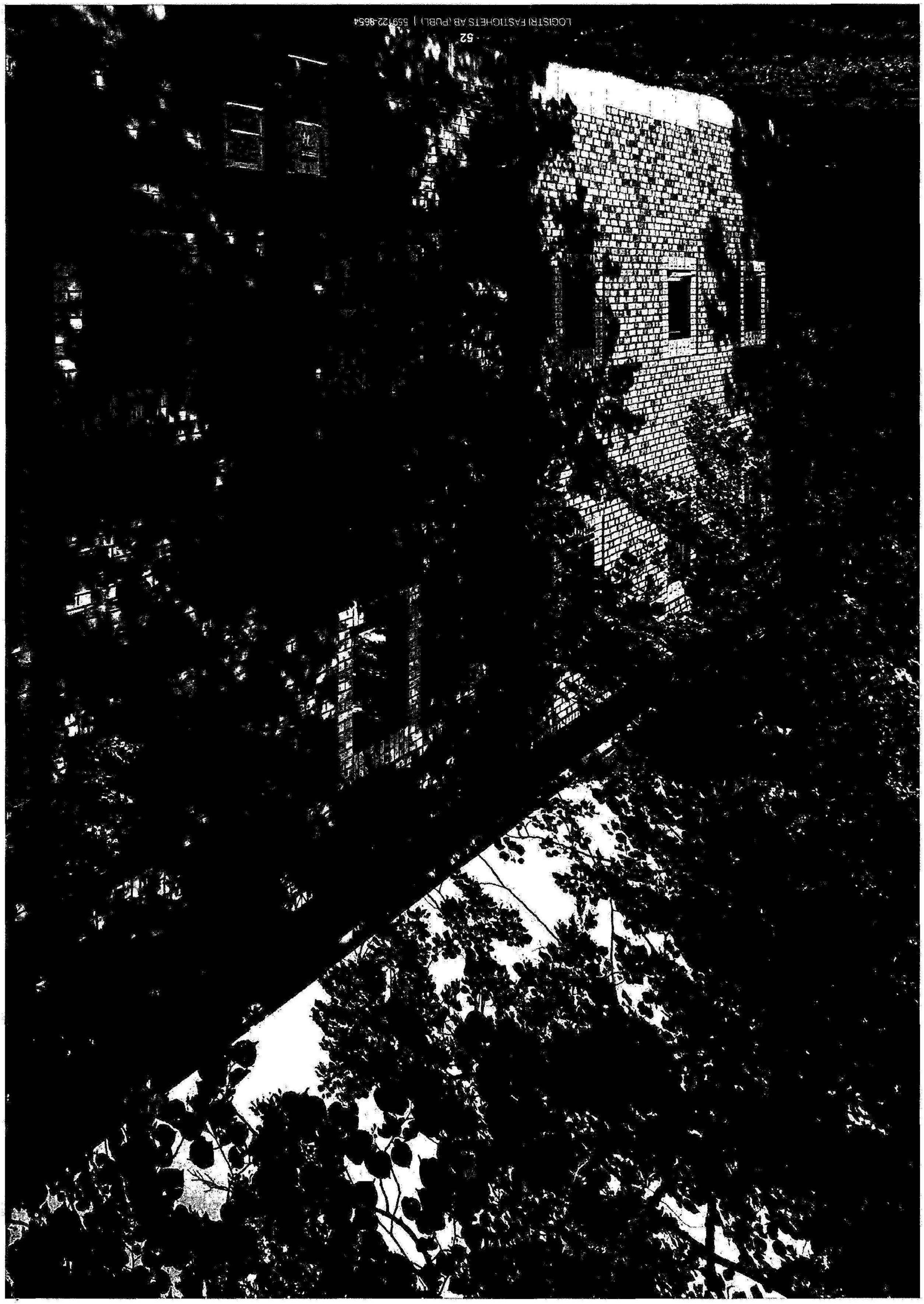
Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Koncernen | Rapport över kassaflöden

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	27	59 945	40 373
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster	4, 7	1 915	4 545
Betald skatt		-7 063	-6 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**54 797**	**38 137**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av kundfordringar		-1 600	-1 754
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-7 198	-4 971
Ökning/minskning av leverantörsskulder		2 436	589
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-17 213	16 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten		***31 222***	***48 652***
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-72 257	-
Investeringar i maskiner och inventarier		-14	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-577	-2 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-72 848**	**-2 402**
Finansieringsverksamheten	4		
Investering i aktier	12	-	-13 694
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	12	16 320	-
Amortering av lån		-	-752 000
Upptagande av lån		73 521	690 908
Utdelning		-44 010	-33 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**45 831**	**-80 794**
Årets kassaflöde		**4 205**	**-34 544**
Likvida medel vid räkenskapsårets början		**46 325**	**80 869**
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17	**50 530**	**46 325**

20230428172553
Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) | 559122-8654



20230428172556

Moderbolaget | Resultaträkning

BELOPP I TKR	Not	2022	2021
Nettoomsättning	26	5 212	5 183
Administrationskostnader[1]	7, 8	-7 563	-21 051
Rörelseresultat		**-2 351**	**-15 868**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	26	9 427	11 153
Resultat från andelar i andra företag		515	206
Finansiella kostnader		-255	-
Resultat efter finansiella poster		**7 336**	**-4 509**
Värdeförändringar			
Värdeförändring finansiella tillgångar, orealiserade		-	2 626
Resultat efter värdeförändringar		**7 336**	**-1 883**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	26	-1 132	15 777
Resultat före skatt		**6 204**	**13 894**
Skatt på årets resultat		-42	-
Årets resultat		**6 162**	**13 894**

Moderbolaget | Rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	2022	2021
Årets resultat	6 162	13 894
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**6 162**	**13 894**

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

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Moderbolaget | Balansräkning

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	24	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	-	16 320
Maskiner och inventarier	13	11	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	26	214 415	214 415
Summa finansiella anläggningstillgångar		**226 926**	**243 235**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	26	159 984	191 747
Övriga kortfristiga fordringar	15	468	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 826	6 696
Summa kortfristiga fordringar		**163 278**	**199 157**
Kassa och bank	17	**32 267**	**2 104**
Summa omsättningstillgångar		**195 545**	**201 261**
SUMMA TILLGÅNGAR		**422 471**	**444 496**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0-7-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172257

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
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		-114 660	-84 544
Årets resultat		6 162	13 894
Summa fritt eget kapital		**356 272**	**394 120**
Summa eget kapital		**361 162**	**399 010**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 416	326
Aktuella skatteskulder		42	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	26	45 801	19 056
Övriga kortfristiga skulder	22	11 003	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 047	15 101
Summa kortfristiga skulder		**61 309**	**45 486**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**422 471**	**444 496**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Moderbolaget | Förändring av eget kapital

BELOPP I TKR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**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**
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	6 162	**6 162**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	**-44 010**
Eget kapital 2022-12-31	**4 890**	**464 770**	**-108 498**	**361 162**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172538

Moderbolaget | Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27, 23	7 336	-4 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**7 336**	**-4 509**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		36 343	12 231
Ökning/minskning av leverantörsskulder		3 089	-62
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		12 231	33 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**58 999**	**40 863**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i maskiner och inventarier		-14	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-14**	**-**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	4	-44 010	-33 008
Mottagna koncernbidrag		-1 132	15 777
Investering i aktier	12	-	-22 694
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	12	16 320	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-28 822**	**-39 925**
Årets kassaflöde		**30 163**	**938**
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		**2 104**	**1 166**
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	17	**32 267**	**2 104**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 *Allmän information om bolaget 58*
Not 2 *Väsentliga redovisningsprinciper 58*
Not 3 *Viktiga uppskattningar och bedömningar 61*
Not 4 *Finansiell riskhantering och finansiella instrument 61*
Not 5 *Hyres- och serviceintäkter 65*
Not 6 *Driftskostnader 65*
Not 7 *Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 65*
Not 8 *Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader 66*
Not 9 *Finansiella kostnader 66*
Not 10 *Inkomstskatt 66*
Not 11 *Förvaltningsfastigheter 67*
Not 12 *Andra långfristiga värdepappersinnehav 68*
Not 13 *Maskiner och inventarier 68*
Not 14 *Hyresfordringar 68*
Not 15 *Övriga kortfristiga fordringar 69*
Not 16 *Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 69*
Not 17 *Likvida medel 69*
Not 18 *Eget kapital och aktien 69*
Not 19 *Upplåning 70*
Not 20 *Leasing 70*
Not 21 *Uppskjuten skatteskuld och skattefordran 70*
Not 22 *Övriga kortfristiga skulder 71*
Not 23 *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 71*
Not 24 *Andelar i dotterbolag 71*
Not 25 *Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 71*
Not 26 *Transaktioner med närstående 71*
Not 27 *Kassaflödesanalys 72*
Not 28 *Händelser efter balansdagen 72*
Not 29 *Förslag till vinstdisposition 72*

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 26 april 2023.

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 2022

Under räkenskapsår 2023 träder ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Koncernen har valt att tillämpa dessa ändringar redan för räkenskapsår 2022. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär 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.

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,

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

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).

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.

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 hyresavtalen 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 kostnad.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 20.

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. 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 i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

20230428:17259

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas minst en gång per år, till årsbokslut.

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

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

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. 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.

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.

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. För Logistri Fastighets AB redovisas leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernen redovisar långfristiga värdepappersinnehav till verkligt värde i enlighet med nivå 1 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell baserad på noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas långfristiga värdepappersinnehav till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

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 hyresfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens hyresfordringar.

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

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Se vidare i not 14.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

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

Fastighetsskatt

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

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783W5-AOPI2-BWUCM

20230428172503

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.

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.

Upplysningar om fel i tidigare perioder

Ett företag ska, i enlighet med IAS 8, rätta väsentliga fel i den finansiella rapport som avges närmast efter upptäckten av felet. Fel i en tidigare period ska, enligt denna standard, rättas genom retroaktiv omräkning förutom i den mån det är praktiskt ogenomförbart att fastställa antingen periodspecifika effekter eller den ackumulerade effekten av felet. Bolaget har under året utfört en rättelse genom retroaktiv omräkning, se not 28 för vidare information.

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.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

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 refinansierade externskuld den 20 maj 2021 i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ), genom ett lån från M&G Investment Management Limited (M&G) om 700 000 tkr. Tidigare obligationslån har lösts, dels genom lånet från M&G samt dels genom återbetalning med 25 000 tkr från bolagets likvida medel.

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 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 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 depositions-konto 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.
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 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	3 608	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	16 315	-	-	-
SUMMA	**25 677**	**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	1 172	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	14 819	-	-	-
SUMMA	**21 090**	**15 130**	**768 449**	**4 919**

MODER-BOLAGET 2022-12-31	INOM 3 MÅN	INOM 3-12 MÅN	INOM 1-5 ÅR	ÖVER 5 ÅR
Lev skulder	3 416	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 003	-	-	-
SUMMA	**14 419**	**-**	**-**	**-**

MODER-BOLAGET 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**	**-**	**-**	**-**

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

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FOOE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172551

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

BALANSPOST	IB 2022-01-01	KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	UB 2022-12-31
Upplåning	692 023	73 521	1 911	767 455
Leasingskulder	4 919	-	-	4 919
SUMMA	**696 942**	**73 521**	**1 911**	**772 374**

BALANSPOST	IB 2021-01-01	KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE POSTER	UB 2021-12-31
Upplåning	721 571	-34 092	4 544	692 023
Leasingskulder	4 919	-	-	4 919
SUMMA	**726 490**	**-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 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 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hyresfordringar	5 357	-
Övriga fordringar	9 712	4
Likvida medel	50 530	32 267
MAXIMAL EXPONERING FÖR KREDITRISK	**65 599**	**32 271**

	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Hyresfordringar	3 757	-
Övriga fordringar	4 898	714
Likvida medel	43 325	2 104
MAXIMAL EXPONERING FÖR KREDITRISK	**51 980**	**2 818**

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	9 712	9 712
Likvida medel	50 530	50 530
SUMMA	**65 599**	**65 599**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	767 455	767 455
Leverantörsskulder	3 608	3 608
Övriga kortfr. skulder	16 315	16 315
SUMMA	**787 378**	**787 378**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

FINANSIELLA TILLGÅNGAR 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffnings-värde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	3 757	3 757
Övriga fordringar	4 898	4 898
Likvida medel	46 325	46 325
SUMMA	**54 980**	**54 980**

FINANSIELLA TILLGÅNGAR 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffnings-värde (Hold to collect)	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**

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 29.

	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Upplåning	767 455	692 023
Likvida medel	-50 530	-46 325
Nettoskuld	**716 925**	**645 698**
Totalt eget kapital	873 407	811 463
Totalt kapital	**1 590 332**	**1 457 161**

SKULDSÄTTNINGSGRAD	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Totala skulder	911 749	849 442
Eget kapital	797 668	811 463
Skuldsättningsgrad, ggr	**1,14**	**1,05**

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

SOLIDITET	Koncernen	
	2022-12-31	**2021-12-31**
Eget kapital	797 668	811 463
Balansomslutning	1 709 417	1 660 905
Soliditet, %	**46,66**	**48,86**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172252

NOT 5 HYRES- OCH SERVICEINTÄKTER

HYRESINTÄKTER	Koncernen	
	2022	**2021**
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 minimihyresinbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

NOT 6 DRIFTKOSTNADER

	Koncernen	
	2022	**2021**
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 530	1 194
Taxebundna kostnader	1 656	994
Löpande underhåll	2 492	1 418
Försäkringspremier	839	685
Summa	**6 517**	**4 291**

NOT 7 ADMINISTRATIONSKOSTNADER OCH UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Ekonomisk förvaltning	2 917	2 821	455	423
Teknisk förvaltning	2 121	2 137	-	-
Börskostnader	261	267	242	197
Övrig administration[1]	7 073	17 256	6 866	20 431
Summa	**12 372**	**22 481**	**7 563**	**21 051**

ERNST & YOUNG AB	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Revisions-uppdrag	616	545	131	86
Övrig rådgivning	38	25	38	-
Summa	**654**	**570**	**169**	**86**

[1] Administrationskostnader 2022 påverkas av befarad kundförlust om 2 677 tkr samt befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 483 tkr, administrationskostnader 2021 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.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQOOE-783M5-AOPI2-BWUCM

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
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
Summa	**360**	**440**	**360**	**440**

NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader	22 338	23 805	249	-
Övriga finansiella kostnader	2 234	4 734	6	-
Summa	**24 572**	**28 539**	**255**	**-**

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 911 tkr (4 543 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

NOT 10 INKOMSTSKATT

AKTUELL SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt på årets resultat	-8 292	-4 696	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-162	-	-42	-
Summa	**-8 454**	**-4 696**	**-42**	**-**
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	21	-	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-137	-	-	-
Obeskattade reserver	698	108	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-843	-38 373	-	-
Summa	**-261**	**-38 265**	**-**	**-**
Total redovisad skattekostnad	**-8 715**	**-42 961**	**-42**	**-**

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 21.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQOOE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172S3

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat före skatt	38 931	202 877	6 204	13 894
Årets skattekostnad	**-8 716**	**-42 961**	**-42**	**-**
Skatt enligt svensk skattesats	-8 020	-41 793	-1 278	-2 862
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-163	1	-42	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-589	-	-612	-19
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	-	1 890	2 298
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	583	-	583
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-10	-5	-	-
Resultat från KB	542	400	-	-
Skillnad skatte- och bokförings-mässiga avskrivningar	-810	-466	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	34	-1 726	-	-
Utnyttjade underskotts-avdrag	299	45	-	-
Summa	**-8 716**	**-42 961**	**-42**	**-**

NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

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	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	-	-
Fastighets-förvärv	72 257	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	577	2 403	-	-
Orealiserade värde-förändringar	-21 014	159 877	-	-
Summa	**1 624 400**	**1 572 580**	**-**	**-**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

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, %	8,81
Direktavkastningskrav, %	6,65
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,91

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

VÄRDERINGS-PARAMETRAR	Antaganden	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	179 433 / -179 433
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-57 958 / 62 713
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-23 634 / 23 634

NOT 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	16 320	-	16 320	-
Förvärv	-	13 694	-	13 694
Orealiserade värdeförändringar	-	2 626	-	2 626
Avyttring	-16 320	-	-16 320	-
Utgående verkligt värde	**-**	**16 320**	**-**	**16 320**

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	33	-	-
Investeringar under året	14	-	14	-
Utgående anskaffningsvärde	**47**	**33**	**14**	**-**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-9	-8	-	-
Ack. avskrivningar på invest	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-5	-1	-3	-
Utgående ack. avskrivningar	**47**	**33**	**14**	**-**
Utgående bokfört värde	**33**	**24**	**11**	**-**

NOT 14 HYRESFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar på hyresgäster	8 034	3 757	-	-
Avsättningar för osäkra fordringar	-2 677	-	-	-
Summa	**5 357**	**3 757**	**-**	**-**

Åldersfördelade hyresfordringar koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallet	-	-
Förfallet 1-30 dagar	-	-
Förfallet 31-90 dagar	-	-
Förfallet mer än 90 dagar	5 357	3 757
Summa	**5 357**	**3 757**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Hyresfordringar redovisas netto efter reservering för osäkra fordringar. Då inbetalning av hyresfordringar ligger nära i tiden motsvarar verkligt värde det upplupna anskaffningsvärdet. Reservering för osäkra fodringar baseras på en individuell bedömning av respektive hyresfordran baserat på kända omständigheter på balansdagen. Koncernen har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

NOT 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skattekonto	609	1 108	4	4
Övrigt[1]	9 103	790	464	710
Summa	**9 712**	**1 898**	**468**	**714**

[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 16 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Periodiserad hyresrabatt	11 457	12 154	-	-
Förutbetalda kostnader	3 009	2 928	2 826	6 696
Summa	**14 466**	**15 082**	**2 826**	**6 696**

NOT 17 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kassa och bank	50 530	46 325	32 267	2 104
Summa	**50 530**	**46 325**	**32 267**	**2 104**

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

NOT 18 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.

	2022-12-31	**2021-12-31**
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.

	2022-12-31	**2021-12-31**
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	30 215 424	159 915 944
Genomsnittligt antal aktier, st.	4 890 000	4 890 000
Resultat per aktie, kr	**6,18**	**32,70**

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.

20230428172544
Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Aktieägare

De största aktieägarna per den 31 december 2022 var:

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Solid Equity AB[1]	19,30	943 848
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,30	454 695
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	340 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,52	269 867
5 Nordea Bank ABP, Nordea bank AB (publ)	4,26	208 178
6 Ålandsbanken AB	4,00	195 779
7 von Hacht, Patrik	3,78	185 000
8 SEB AB, Luxenbourg Branch	3,07	150 000
9 LGT BANK	3,05	149 000
10 Carlsson, P, Anders	2,72	133 017
Summa tio största aktieägarna	**61,95**	**3 029 384**
Övriga	38,05	1 860 616
Totalt	**100,00**	**4 890 000**

[1] *Utöver Henrik Viktorssons ägande enligt ovan är han även delägare, med 24% inflytande i Axos AB som innehar 39 519 aktier, 0,81% i Logistri*

NOT 19 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplåggnings-avgift	-6 545	-7 977	-	-
Långfristig skuld till kreditinstitut	774 000	700 000	-	-
Summa	**767 455**	**692 023**	**-**	**-**

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

NOT 20 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	2022-12-31	2021-12-31
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	
	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919
Summa	**4 919**	**4 919**

Belopp redovisade i resultaträkningen

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	39	35
Ränta leasingskuld	-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 27.

NOT 21 UPPSKJUTEN SKATTESKULD OCH SKATTEFORDRAN

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Underskotts-avdrag	2 704	2 820	-	-
Summa	**2 704**	**2 820**	**-**	**-**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

UPPSKJUTEN SKATTESKULD	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-104 241	-103 398	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-3 114	-3 812	-	-
Temporär skillnad hänförlig till transaktionskostnader	618	618	-	618
Summa	**-106 738**	**-106 592**	**-**	**618**
Uppskjuten skatteskuld, netto	**-104 034**	**-103 772**	**-**	**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 13 126 tkr (13 475 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2022. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Skuld till aktieägare	11 003	11 003	11 003	11 003
Övriga skulder	5 312	3 816		
Summa	**16 315**	**14 819**	**11 003**	**11 003**

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Förskotts-betalda hyror	2 891	8 115	-	-
Övrigt	5 918	19 404	1 047	15 101
Summa	**8 809**	**27 519**	**1 047**	**15 101**

NOT 24 ANDELAR I DOTTERBOLAG

	Moderbolag 2022-12-31	Moderbolag 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**12 500**	**3 500**
Ovillkorade aktieägartillskott	-	9 000
Utgående anskaffningsvärde	**12 500**	**12 500**

DOTTER-BOLAG	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Logistri Portfolio 1 AB	100	100	12 500	448 389
Summa	***100***	***100***	***12 500***	***448 389***

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

NOT 25 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL-FÖRPLIKTELSER

	Koncernen 2022-12-31	Koncernen 2021-12-31	Moderbolaget 2022-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Aktier i dotterbolag	976 956	1 117 710	12 500	12 500
Fastighets-inteckningar	858 018	820 368	-	-
Summa	**1 834 974**	**1 938 078**	**12 500**	**12 500**
Eventual-förpliktelser	**Inga**	**Inga**	**Inga**	**Inga**

NOT 26 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende ränte-kostnader respektive ränteintäkter på interna lån om -249 tkr (0) respektive 9 384 tkr (1 488 tkr) samt debitering av business- och technical management fee om 4 568 tkr (4 534 tkr), revision 484 tkr (485 tkr) samt övrigt 160 (164 tkr). Per 2022-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 159 984 tkr (191 747 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.

20230428817265

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0Y-FQ00E-783M5-AOPI2-BWUCM

NOT 27 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Erlagd ränta	22 338	23 805	253	-
Erhållen ränta	-	-	9 427	11 154
Tomträtts-avgälder	259	259	-	-
Summa	**22 597**	**24 064**	**9 680**	**11 154**

NOT 28 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 13 februari 2023 tillträdde David Träff sin roll som bolagets verkställande direktör. I övrigt har inga väsentliga händelser efter balansdagen inträffat.

NOT 29 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	464 770 176
Balanserade vinstmedel	-114 659 678
Årets resultat	6 161 571
	356 272 069

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	24 450 000
i ny räkning balanseras	331 822 069
	356 272 069

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,00 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 24 450 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,25 kronor per aktie, eller otalt 6 112 500 kronor.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-65N07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172566

Underskrifter

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

David Träff
Verkställande direktör

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 43–73 i detta dokument

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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-42 och 76-84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Building a better working world

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 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 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.

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.

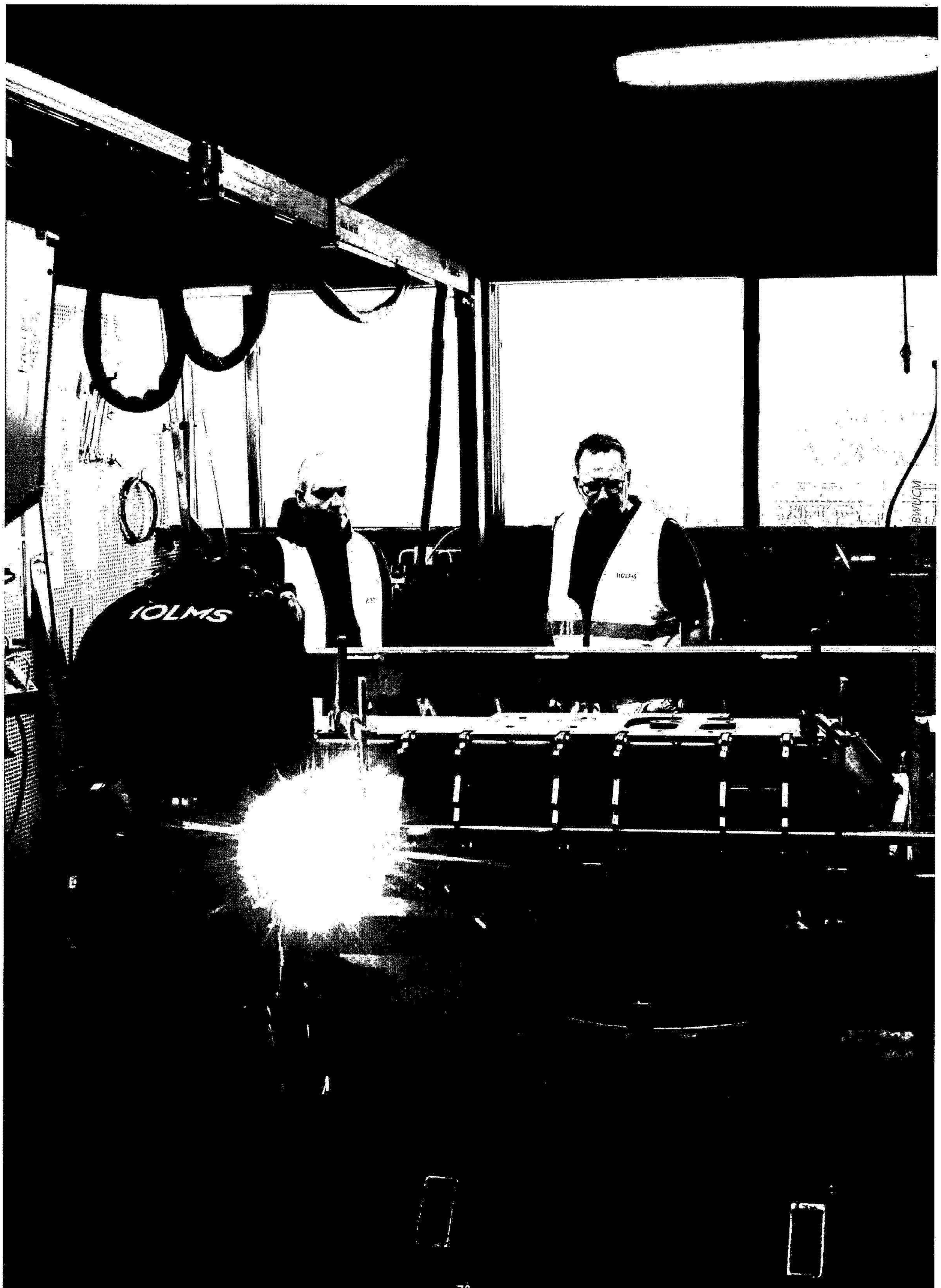
Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

20230428117267

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM


10LMS
10LMS

Flerårsöversikt

RAPPORT ÖVER KONCERNENS TOTALRESULTAT (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter	103 696	96 804	96 312	85 133	46 532
Serviceintäkter	1 860	1 279	3 982	774	227
Summa intäkter	**105 556**	**98 083**	**100 294**	**85 907**	**46 759**
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-1 530	-2 198	-1 274	-804	-269
Taxebundna kostnader	-1 656	-	-890	-542	-
Löpande underhåll	-2 492	-1 419	-725	-608	-
Försäkringspremier	-839	-674	-609	-592	-332
Fastighetsskatt	-2 462	-2 346	-2 346	-2 083	-984
Driftskostnader	**-8 979**	**-6 637**	**-5 844**	**-4 629**	**-1 585**
Driftnetto	**96 577**	**91 446**	**94 450**	**81 278**	**45 174**
Ekonomist förvaltning	-2 917	-2 821	-2 496	-2 104	-1 006
Teknisk förvaltning	-2 121	-2 137	-1 891	-1 593	-909
Börskostnader	-261	-397	-476	-492	-412
Övrig administration	-5 716	-3 023	-2 243	-1 785	-938
Transaktionskostnader	-1 357	-	-	-	-224
Avslut rådgivningsavtal	-	-14 103	-	-	-
Administrationskostnader	**-12 372**	**-22 481**	**-7 106**	**-5 974**	**-3 489**
EBITDA	**84 205**	**68 965**	**87 344**	**75 304**	**41 685**
Ränteintäkter	571	207	32	8	5
Räntekostnader lån	-22 338	-23 805	-29 000	-25 614	-15 000
Ränta leasingskuld	-259	-259	-259	-195	-
Övriga finansiella kostnader	-2 234	-4 735	-8 247	-7 383	-4 718
Finansnetto	**-24 260**	**-28 592**	**-37 474**	**-33 184**	**-19 713**
Förvaltningsresultat	**59 945**	**40 373**	**49 870**	**42 120**	**21 972**
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-21 014	159 877	162 407	65 892	22 170
Orealiserad vinst värdepapper	-	2 626	-	-	-
Resultat före skatt	38 931	202 876	212 277	108 012	44 142
Aktuell skatt	-8 454	-4 696	-4 693	-5 888	-968
Uppskjuten skatt	-261	-38 265	-42 674	-14 203	-8 991
Årets resultat	**30 216**	**159 915**	**164 910**	**87 921**	**34 183**

20230428172658

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN I SAMMANDRAG (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200	614 140
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919	4 919	4 919	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	16 320	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	33	24	25	27	-
Summa anläggningstillgångar	1 629 352	1 593 843	1 415 244	1 253 146	614 140
Hyresfordringar	5 357	3 757	2 004	1 739	216
Övriga kortfristiga fordringar	9 712	4 898	190	3 208	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 466	15 082	11 819	6 270	1 458
Likvida medel	50 530	43 325	80 869	38 641	24 230
Summa omsättningstillgångar	80 065	67 062	94 882	49 858	27 831
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 709 417**	**1 660 905**	**1 510 126**	**1 303 004**	**641 971**
Aktiekapital	4 890	4 890	4 890	4 890	2 520
Övrigt tillskjutet kapital	464 770	464 770	464 770	464 770	240 121
Balanserade vinstmedel	297 793	181 887	60 987	-26 933	-22 440
Årets resultat	30 215	159 916	164 910	87 921	34 183
Summa eget kapital	797 668	811 463	695 557	530 648	254 384
Upplåning nominellt	774 000	700 000	-	725 000	375 000
Balanserade finansieringskostnader	-6 546	-7 977	-	-11 657	-11 384
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919	4 919	4 919	-
Uppskjutna skatteskulder	104 034	103 772	65 508	22 833	8 341
Summa långfristiga skulder	876 407	800 714	70 427	741 095	371 957
Upplåning nominellt	-	-	725 000	-	-
Balanserade finansieringskostnader	-	-	-3 428	-	-
Leverantörsskulder	3 608	1 172	583	3 288	4 998
Aktuella skatteskulder	6 610	5 218	7 303	5 212	2 839
Övriga kortfristiga skulder	16 315	14 819	2 605	14 100	2 148
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	8 809	27 519	12 079	8 661	5 645
Summa kortfristiga skulder	35 342	48 728	744 142	31 261	15 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 709 417**	**1 660 905**	**1 510 126**	**1 303 004**	**641 71**

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428117259

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN (TKR)	2022	2021	2020	2019	2018
Förvaltningsresultat	59 945	40 374	49 870	42 120	21 972
Ej kassaflödespåverkande poster					
Finansiella poster	*1 915*	*4 544*	*8 228*	*7 349*	*4 711*
Betald skatt	-7 063	-6 781	-2 608	-798	-398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	54 797	38 137	55 490	48 671	26 285
Ökning/minskning av kundfordringar	-1 600	-1 754	-265	-1 523	-216
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-7 198	589	-2 705	-1 710	-100
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 436	-4 971	-2 531	-6 093	-19 335
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-17 213	16 651	2 934	-3 804	-1 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 222	48 652	52 923	35 541	5 411
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-72 257	-	-	-559 321	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-577	-2 402	307	-815	-9 440
Investeringar i maskiner och inventarier	-14	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 848	-2 402	307	-560 136	-9 440
Nyemission	-	-	-	237 000	-
Emissionkostnader	-	-	-	-12 697	-
Upptagande av obligationslån	-	-725 000	-	342 378	-
Investering i aktier	-	-13 694	-	-	-
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	16 320	-	-	-	-
Upptagande av lån	73 521	690 908	-	-	-
Utdelning	-44 010	-33 008	-11 002	-27 675	-22 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 831	-80 794	-11 002	539 006	-22 680
Årets kassaflöde	4 205	-34 544	42 228	14 411	-26 709
Likvida medel vid räkenskapsårets början	46 325	80 869	38 641	24 230	50 939
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	***50 530***	***46 325***	***80 869***	***38 641***	***24 230***

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	18	17	17	17	7
Antal hyresgäster, st	25	26	26	27	5
Uthyrningsbar area, m²	183 212	170 803	170 803	170 803	104 479
Marknadsvärde, tkr	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200	614 140
Marknadsvärde, kr/m2	8 866	9 207	8 257	7 308	5 878
Genomsnittlig hyresintäkt, kr/m²	566	567	564	498	445
Återstående hyrestid (WAULT), år	7,9	8,6	9,6	9,2	13,2
Uthyrningsgrad, area %	100	100	100	100	100
Uthyrningsgrad, ekonomisk %	100	100	100	100	100
Överskottsgrad, %	91,5	93,2	94,2	94,6	96,6
Direktavkastning vid årets utgång, %	6,0	5,8	6,7	6,5	7,4
Finansiella					
Räntebindning, år	3,5	4,5	0,4	1,4	2,4
Kapitalbindning, år	3,5	4,5	0,4	1,4	2,4
Räntebärande skuld vid årets utgång, nominell, tkr	774 000	700 000	725 000	725 000	375 000
Räntebärande skuld, genomsnittlig, tkr	757 781	709 589	725 000	637 740	375 000
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	4,4	6,2	7,7	6,5
Avkastning på eget kapital, %	3,8	21,2	26,9	22,4	13,7
Ränta, genomsnittlig, %	2,9	3,4	4,0	4,0	4,0
Soliditet, %	46,7	48,9	46,1	40,7	39,6
Belåningsgrad vid årets utgång, %	47,6	44,5	51,4	58,1	61,1
Nettobelåningsgrad, %	44,5	41,8	45,7	55,0	57,1
Genomsnittlig nettoskuld/justerad EBITDA, ggr	8,4	8,5	8,6	8,5	9,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5	3,0	2,9	2,8

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428172770

NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018
Aktierelaterade, data per aktie					
Antal aktier vid årets ingång, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	2 520 000	2 520 000
Antal aktier vid årets utgång, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	2 520 000
Genomsnittligt antal aktier, st	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 338 493	2 520 000
Börskurs vid årets utgång, kr	146,0	176,0	118,5	124,0	97,5
Eget kapital vid årets utgång, kr	163,1	165,9	142,2	108,5	100,9
Eget kapital efter full utspädning, kr	163,1	165,9	142,2	108,5	100,9
Börskurs i förhållande till eget kapital efter full utspädning, %	89,5	106,1	83,3	114,3	96,6
NRV, kr	184,4	187,2	155,6	113,2	104,3
Börskurs i förhållande till NRV, %	79,2	94,0	76,1	109,6	93,5
Resultat, kr	6,2	32,7	33,7	18,0	13,6
Börskurs vid årets utgång genom resultat, ggr	15,2	19,1	15,6	14,9	14,5
Förvaltningsresultat, kr	12,3	8,3	10,2	9,7	8,7
Förvaltningsresultat, justerat, kr	13,3	11,1	9,6	9,7	8,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11,2	10,7	11,3	11,2	10,4
Dito förändring, %	4,7	-5,9	1,2	7,6	34,3
Utdelning, kr	9,0	9,0	-	9,0	9,0
Direktavkastning vid årets utgång, %	6,2	5,1	-	7,3	9,2

Nyckeltalen 2020 inkluderar serviceintäkter som var en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare

Nyckeltalen 2021 inkluderar en engångspost avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr

Förvaltningsresultat efter justering av engångsposter så som befarad kundförlust om 2 677 tkr, befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 1 098 tkr samt transaktionskostnader i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 om 1 357 tkr 2022, kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr 2021 och engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare 2020.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

Definitioner

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital	Periodens EBITDA och finansiella intäkter dividerat med genomsnittligt totalt kapital
Belåningsgrad	Skulder till banker och kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång
Direktavkastning	Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen
EBITDA	Driftnetto minskat med kostnader för central administration
Justerat EBITDA	Driftnetto minskad med kostnad för central aministration, justerat för jämförelse-störande engångsposter
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång
Fastighet	Avser fastighet som innehas med äganderätt eller tomträtt
Förvaltningsresultat	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationella redovisningsstandarder för koncernredovisning
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 under-hållskostnader 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
Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder enligt balansräkningen minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastigheternas marknadsvärde periodens utgång
Nettoskuld	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel
NRV	Net Reinstatement Value, eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt
NRV per aktie	NRV dividerat med antal utestående aktier
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen
WAULT	*Weighted Average Unexpired Lease Term*, genomsnittlig återstående löptid för flera hyreskontrakt viktad genom hyresintäkt per kontrakt
Överskottsgrad	Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

20230428177271

Information till aktieägarna

KALENDARIUM 2023

Årsstämma 2023	26 april 2023
Delårsrapport januari-mars 2023	25 maj 2023
Halvårsrapport januari-juni 2023	23 augusti 2023
Delårsrapport juli-september 2023	23 november 2023
Bokslutskommuniké januari-december 2023	15 februari 2024

INFÖR ÅRSSTÄMMAN DEN 26 APRIL 2023

Logistris årsstämma äger rum onsdagen den 26 april 2023 klockan 10.00 i Pareto Securities lokaler på Berzelii Park 9 i Stockholm.

ANMÄLAN MED MERA

Aktieägare som vill deltaga i årsstämman ska:

- Dels vara införd i aktieboken den 18 april 2023,
- Dels senast den 20 april 2023 anmäla sig hos bolaget för deltagande i stämman.

Anmäl ert deltagande skriftligt till Logistri Fastighets AB (publ), att: Oskar Wigsén, c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, P.O. Box 7415, 103 91 Stockholm, eller e-post: oskar.wigsen@paretosec.com. Vid anmälan skall uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer och aktieinnehav samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare, ombud och biträde. Till anmälan bör därtill i förekommande fall bifogas fullständiga behörighetshandlingar såsom registreringsbevis och fullmakt för ställföreträdare och ombud.

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som har låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir införd i aktieboken per den 18 april 2023. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer.

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN0-7-FQ0OE-783M5-AOPI2-BWUCM

LOGISTRI

20230428172722

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."

HANS GÜNTER PATRIK VON HACHT
Styrelseledamot
Serienummer: 19611101xxxx
IP: 213.67.xxx.xxx
2023-04-03 09:44:10 UTC

BankID

David Anders Träff
VD
På uppdrag av: Logistri Fastighets AB
Serienummer: 19890512xxxx
IP: 176.176.xxx.xxx
2023-04-03 09:45:40 UTC

BankID

Anders Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot
Serienummer: 19720907xxxx
IP: 81.231.xxx.xxx
2023-04-03 09:54:13 UTC

BankID

HENRIK ROINE VIKTORSSON
Styrelseledamot
Serienummer: fi_tupas:nordea:MpiPRMqmSeX4CDLC3Dbp-DelmQG_kdrzcQwRUA9CQrQ=
IP: 213.204.xxx.xxx
2023-04-03 10:22:52 UTC

ftn

PETER HOGREN
Styrelseledamot
Serienummer: 19781005xxxx
IP: 104.28.xxx.xxx
2023-04-03 11:02:25 UTC

BankID

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor
Serienummer: 19711024xxxx
IP: 83.140.xxx.xxx
2023-04-03 15:39:18 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 44FGH-6SN07-FQOOE-783M5-AOPI2-BWUCM

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**