

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

Logistri Portfolio 1 AB (publ)
559124-1574

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

Förvaltningsberättelse	2
Finansiella nyckeltal	3
Risker och osäkerhetsfaktorer	3
Förslag till vinstdisposition	4
Resultaträkning, koncernen	5
Rapport över totalresultat, koncernen	5
Rapport över finansiell ställning, koncernen	6
Rapport över förändring av eget kapital, koncernen	7
Rapport över kassaflöden, koncernen	8
Resultaträkning, moderbolaget	9
Balansräkning, moderbolaget	10
Förändring av eget kapital, moderbolaget	11
Kassaflödesanalys, moderbolaget	12
Redovisningsprinciper och noter	13

Årsredovisning

2024

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm 24 april 2025



David Träff,
verkställande direktör

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Årsredovisning för Logistri Portfolio 1 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Portfolio 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett holdingbolag som ägs av koncernmoderbolaget Logistri Fastighets AB (publ). Bolaget registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är moderbolag i den underkoncern som utgörs av moderbolaget och dotterbolag. Bolaget äger indirekt genom dotterbolag 19 fastigheter. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige.

Bolagets fastighetsportfölj omfattar cirka 187 033 kvm uthyrbar area samlade i södra Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda med en återstående hyrestid om cirka 5,0 år. Byggnaderna är genomgående väl anpassade till hyresgästernas verksamhet och uthyrda till företag som har ledande positioner inom sitt respektive marknads- och produktsegment. Som huvudregel ansvarar för och bekostar hyresgästerna merparten av drift- och underhållskostnader (även utbyten av byggnadsdelar) samt betalar all fastighetsskatt hänförlig till fastigheterna, vilket gör att bolaget inte är exponerat för större kostnadsrisker under respektive kontraktstid (huvudsakligen så kallade "triple-net" eller "double-net" avtal).

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

Koncernens resultat 2024 uppgår till 42 269 tkr (51 779). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till realiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter om 34 058 (-69 944) samt till försäkringsersättning för branden som utbröt under 2023 i fastigheten Botkyrka Skyttbrink 29 och hanteras som en jämförelsestörande post om -47 800 tkr (85 800). Moderbolagets resultat 2024 uppgår till -3 196 tkr (-2 425).

Moderbolaget

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

Finansiering

Koncernen har per 2024-12-31 två lån från M&G Investment Management Limited om 774 000 (774 000) tkr. Se ytterligare information i not 4 samt 17.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 20 december tecknades ett 10-årigt trippelnet-hyresavtal med Movator AB för 100 % av projektfastigheten Skyttbrink 29 i Botkyrka. Logistri uppför där en modern industri- och logistikbyggnad om 6 555 m².

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

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

Förväntad framtida utveckling

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	124 661	111 773	105 556	98 083	100 295
Driftnetto	116 044	103 440	96 594	91 464	94 457
Förvaltningsresultat	76 223	64 156	52 609	44 882	42 990
Resultat före skatt	55 532	70 265	32 727	188 982	203 806
Resultat per aktie, kr	84,54	103,56	48,11	292,04	312,88
Marknadsvärde fastigheterna	1 659 589	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300
Antal utestående aktier, st	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	8,11	10,92	5,51	42,10	81,86
Belåningsgrad, %	46,64	48,12	47,65	44,51	51,41
Räntetäckningsgrad, ggr	4,86	4,27	3,89	3,56	3,07
Soliditet, %	29,39	27,86	26,07	25,59	17,88
Fastigheternas direktavkastning, %	6,99	6,43	6,01	5,81	6,70

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till 25 (25) hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående viktade kontraktstid är cirka 5,0 (7,0) år.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader 9 fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar). För 6 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.)

men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna förvärvades 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 årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Balanserade vinstmedel	6 539 136
Årets resultat	-3 196 364
	<hr/>
	3 342 772

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	3 342 772
	<hr/>
	3 342 772

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

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	5	124 661	111 773
Serviceintäkter	5	1 743	2 038
Övriga intäkter		44	-
Drift- och underhållskostnader	6	-7 794	-8 008
Fastighetsskatt		-2 609	-2 362
Driftnetto		116 044	103 440
Administrationskostnader	7, 8	-6 102	-5 789
Finansiella intäkter		606	474
Finansiella kostnader	9	-34 066	-33 710
Tomträttsavgälder	19	-259	-259
Förvaltningsresultat		76 223	64 156
Mottagna koncernbidrag		49 172	41 321
Lämnade koncernbidrag		-56 121	-51 068
Övriga jämförelsestörande poster		-47 800	85 800
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	34 058	-69 944
Resultat före skatt		55 532	70 265
Aktuell skatt	10	-10 631	-8 369
Uppskjuten skatt	10	-2 632	-10 117
Årets resultat¹		42 269	51 779
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	17	84,54	103,56

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2024	2023
Årets resultat	42 269	51 779
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	42 269	51 779

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 659 589	1 608 600
Nyttjanderättstillgångar	19	4 919	4 919
Övriga anläggningstillgångar	12	19	21
Summa anläggningstillgångar		1 664 527	1 613 540
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13	192	535
Övriga kortfristiga fordringar	14	66 469	101 392
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	25	48 554	40 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	13 255	10 312
Likvida medel	16	52 706	28 815
Summa omsättningstillgångar		181 176	181 605
SUMMA TILLGÅNGAR		1 845 703	1 795 145
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		22 386	22 386
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		519 551	477 282
Summa eget kapital		542 437	500 168
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	770 883	768 929
Långfristig leasingsskuld	19	4 919	4 919
Skulder till koncernföretag		214 415	214 415
Uppskjuten skatteskuld	10, 20	117 401	114 769
Summa långfristiga skulder		1 107 618	1 103 032
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	11 204	1 743
Skulder till koncernföretag	25	147 884	158 668
Aktuella skatteskulder		6 464	8 076
Övriga kortfristiga skulder	21	4 440	4 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	25 655	18 536
Summa kortfristiga skulder		195 647	191 945
Summa skulder		1 303 266	1 294 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 845 703	1 795 145

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	22 386	425 503	448 389
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	51 779	51 779
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	51 779	51 779
Transaktioner med aktieägare				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31¹	500	22 386	477 282	500 168
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	22 386	477 282	500 168
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	42 269	42 269
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	42 269	42 269
Transaktioner med aktieägare				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31¹	500	22 386	519 551	542 437

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		76 223	64 156
Ej kassaflödespåverkande poster	26		
<i>Finansiella poster</i>	4	2 206	1 954
Betald skatt		-12 242	-6 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		66 186	59 250
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		344	4 822
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-21 407	718
Ökning/minskning av leverantörsskulder		9 462	1 550
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-6 564	-4 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		48 021	61 415
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-31 863
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-16 930	-8 776
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 930	-40 639
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	4	-251	-478
Lämnade koncernbidrag		-6 949	-9 747
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 200	-10 225
Årets kassaflöde		23 891	10 552
Likvida medel vid räkenskapsårets början		28 815	18 263
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	52 706	28 815

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	25	6 476	5 174
Administrationskostnader	7, 8	-7 094	-5 944
Rörelseresultat		-618	-770
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 911	35 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-39 107	-37 659
Resultat efter finansiella poster		-3 814	-3 196
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	25	618	770
Resultat före skatt		-3 196	-2 425
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-3 196	-2 425
Rapport över totalresultat, moderbolaget			
Belopp i tkr		2024	2023
Årets resultat		-3 196	-2 425
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-3 196	-2 425

2025043006546

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	23	81 556	65 556
Långfristiga fordringar på koncernföretag	25	1 249 049	1 249 049
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 330 605	1 314 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	25	42 626	24 974
Övriga kortfristiga fordringar	14	88	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	19 609	8 950
Summa kortfristiga fordringar		62 323	34 017
Kassa och bank	16	29 947	18 393
Summa omsättningstillgångar		92 270	52 410
SUMMA TILLGÅNGAR		1 422 875	1 367 015
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 539	8 964
Årets resultat		-3 196	-2 425
Summa fritt eget kapital		3 343	6 539
Summa eget kapital		3 843	7 039
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder koncernföretag	25	214 415	214 415
Upplåning		770 883	768 929
Summa långfristiga skulder		985 298	983 344
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1 852	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	25	405 705	364 142
Aktuella skatteskulder	10	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	26 177	12 490
Summa kortfristiga skulder		433 734	376 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 422 875	1 367 015

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	500	22 386	-13 421	9 465
Årets resultat ¹	-	-	-2 425	-2 425
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	500	22 386	-15 846	7 039
Årets resultat ¹	-	-	-3 196	-3 196
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	500	22 386	-19 041	3 843

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

2025043006547

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	-3 814	-3 196
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		2 205	1 952
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 610	-1 243
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-28 305	-10 053
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 852	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		55 250	79 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 187	68 444
Investeringsverksamheten			
Investering i aktier		-16 000	-7 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 000	-7 000
Finansieringsverksamheten			
	4		
Upptagande av lån		-251	-478
Utlåning till koncernföretag		-	-45 005
Mottagna koncernbidrag		618	770
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		367	-44 713
Årets kassaflöde		11 554	16 731
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		18 393	1 661
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	29 947	18 393

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Logistri Portfolio 1 AB (publ) har 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024

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

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

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt i kraft

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

Koncernredovisning

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

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

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

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

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

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

Leasingavtal

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

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund till motsvarande värde. Tomträter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden 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 leasingkulden, som en finansiell kostnad.

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

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Finansiella instrument*Klassificering och värdering*

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

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

Nedskrivning

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

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

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

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

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

Fastighetsskatt

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

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS®

redovisningsstandarder inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och

utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

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

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

Koncernen externskuld ligger i moderbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ), genom ett lån från M&G Investment Management Limited (M&G) om 774 000 (774 000) tkr.

700 000 tkr av skulden löper med 2,89 % årlig fast ränta och utan amortering och 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 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) mkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 62,7 procent, skuldavkastningen inte vara lägre än 9 procent samt prognostiserad skuldavkastning baserat på en tolv månadersperiod inte vara lägre än 9 procent. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2025-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2024-12-31.

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

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

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	774 000	-
Leasingskulder	-	-	-	4 919
Räntor	5 708	17 123	10 679	-
Skulder till koncernföretag	-	-	214 415	-
Lev skulder	11 204	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 440	-	-	-
Summa	21 352	17 123	999 094	4 919

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	774 000	-
Leasingskulder	-	-	-	4 919
Räntor	5 708	17 125	35 407	-
Skulder till koncernföretag	-	-	214 415	-
Lev skulder	1 743	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	4 922	-	-	-
Summa	12 373	17 125	1 023 822	4 919

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	405 705	-	214 415	-
Lev skulder	1 852	-	-	-
Summa	407 557	-	214 415	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	364 142	-	214 415	-
Summa	364 142	-	214 415	-

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Leasing- skulder	Totalt
Ingående balans			
2024-01-01	768 929	4 919	773 848
Upptagna lån	-251	-	-251
Kassaflödespåverkande poster	768 678	-	773 597
Periodiserad uppläggningsavgift	2 205	-	2 205
Ej kassaflödes- påverkande poster	2 205	-	2 205

Utgående balans			
2024-12-31	770 883	4 919	775 802

	Upplåning	Leasing- skulder	Totalt
Ingående balans			
2023-01-01	767 455	4 919	772 374
Upptagna lån	-478	-	-478
Kassaflödespåverkande poster	766 977	4 919	771 896
Periodiserad uppläggningsavgift	1 952	-	1 952
Ej kassaflödes- påverkande poster	1 952	-	1 952

Utgående balans			
2023-12-31	768 929	4 919	773 848

Kredit- och motpartsrisk

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

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

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Hysesfordringar	192	-
Övriga fordringar	64 053	88
Likvida medel	52 706	29 947
Maximal exponering för kreditrisk	116 951	30 035

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Hysesfordringar	535	-
Övriga fordringar	101 392	93
Likvida medel	28 815	18 393
Maximal exponering för kreditrisk	130 742	18 486

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 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	192	192
Övriga fordringar	64 053	64 053
Likvida medel	52 706	52 706
Summa	116 951	116 951

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	770 883	770 883
Leverantörsskulder	11 204	11 204
Övriga kortfr. skulder	2 024	2 024
Summa	784 111	784 111

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	535	535
Övriga fordringar	101 392	101 392
Likvida medel	28 815	28 815
Summa	130 742	130 742

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	768 929	768 929
Leverantörsskulder	1 743	1 743
Övriga kortfr. skulder	4 922	4 922
Summa	775 594	775 594

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar 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.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av nettobelåningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För ytterligare definitioner se not 26.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Upplåning	770 883	768 929
Likvida medel	-52 706	-28 815
Nettoskuld	718 177	740 114
Totalt eget kapital	542 437	500 168
Totalt kapital	1 260 614	1 240 282

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2024	2023
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	110 546	98 125
Fin. kostnader	22 767	22 955
Räntetäckningsgrad, ggr	4,86	4,27

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	774 000	774 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 659 589	1 608 600
Belåningsgrad, %	46,64	48,12

Soliditet

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	542 437	500 168
Balansomslutning	1 845 703	1 795 145
Soliditet, %	29,39	27,86

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2024	2023
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	124 661	111 773
Summa hyresintäkter	124 661	111 773
Serviceintäkter		
Värme	452	425
El	351	519
VA	625	505
Tomträttsavgäld	38	47
Övriga serviceintäkter	277	542
Summa serviceintäkter	1 743	2 038

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2024	2023
Inom 1 år	119 135	115 964
Senare än 1 men inom 2 år	116 792	115 189
Senare än 2 men inom 3 år	108 175	102 248
Senare än 3 men inom 4 år	95 273	83 378
Senare än 4 men inom 5 år	92 322	71 293
Senare än 5 år	375 383	349 078
Summa	907 080	837 150

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 307	1 718
Taxebundna kostnader	1 646	1 643
Löpande underhåll	3 165	3 643
Försäkringspremier	1 676	1 004
Summa	7 794	8 008

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	2 729	2 568	2 729	2 568
Teknisk förvaltning	2 090	2 179	2 090	2 179
Övrig administration	1 283	1 042	2 275	1 198
Summa	6 102	5 789	7 094	5 944

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	626	563	110	99
Summa	626	563	110	99

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

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Styrelsearvode utbetalas från Logistri Fastighets AB (publ).

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	22 767	22 955	22 767	22 955
Övriga finansiella kostnader	11 299	10 755	16 340	14 704
Summa	34 066	33 710	39 107	37 659

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 2 205 tkr (1 952) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-10 631	-8 369	-	-
Summa	-10 631	-8 369	-	-
Uppskjuten skatt				
Utnyttjat underskottsavdrag	-1 143	-275	-	-
Obeskattade reserver	9 811	-9 481	-	-
Temporär skillnad fastigheter	-11 300	-361	-	-
Summa	-2 632	-10 117	-	-
Total redovisad skattekostnad	-13 263	-18 486	-	-

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

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

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	55 532	70 265	-3 196	-2 425
Årets skattekostnad	-13 263	-18 486	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-11 440	-14 475	658	500
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	8 133	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 916	-21	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9 680	16	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-	-13	-	-
Resultat från KB	-	542	-	-
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	-	-264	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-2 008	-	-
Justering temporär skillnad fastighet från transaktion	7	-9 002	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-10	481	-	-
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-1 584	-1 875	-658	-500
Summa	-13 263	-18 486	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

	Fastighet	Kommun
1	Tallen 58	Nybro
2	Tingsryd 3:14	Tingsryd
3	Tackjärnet 3	Örebro
4	Holje 103:9	Olofström
5	Älgskytten 13	Jönköping
6	Skräddaren 1	Götene
7	Sävare 19:12	Lidköping

8	Solsten 1:127	Härryda
9	Spjutet 1	Falköping
10	Falevi 2:1	Falköping
11	Prestando 1	Trelleborg
12	Åkaren 7	Vårgårda
13	Lärlingen 2	Botkyrka
14	Skyttbrink 29	Botkyrka
15	Revisorn 7	Sollentuna
16	Sillö 6	Stockholm
17	Ösby 1:32	Värmdö
18	Kylskåpet 2	Motala
19	Lastbilen 5	Tyresö

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 608 600	1 624 400	-	-
Fastighetsförvärv	-	45 368	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	16 930	8 776	-	-
Orealiserade värdeförändringar	34 059	-69 944	-	-
Utgående verkligt värde	1 659 589	1 608 600	-	-

Värderingsantaganden

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

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav.

	2024	2023
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,52	8,81
Direktavkastningskrav, %	6,18	6,95
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,9	4,91

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	2024 (tkr)	2023 (tkr)
	+/- 10,00	170 301 /	178 076 /
Hyresintäkter	%	-170 301	-178 076
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-37 501 /	-27 476 /
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-22 039 /	-23 836 /
		21 948	23 836

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	33	-	-
Utgående anskaffningsvärde	33	33	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-13	-11	-	-
Ack. Avskrivningar	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-2	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-14	-13	-	-
Utgående bokfört värde	19	21	-	-

Not 13 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar på hyresgäster	192	535	-	-
Summa	192	535	-	-

Åldersfördelade hyresfordringar koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallet	-	-
Förfallet 1 – 30 dagar	192	-
Förfallet 31 – 90 dagar	-	-
Förfallet mer än 90 dagar	-	535
Summa	192	535

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 fordringar baseras på en individuell bedömning av respektive hyresfordran baserat på kända omständigheter på balansdagen. Förlustrererven för förväntade kreditförluster har inte reviderats under året då bolagets bedömning och prognos avseende kreditförluster är oförändrad sedan föregående år. Koncernen har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	796	402	4	4
Försäkringsersättning	38 000	85 800	-	-
Övrigt ¹	27 673	15 190	78	83
Summa	66 469	101 392	88	87

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 2024 var 27 648 (15 000) tkr och redovisas som övrig kortfristig fordran.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresrabatter	11 155	9 605	-	-
Förutbetalda kostnader	2 039	193	1 999	87
Upplupna koncern-interna ränteintäkter	61	-	17 610	-
Övrigt	-	514	-	8 862
Summa	13 255	10 312	19 609	8 950

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	52 706	28 815	29 947	18 393
Summa	52 706	28 815	29 947	18 393

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital
Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 500 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	500 000	500 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	500 000	500 000

Resultat per aktie

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

	2024-12-31	2023-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	42 268 764	51 779 774
Genomsnittligt antal aktier, st	500 000	500 000
Resultat per aktie, kr	84,54	103,56

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser erhållna aktieägartillskott.

Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	774 000	774 000	774 000	774 000
Uppläggningsavgift	-3 117	-5 071	-3 117	-5 071
Summa	770 883	768 929	770 883	768 929

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

Not 19 Leasing

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

Nyttjanderättstillgångar:

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

Tomträttsavtalet redovisas för första gången 2019-04-01 då koncernen förvärvade fastigheten Stockholm Sillö 6 som upplåts med tomträtt. Inga övriga avtal har tillkommit eller löpt ut under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal. Vid beräkning har diskonteringsränta på 5,3 använts.

Leasingskuld:

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

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen	2024	2023
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	38	47
Tomträttsavgäld	-259	-259
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	-221	-212

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing. För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 26.

Not 20 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	-114 769	-104 652	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-2 632	-10 117	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-117 401	-114 769	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	1 286	2 429	-	-
Leasingskulder	1 013	1 013	-	-
Summa	2 299	3 442	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-115 902	-104 603	-	-
Nyttjanderättstillgångar	-1 013	-1 013	-	-
Obeskattade reserver	-2 785	-12 595	-	-
Summa	-119 700	-118 211	-	-

Uppskjuten skatteskuld, netto	-117 401	-114 769	-	-
--------------------------------------	-----------------	-----------------	----------	----------

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 6 242 tkr (11 793) med hänsyn taget till resultatet för år 2024. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar.

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	2 416	3 720	-	-
Övriga skulder	2 024	1 202	-	-
Summa	4 440	4 922	-	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förskotts- betalda hyror	6 662	3 981	-	-
Upplupna räntekostnader	4 441	4 628	4 441	4 628
Upplupna koncerninterna räntekostnader	12 356	3 852	21 736	7 861
Övrigt	2 197	6 075	-	-
Summa	25 655	18 536	26 177	12 489

Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 556	58 556
Ovillkorade aktieägartillskott	16 000	7 000
Utgående anskaffningsvärde	81 556	65 556

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

Direktägda dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
LP1 Götene Skräddaren 1 AB	100	100	2 972	1 385
LP1 Nybro Tallen 58 AB	100	100	16 004	734

LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	100	100	5 232	2 922
LP1 Lidköping Säware 19:12 AB	100	100	868	914
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	100	100	24 545	387
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	100	100	4 789	12 582
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	100	100	15 045	291
Logistri Portfolio 2 AB	100	100	11 050	50 566
Logistri Portfolio 3 AB	100	100	1 050	1 336
Summa	100	100	81 556	71 117

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
LP1 Olofström Holje 103:9 KDÄ AB	559051-7818	Stockholm
Holje Industrihus i Olofström Fastighets KB	969646-4669	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÄ AB	559051-7990	Stockholm
Tingsryd 3:14 KB	916624-6174	Stockholm
LP2 Solsten 1:127 AB	556724-4271	Stockholm
LP2 Falevi 2:1 AB	556724-4297	Stockholm
LP2 Prestando 1 AB	556581-4349	Stockholm
LP2 Åkaren 7 AB	559193-8583	Stockholm
LP2 Åkaren 7 KDÄ AB	559193-8591	Stockholm
Kommanditbolaget Terminalgatan	969714-1027	Stockholm
LP2 Lärlingen 2 AB	559011-1265	Stockholm
LP2 Skyttbrink 29 AB	559102-0051	Stockholm
LP2 Revisorn 7 AB	559018-4080	Stockholm
LP2 Ösby 1:32 AB	559193-8633	Stockholm
LP2 Sillö 6 AB	559193-8625	Stockholm
Motala Kylskåpet 2 AB	559337-1668	Stockholm
LP3 Lastbilen 5 AB	559424-6877	Stockholm

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Aktier i dotterbolag	1 170 214	992 883	81 556	65 556
Fastighets- inteckningar	889 021	889 029	-	-
Summa	2 059 235	1 824 892	81 556	65 556
Eventual- förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån om 5 421 tkr (4 096) respektive 35 491 tkr (35 043) samt vidarefakturerering av koncerninterna kostnader så som arvode för bolags- och teknisk förvaltning, revision och försäkring om 6 431 tkr (5 174). Per 2024-

12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 1 291 675 tkr (1 274 024) och skulder till koncernföretag till 313 941 tkr (256 542). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Logistri Portfolio 1 har per 2024-12-31 skulder till moderbolaget Logistri Fastighets AB om 306 178 tkr (322 015), varav 91 763 tkr (107 600) utgör kortfristiga skulder. De upplupna koncerninterna räntekostnaderna på dessa lån uppgår till 8 453 tkr (3 852). Dessa mellanhavanden elimineras i konsolideringen för toppkoncernen, Logistri Fastighets AB. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	480	399	35 911	35 233
Erlagd ränta	-31 272	-31 455	-36 642	-35 463
Tomträtts-avgälder	-259	-259	-	-
Summa	-31 051	-31 315	-731	-230

Not 27 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Fastigheternas direktavkastning

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

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 29 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Balanserade vinstmedel	6 539 136
Årets resultat	-3 196 364
	3 342 772

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	3 342 772
	3 342 774

Styrelsen föreslår att ingen utdelning delas ut till aktieägarna och i ny räkning balanseras 3 342 774 kronor.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Helena Elonsson
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

David Träff
Extern verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

HENRIK ROINE VIKTORSSON

Styrelseledamot

Serienummer: fl_tupas:nordea:MpiPRMqmSeX4CDLC3Dbp-

DelmQG_kdrzcQwRUA9CQrQ=

IP: 213.204.xxx.xxx

2025-03-31 12:27:41 UTC



Anders Mattias Ståhlgren

Styrelseledamot

Serienummer: 2cb40a6a6d59f3[...]3292c8a93ea0a

IP: 81.227.xxx.xxx

2025-03-31 12:29:26 UTC



HANS GÜNTER PATRIK VON HACHT

Styrelseledamot

Serienummer: bf079744e8eb3d[...]e48bfa2130c70

IP: 213.66.xxx.xxx

2025-03-31 12:31:49 UTC



ROBIN ERIK ENGLÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 8d40b315d80c31[...]5d7ac488cd01d

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-03-31 12:58:43 UTC



David Anders Träff

VD

På uppdrag av: Pareto Business Management AB

Serienummer: e28a018baefb8a[...]141a1a10bfd38

IP: 213.136.xxx.xxx

2025-03-31 14:45:33 UTC



ANNA HELENA ELONSSON

Styrelseledamot

Serienummer: f88dc86fe7eb6a[...]e50b7849c5852

IP: 81.65.xxx.xxx

2025-03-31 15:33:50 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 16:54:51 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Building a better
working world

2025043006556

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LOGISTRI PORTFOLIO 1 AB (PUBL), org.nr 559124-1574

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LOGISTRI PORTFOLIO 1 AB (PUBL) för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av LOGISTRI PORTFOLIO 1 AB (PUBL) för år 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Building a better
working world

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025043006557

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 15:23:48 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: FC9QJ-3V2SH-IW86C-IYNR5-YAJ22-C18XF