

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

559124-1574

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 25 april 2024. 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

25 april 2024

David Träff

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

559124-1574

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

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

Årsredovisning för Logistri Portfolio 1 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Portfolio 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 7,0 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 2023 uppgår till 51 779 tkr (24 054). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den övriga intäkten hänförlig till försäkringsersättning för branden om 85 800 tkr (0). Moderbolagets resultat 2023 uppgår till -2 425tkr (-1 371).

Moderbolaget

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

Finansiering

Koncernen har per 2023-12-31 två lån från M&G Investment Management Limited om 774 000 (774 000) tkr, varav 74 000 tkr har upptagits under 2022 och i samband med förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala. Se ytterligare information i not 4 samt 17.

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En brand utbröt i en av bolagets fastigheter, Botkyrka Skyttbrink 29 den 14 oktober 2023. Ingen person kom till skada men byggnaden totalförstördes. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad och försäkringen täcker även hyresbortfall upp till 36 månader. Bolaget har påbörjat planeringen för uppförandet av en ny byggnad. Detaljplanen medger en exploatering på 0,9 av markarean och en byggnad som omfattar 6 våningar med en högsta höjd på 21 meter. Bolaget utreder möjligheten att utöka den uthyrningsbara arean från tidigare 5 720 m² med ytterligare 2 000 – 4 000 m². Långsiktigt bedöms inte branden få någon negativ inverkan på bolaget.

Den 23 november förvärvades lager- och lättindustrifastigheten Lastbilen 5 i Tyresö med en uthyrningsbar area om 3 838 m² och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr.

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)

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	111 773	105 556	98 083	100 295	85 907
Driftnetto	103 440	96 594	91 464	94 457	81 278
Förvaltningsresultat	64 156	52 609	44 882	42 990	37 126
Resultat före skatt	70 265	32 727	188 982	203 806	88 886
Resultat per aktie, kr	103,56	48,11	292,04	312,88	143,02
Marknadsvärde fastigheterna	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200
Antal utestående aktier, st	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	10,92	5,51	42,10	81,86	92,73
Belåningsgrad, %	48,12	47,65	44,51	51,41	58,08
Räntetäckningsgrad, ggr	4,27	3,89	3,56	3,07	3,00
Soliditet, %	27,86	26,07	25,59	17,88	8,77
Fastigheternas direktavkastning, %	6,43	6,01	5,81	6,70	6,51

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till 25 (25) hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående viktade kontraktstid är cirka 7,0 (7,9) 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 2017, 2019, 2022 och 2023 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)

Balanserade vinstmedel	8 964 403
Årets resultat	-2 425 267
	<hr/>
	6 539 136

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	6 539 136
	<hr/>
	6 539 136

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	2023	2022
Hysesintäkter	5	111 773	103 696
Serviceintäkter	5	2 038	1 860
Drift- och underhållskostnader	6	-8 008	-6 500
Fastighetskatt		-2 362	-2 462
Driftnetto		103 440	96 594
Administrationskostnader	7, 8	-5 789	-10 038
Finansiella intäkter		474	263
Finansiella kostnader	9	-33 710	-33 951
Tomträttsavgälder	19	-259	-259
Förvaltningsresultat		64 156	52 609
Mottagna koncernbidrag		41 321	1 132
Lämnade koncernbidrag		-51 068	-
Övriga intäkter, jämförelsestörande poster		85 800	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-69 944	-21 014
Resultat före skatt		70 265	32 727
Aktuell skatt	10	-8 369	-8 412
Uppskjuten skatt	10	-10 117	-261
Årets resultat¹		51 779	24 054
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	17	103,56	48,11

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	51 779	24 054
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	51 779	24 054

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 608 600	1 624 400
Nyttjanderättstillgångar	19	4 919	4 919
Övriga anläggningstillgångar	12	21	22
Summa anläggningstillgångar		1 613 540	1 629 341
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13	535	5 357
Övriga kortfristiga fordringar	14	101 392	9 708
Övriga kortfristiga fordringar koncernföretag	25	40 551	45 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 312	11 640
Likvida medel	16	28 815	18 263
Summa omsättningstillgångar		181 605	90 769
SUMMA TILLGÅNGAR		1 795 145	1 720 110
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		477 282	425 503
Summa eget kapital		500 168	448 389
Långfristiga skulder			
Upplåning	18	768 929	767 455
Långfristig leasingsskuld	19	4 919	4 919
Skulder till koncernföretag		214 415	214 415
Uppskjuten skatteskuld	10, 20	114 769	104 652
Summa långfristiga skulder		1 103 032	1 091 441
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	1 743	192
Skulder till koncernföretag	25	158 668	159 984
Aktuella skatteskulder		8 076	6 567
Övriga kortfristiga skulder	21	4 922	5 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	18 536	7 761
Summa kortfristiga skulder		191 945	180 280
Summa skulder		1 294 977	1 271 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 795 145	1 720 110

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 2022-01-01	500	22 386	401 449	424 335
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	24 054	24 054
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	24 054	24 054
Transaktioner med aktieägare				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31 ¹	500	22 386	425 503	448 389
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 2023-12-31 ¹	500	22 386	477 282	500 168

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		64 156	52 609
Ej kassaflödespåverkande poster	26		
<i>Finansiella poster</i>	4	1 954	1 913
Betald skatt		-6 860	-7 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		59 250	47 459
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		4 822	-1 600
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		718	-34 557
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 550	-653
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-4 925	-38 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		61 415	-27 777
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-31 863	-72 257
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-8 776	-577
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-40 639	-72 834
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	4	-478	73 521
Mottagna koncernbidrag		-	1 132
Lämnade koncernbidrag		-9 747	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 225	74 653
Årets kassaflöde		10 552	-25 958
Likvida medel vid räkenskapsårets början		18 263	44 221
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	28 815	18 263

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	25	5 174	4 960
Administrationskostnader	7, 8	-5 944	-6 984
Rörelseresultat		-770	-2 024
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter		35 233	34 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-37 659	-36 044
Resultat efter finansiella poster		-3 196	-3 400
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag	25	770	2 029
Resultat före skatt		-2 425	-1 371
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-2 425	-1 371

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-2 425	-1 371
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-2 425	-1 371

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	23	65 556	58 556
Långfristiga fordringar på koncernföretag	25	1 249 049	1 204 044
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 314 605	1 262 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	25	24 974	3 477
Övriga kortfristiga fordringar	14	93	9 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	8 950	11 445
Summa kortfristiga fordringar		34 017	23 965
Kassa och bank	16	18 393	1 661
Summa omsättningstillgångar		52 410	25 626
SUMMA TILLGÅNGAR		1 367 015	1 288 226
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		8 964	10 336
Årets resultat		-2 425	-1 371
Summa fritt eget kapital		6 539	8 965
Summa eget kapital		7 039	9 465
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder koncernföretag	25	214 415	214 415
Upplåning		768 929	767 455
Summa långfristiga skulder		983 344	981 870
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder koncernföretag	25	364 142	292 388
Aktuella skatteskulder	10	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	12 490	4 503
Summa kortfristiga skulder		376 632	296 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 367 015	1 288 226

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2022-01-01	500	22 386	-12 050	10 836
Årets resultat ¹	-	-	-1 371	-1 371
Transaktioner med aktieägare Aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	500	22 386	-13 421	9 465
Årets resultat ¹	-	-	-2 425	-2 425
Transaktioner med aktieägare Aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	500	22 386	-15 846	7 039

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	-3 196	-3 400
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		1 952	1 911
Betald skatt		-	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 243	1 502
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-10 053	-16 259
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		79 740	3 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 444	-13 921
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
Finansieringsverksamheten	4		
Upptagande av lån		-478	73 521
Utlåning till koncernföretag		-45 005	-71 713
Mottagna koncernbidrag		770	2 029
Investering i aktier		-7 000	-2 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 713	1 787
Årets kassaflöde		16 731	-12 135
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		1 661	13 796
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15	18 393	1 661

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Portfolio 1 AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av 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 röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Ändringar i IAS 12, Inkomstskatter, innebärande redovisning av uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga leasingkulder har också gjorts gällande. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

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 fastighetskostnader.

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. Vinst 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 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 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 sin 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.

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 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 2024-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2023-12-31.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns även krav på att bolaget kvartalsvis gör avsättning till depositionskonto med ett belopp om 1 500 tkr. Långgivaren har rätt att göra uttag från depositionskontot vid bland annat brott mot finansiella krav eller miljöförelägganden kopplade till fastigheten Tackjärnet 3 i Örebro. 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. Detta har gjorts löpande genom att bolaget deponerat likvida medel från bolagets kassa på ett spärrat, räntebärande, konto som redovisas i balansräkningen som övrig kortfristig fordran. Till finansieringen av förvärvet av Tyresö Lastbilen 5 kunde 30 448 tkr allokeras, därmed kvarstår 6 064 tkr att deponera. Per 31 december 2023 har ett belopp om 0 (0) tkr deponerats, varav resterande del kommer deponeras innan den 20 januari 2024.

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

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

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	-
Skulder till koncernföretag	-	-	214 415	-
Lev skulder	192	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	5 776	-	-	-
Summa	11 722	17 262	1 044 041	4 919

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	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder koncernföretag	292 388	-	214 415	-
Summa	292 388	-	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 2023-01-01	767 455	4 919	772 374
Upptagna lån	-478	-	-478
Amortering av skuld	-	-	-
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

	Upplåning	Leasing- skulder	Totalt
Ingående balans 2022-01-01	692 023	4 919	696 942
Upptagna lån	73 521	-	73 521
Amortering av skuld	-	-	-
Kassaflödespåverkande poster	73 521	-	73 521
Periodiserad uppläggningsavgift	1 911	-	1 911
Ej kassaflödes- påverkande poster	1 911	-	1 911
Utgående balans 2022-12-31	767 455	4 919	772 374

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 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

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

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 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

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

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	767 455	767 455

Leverantörsskulder	192	192
Övriga kortfr. skulder	5 776	5 776
Summa	773 423	773 423

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	
	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	768 929	767 455
Likvida medel	-28 815	-18 263
Nettoskuld	740 114	749 192
Totalt eget kapital	500 168	448 389
Totalt kapital	1 240 282	1 197 581

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2023	2022
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	98 125	86 819
Fin. kostnader	22 955	22 338
Räntetäckningsgrad, ggr	4,27	3,89

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	774 000	774 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 608 600	1 624 400
Belåningsgrad, %	48,12	47,65

Soliditet

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	500 168	448 389
Balansomslutning	1 795 145	1 720 110
Soliditet, %	27,86	26,07

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	111 773	103 696
Summa hyresintäkter	111 773	103 696
Serviceintäkter		
Värme	425	395
El	519	281
VA	505	446
Tomträttsavgäld	47	39
Övriga serviceintäkter	542	699
Summa serviceintäkter	2 038	1 860

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	115 964	94 881
Senare än 1 men inom 2 år	115 189	92 282
Senare än 2 men inom 3 år	102 248	91 609
Senare än 3 men inom 4 år	83 378	80 047
Senare än 4 men inom 5 år	71 293	66 734
Senare än 5 år	349 078	259 877
Summa	837 150	685 429

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 718	1 530
Taxebundna kostnader	1 643	1 656
Löpande underhåll	3 643	2 492
Försäkringspremier	1 004	822
Summa	8 008	6 500

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	2 568	2 462	2 568	2 462
Teknisk förvaltning	2 179	2 106	2 179	2 106
Börskostnader	-	20	-	20
Övrig administration ¹	1 042	5 450	1 198	2 396
Summa	5 789	10 038	5 944	6 984

¹ Administrationskostnader 2022 påverkas av befarad kundförlust om 2 677 tkr samt befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 483 tkr.

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	563	485	99	85
Övrig rådgivning	-	-	-	-
Summa	563	485	99	85

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	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	22 955	22 338	22 955	22 338
Övriga finansiella kostnader	10 755	11 613	14 704	13 706
Summa	33 710	33 951	37 659	36 044

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 952 tkr (1 910) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-8 369	-8 412	-	-
Summa	-8 369	-8 412	-	-
Uppskjuten skatt				
Outnyttjat underskottsavdrag	-	21	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-275	-137	-	-
Obeskattade reserver	-9 481	698	-	-
Temporär skillnad fastigheter	-361	-843	-	-
Summa	-10 117	-261	-	-
Total redovisad skattekostnad	-18 486	-8 673	-	-

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

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	70 265	32 727	-2 425	-1 371
Årets skattekostnad	-18 486	-8 673	-	-
Skatt enligt svensk skattesats	-14 475	-6 742	500	282
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	8 133	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-21	-1 867	-	-282
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	16	1	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-13	-10	-	-
Resultat från KB	542	542	-	-

Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	-264	-810	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag	-2 008	-	-	-
Justering temporär skillnad fastighet från transaktion	-9 002	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	481	299	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 875	34	-500	-
Ändrad skatt avseende tidigare års taxering	-	-120	-	-
Summa	-18 486	-8 673	-	-

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 2023 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	1 624 400	1 572 580	-	-
Fastighets- förvärv	45 368	72 257	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	8 776	577	-	-
Orealiserade värde- förändringar	-69 944	-21 014	-	-
Utgående verkligt värde	1 608 600	1 624 400	-	-

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 förväntningskrav.

	2023	2022
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,81	8,81
Direktavkastningskrav, %	6,95	6,65
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,91	4,91

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderings- parametrar	Antagande	2023 (tkr)	2022 (tkr)
	+/- 10,00	178 076 /	179 433 /
Hysesintäkter	%	-178 076	-179 433
Direkt- avkastningskrav	+/- 0,25 %	-27 476 /	-57 958 /
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	29 648	62 713
		-23 836 /	-23 634 /
		23 836	23 634

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffnings- värde	33	33	-	-
Investeringar under året	-	-	-	-
Utgående anskaffnings- värde	33	33	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-11	-9	-	-
Ack. Avskriv- ningar	-	-	-	-
Årets avskriv- ningar enligt plan	-2	-2	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-13	-11	-	-
Utgående bokfört värde	21	22	-	-

Not 13 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på hyresgäster	3 212	8 034	-	-
Avsättningar för osäkra fordringar	-2 677	-2 677	-	-
Summa	535	5 357	-	-
Åldersfördelade hyresfordringar koncernen			2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallet			-	-
Förfallet 1 – 30 dagar			-	-
Förfallet 31 – 90 dagar			-	-
Förfallet mer än 90 dagar			535	5 357
Summa			535	5 357

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. Förlustreserven för förväntade kreditförluster har inte reviderats under året då bolagets bedömning och prognos avseende kreditförluster är oförändrad sedan föregående år. Koncernen har redovisat förluster på 0 tkr (0) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	402	604	4	4
Försäkrings- ersättning	85 800	-	-	-
Övrigt ¹	15 190	9 103	83	9 039
Summa	101 392	9 708	87	9 043

¹ 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 2023 var 15 000 (9 000) tkr och redovisas som övrig kortfristig fordran.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Periodiserade hyresrabatter	9 605	11 457	-	-
Förutbetalda kostnader	193	183	87	80
Övrigt	514	-	8 862	11 365
Summa	10 312	11 640	8 950	11 445

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	28 815	18 263	18 393	1 661
Summa	28 815	18 263	18 393	1 661

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.

	2023-12-31	2022-12-31
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.

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	51 779 774	24 053 853
Genomsnittligt antal aktier, st	500 000	500 000
Resultat per aktie, kr	103,56	48,11

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	774 000	774 000	774 000	774 000
Uppläggnings- avgift	-5 071	-6 545	-5 071	-6 545
Summa	768 929	767 455	768 929	767 455

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	
	2023-12-31	2022-12-31
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	2023-12-31		2022-12-31	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919	4 919	4 919
Summa	4 919	4 919	4 919	4 919

Belopp redovisade i resultaträkningen:

Koncernen	2023		2022	
	2023	2022	2023	2022
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	47	39	47	39
Tomträttsavgäld	-259	-259	-259	-259
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:	-212	-220	-212	-220

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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-104 652	-104 391	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-10 117	-261	-	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-114 769	-104 652	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskotts-avdrag	2 429	2 704	-	-
Leasingskulder	1 013	1 013	-	-
Summa	3 442	3 717	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltnings-fastigheter	-104 603	-104 242	-	-
Nyttjanderätts-tillgångar	-1 013	-1 013	-	-
Obeskattade reserver	-12 595	-3 114	-	-
Summa	-118 211	-108 369	-	-

	Koncernen	Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld, netto	-114 769	-104 652	-	-

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 11 793 tkr (13 126) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	3 720	4 678	-	-
Övriga skulder	1 202	1 098	-	-
Summa	4 922	5 776	-	-

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förskotts-betalda hyror	3 981	2 891	-	-
Upplupna räntekostnader	4 628	4 503	4 628	4 503
Upplupna koncerninterna räntekostnader	3 852	-	7 861	-
Övrigt	6 075	367	-	-
Summa	18 536	7 761	12 489	4 503

Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	58 556	56 506
Förvärv av dotterbolag	-	50
Ovillkorade aktieägartillskott	7 000	2 000
Utgående anskaffningsvärde	65 556	58 556

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	972	754
LP1 Nybro Tallen 58 AB	100	100	12 004	126
LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	100	100	3 232	668
LP1 Lidköping Säware 19:12 AB	100	100	868	1 046
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	100	100	18 545	323
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	100	100	4 789	190
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	100	100	13 045	288
Logistri Portfolio 2 AB	100	100	11 050	45 230
Logistri Portfolio 3 AB	100	100	1 050	1 050
Summa	100	100	65 556	49 675

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
LP1 Olofström Holje 103:9 KDÄ AB Holje Industrihus i Olofström Fastighets KB	559051-7818 969646-4669	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÄ AB Tingsryd 3:14 KB	559051-7990 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	992 883	966 874	65 556	58 556
Fastighets-inteckningar	889 029	858 018	-	-
Summa	1 824 892	1 824 892	65 556	58 556
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 4 096 tkr (2 484) respektive 35 043 tkr (34 668) samt vidarefakturering av koncerninterna kostnader så som arvode för bolags- och teknisk förvaltning, revision och försäkring om 5 174 tkr (4 960). Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 1 274 024 tkr (1 207 520) och skulder till koncernföretag till 256 542 tkr (192 430). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Logistri Portfolio 1 har per 2023-12-31 skulder till moderbolaget Logistri Fastighets AB om 322 015 tkr (314 373), varav 107 600 tkr (99 958) utgör kortfristiga skulder. De upplupna koncerninterna räntekostnaderna på dessa lån uppgår till 3 852 tkr (0). Dessa mellanhavanden elimineras i konsolideringen för toppkoncernen, Logistri Fastighets AB. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 26 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	399	249	35 233	34 668
Erlagd ränta	-31 455	-22 338	-35 463	-33 914
Tomträtts-avgälder	-259	-259	-	-
Summa	-31 315	-24 130	-230	754

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	8 964 403
Årets resultat	-2 425 267
	6 539 136

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	6 539 136
	6 539 136

Styrelsen föreslår att ingen utdelning delas ut till aktieägarna och i ny räkning balanseras 6 539 136 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 saker 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: bf079744e8eb3d43e5d5245c35ce48bfa213xxxx

IP: 77.108.xxx.xxx

2024-04-10 07:15:25 UTC



ROBIN ERIK ENGLÉN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Karnöskog

Serienummer: 8d40b315d80c312235014c390095d7ac488e1xxx

IP: 212.85.xxx.xxx

2024-04-10 07:38:27 UTC



Anders Mattias Ståhlgren

Styrelseledamot

Serienummer: 2cb40a6a6d59f371ec614cab7c43292c8a93xxxx

IP: 78.72.xxx.xxx

2024-04-10 07:46:11 UTC



ANNA HELENA ELONSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Karnöskog

Serienummer: f88dc86fe7eb6a4fb297485b514e50b78490xxx

IP: 84.55.xxx.xxx

2024-04-10 11:46:17 UTC



David Anders Träff

VD

På uppdrag av: Anna Karnöskog

Serienummer: e28a018baefb8a5b3e0112f2830141a1a10bxxxx

IP: 79.32.xxx.xxx

2024-04-10 14:45:28 UTC



HENRIK ROINE VIKTORSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Anna Karnöskog

Serienummer: fl_tupas:nordea:MpiPRMqmSeX4CDLC3Dbp-

DelmQG_kdrzcQwRUA9CQrQ=

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-10 15:04:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringssidan 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>

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: 6d50d5ca29a2f24b5b5ecf3454eb5a9868d1b1xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 15:05:51 UTC



2024053014841

Penneo dokumentnyckel: V7J1K-WQH6Z-C61EN-NL3BD-G8LFP-2207A

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>



Building a better
working world

2024053014842

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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

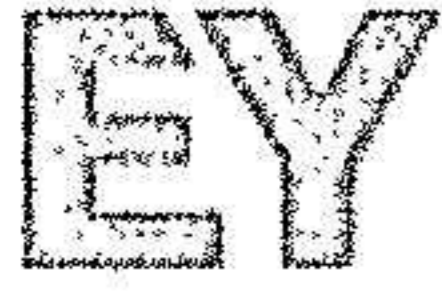
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistri Portfolio 1 AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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.



Building a better
working world

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska signering

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f24b5b5ecf3454eb5a9868d1b1xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 14:59:40 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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

2024053014843

Penneo dokumentnyckel: 16MAK-DC07L-Z317Z-FQCPD-8ET3N-41N70