



Årsredovisning

20

23

# Innehållsförteckning

<b>Året i korthet</b>	<b>4</b>
<b>Detta är Logistri</b>	<b>6</b>
<b>VD har ordet</b>	<b>8</b>
<b>Affärsidé, mål och strategi</b>	<b>10</b>
<b>Aktuell intjäningsförmåga</b>	<b>12</b>
<b>Fastighetsportföljen</b>	<b>14</b>
<b>Omvärlds- och marknadsanalys</b>	<b>25</b>
<b>Hållbarhetsarbete och ESG</b>	<b>34</b>
<b>Finansiering</b>	<b>37</b>
<b>Aktien</b>	<b>40</b>
<b>Bolagsstyrningsrapport</b>	<b>44</b>
<b>Finansiella rapporter</b>	<b>50</b>
Förvaltningsberättelse	51
Risker och osäkerhetsfaktorer	54
Förslag till vinstdisposition	54
<b>KONCERNEN</b>	
Resultaträkning	55
Rapport över finansiell ställning	56
Rapport över förändringar av eget kapital	58
Rapport över kassaflöden	59
<b>I MODERBOLAGET</b>	
Resultaträkning	61
Balansräkning	62
Förändring av eget kapital	64
Kassaflödesanalys	65
Redovisningsprinciper och noter	67
Underskrifter	82
Flerårsöversikt	83
Nyckeltal	85
Definitioner	86
Uträkningar av nyckeltal	88

*Den formella årsredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) utgörs av sidorna 51-89.*



Matco TIPPER VOLVO

VOLVO LMS

VOLVO LMS

SAFETY

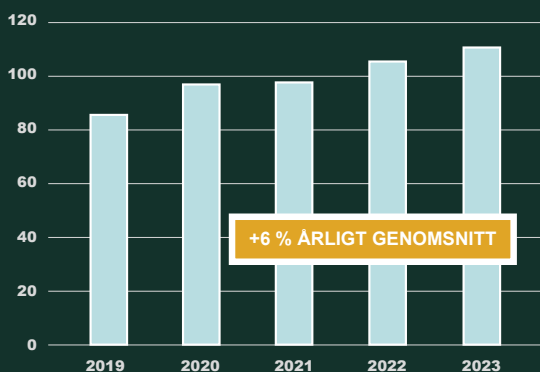
# Året i korthet

## NYCKELTAL I URVAL

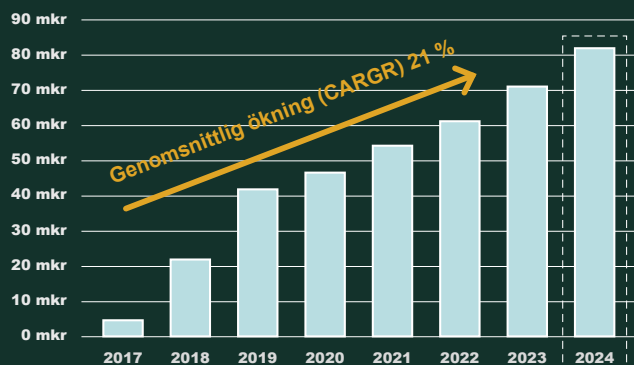
	2023	2022
Totala hyresintäkter, mkr	114	106
Driftnetto, mkr	103	97
Förvaltningsresultat, mkr	68	60
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,70	12,26
Överskottsgrad, %	90,88	91,49
Resultat före skatt, mkr	84	39
Resultat per aktie, kr	12,97	6,18
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 609	1 624
NRV per aktie, kr <sup>1</sup>	155,94	184,40
Eget kapital per aktie, kr	140,38	163,12
Avkastning på eget kapital, %	7,06	3,76
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,88	8,59
Räntetäckningsgrad, ggr	4,08	3,79
Nettoskuld, mkr	545	723
Nettobelåningsgrad, %	33,91	44,54
Soliditet, %	52,64	46,66
Fastigheternas direktavkastning, %	6,60	6,01

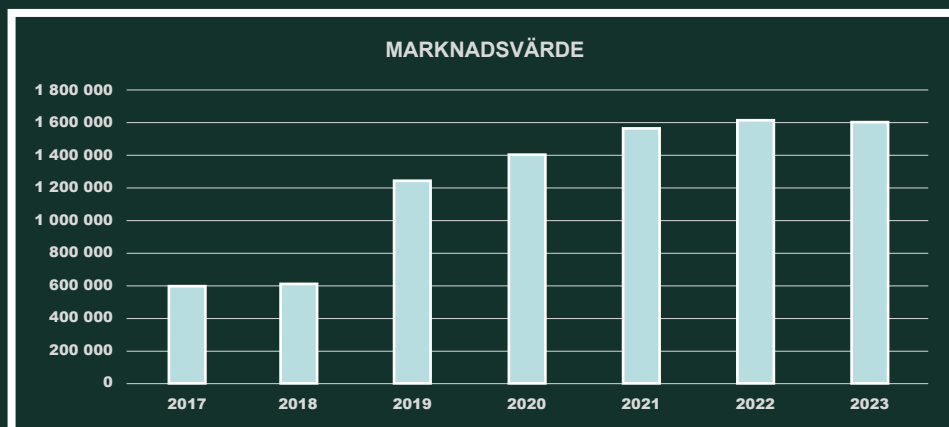
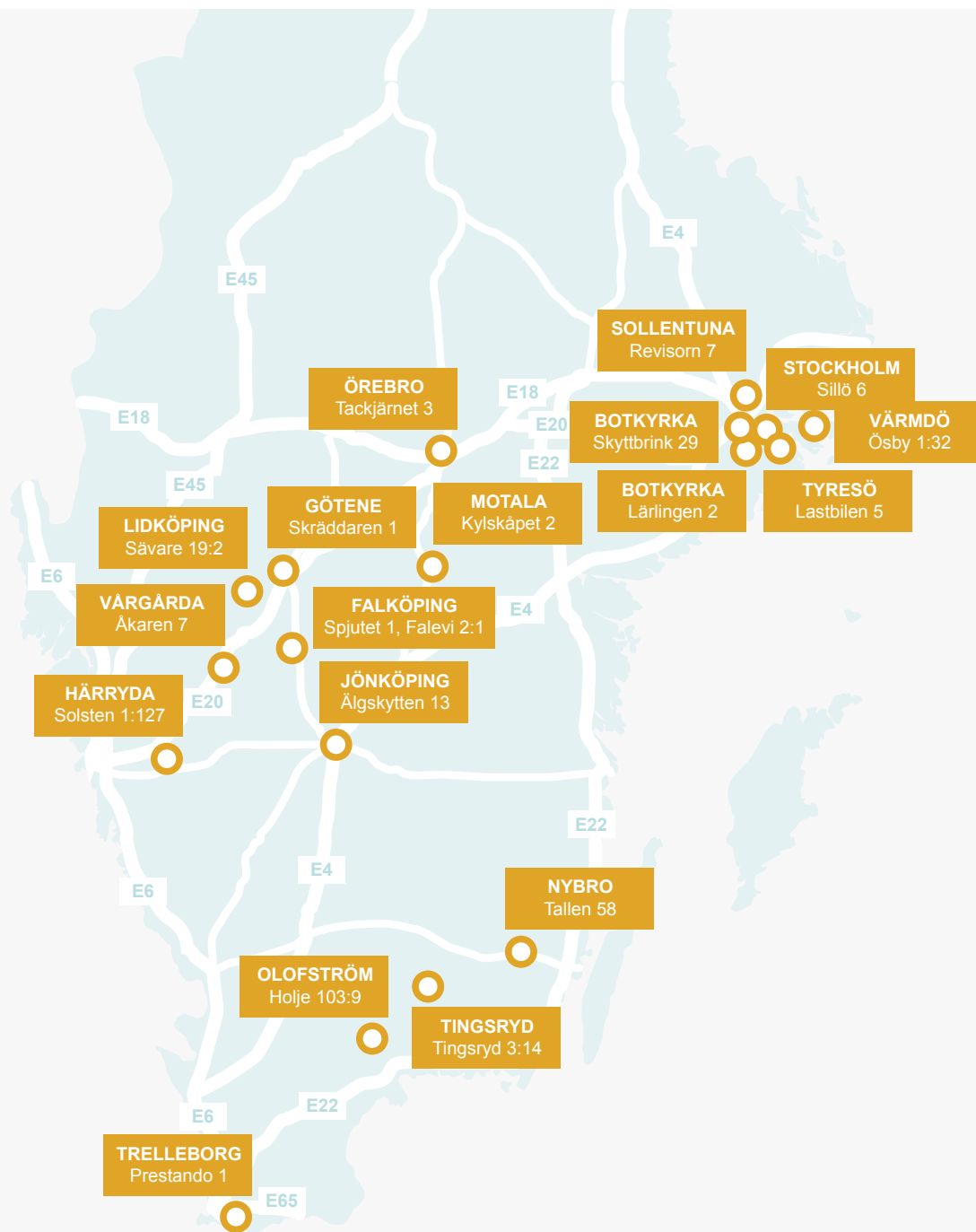
<sup>1</sup> Företrädesemissionen i slutet på året skedde till kurs 80,00 kronor vilket var väsentligt lägre än aktuellt NRV per aktie. Den låga emissionskursen fick en utspädande effekt på NRV och oaktad nyemissionen hade beräknat NRV per 31 december 2023 uppgått till cirka 194 kronor per aktie.

### HYRESINTÄKTER



### NORMALISERAT FÖRVALTNINGSRESULTAT





# Detta är Logistri

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

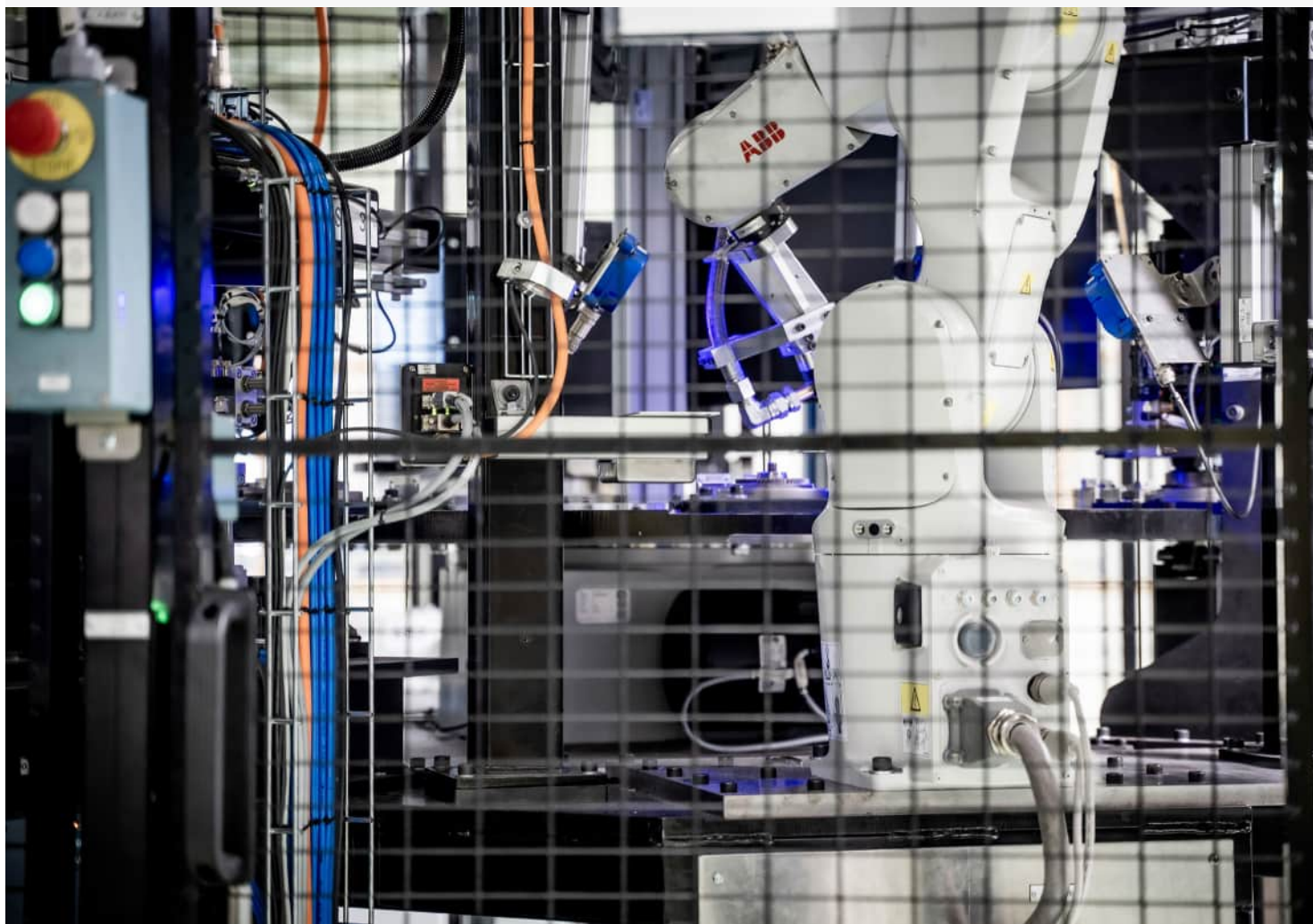
Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt från 600 mkr till drygt 1 600 mkr med kontinuerligt god lönsamhet och en stark finansiell ställning. Visionen är att vara en stabil och långsiktig partner till företag som efterfrågar verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Bolagets övergripande målsättning är att med högt kundförtroende generera ett stabilt kassaflöde och en hög riskjusterad avkastning.

Logstris hyresgäster är verksamma inom olika branscher där flertalet är svenska och internationella industri- och verkstadsbolag. Fastigheterna ligger i södra och mellersta Sverige, i nära anslutning till strategisk infrastruktur som större vägar, järnväg och hamnar. Bolaget har som mål att förvalta och utveckla fastigheterna långsiktigt och hållbart.

Logstri investerar primärt i fastigheter där hyresgästerna har en lång historia på platsen och där fastigheterna utgör en strategisk tillgång för deras verksamhet. Ofta innebär det att produktionsanläggningar är en integrerad del av byggnaderna. Fastigheterna hade per 31 december 2023 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 8 900 kr/m<sup>2</sup>. Hyresnivåerna är jämförelsevis låga med motsvarande nybyggnation och det finns därmed få rationella skäl för våra hyresgäster att flytta sin verksamhet till andra lokaler vilket minskar risken för vakanser.

Logstri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122–8654 är noterat på Spotlight Stock Market sedan 2017 och har cirka 1 300 aktieägare varav styrelsen i Logstri representerar cirka 30 % av kapital och röster.

Bolagets verkställande direktör är David Träff. Bolags- och fastighetsförvaltning utförs genom managementavtal av Pareto Business Management AB.



## Väsentliga händelser under perioden

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 kr/aktie (5,00) att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,30 kr/aktie. Utdelningsförslaget, som per aktie innebär en ökning om 4 % procent, utgör 43 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Total utdelning kommer då att uppgå till 38 142 tkr.

Teckningsperioden i företrädesemissionen avslutades den 7 december 2023. Den övertecknades med en teckningsgrad om 163 % och genom företrädesemissionen tillfördes bolaget cirka 196 mkr före emissionskostnader.

Den 23 november förvärvades lager- och lättindustrifastigheten Lastbilen 5 i Tyresö med en uthyrningsbar area om 3 838 m<sup>2</sup> och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr.

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 m<sup>2</sup> med ytterligare 2 000 – 4 000 m<sup>2</sup>. Långsiktigt bedöms inte branden få någon negativ inverkan på bolaget och effekten för perioden framgår i "Resultatanalys" på sid 51.

Den 29 juni 2023 tecknades ett 7-årigt grönt hyresavtal med Micromatic International AB, som ingår i Matenco Group, och bolaget kommer samtidigt investera i LED-konvertering för att minska energianvändningen. Micromatic hyr sedan tidigare hela fastigheten Sollentuna Revisorn 7 om 2 352 kvm som är väl anpassad till hyresgästens verksamhet.

Årsstämman i april beslutade om omval av Patrik von Hacht, Henrik Viktorsson och Mattias Ståhlgren samt nyval av Helena Elonsson och Robin Englén till styrelseledamöter. Peter Hogren avböjde omval.

David Träff utsågs till ny verkställande direktör och tillträdde i februari.

# VD har ordet

Logistri går på offensiven och tar viktiga steg mot att uppfylla bolagets långsiktiga mål om ett fastighetsbestånd om 5 miljarder kronor.

## FÖRVALTNINGSRESULTATET FORTSÄTTER ATT ÖKA TROTS UTMANANDE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Logistri avslutar året på topp och levererar ett mycket starkt resultat 2023. Så gott som alla nyckeltal har förbättrats under året och vi har genomfört ett antal transaktioner som stärker bolaget och ger oss goda förutsättningar att växa mot vårt långsiktiga mål.

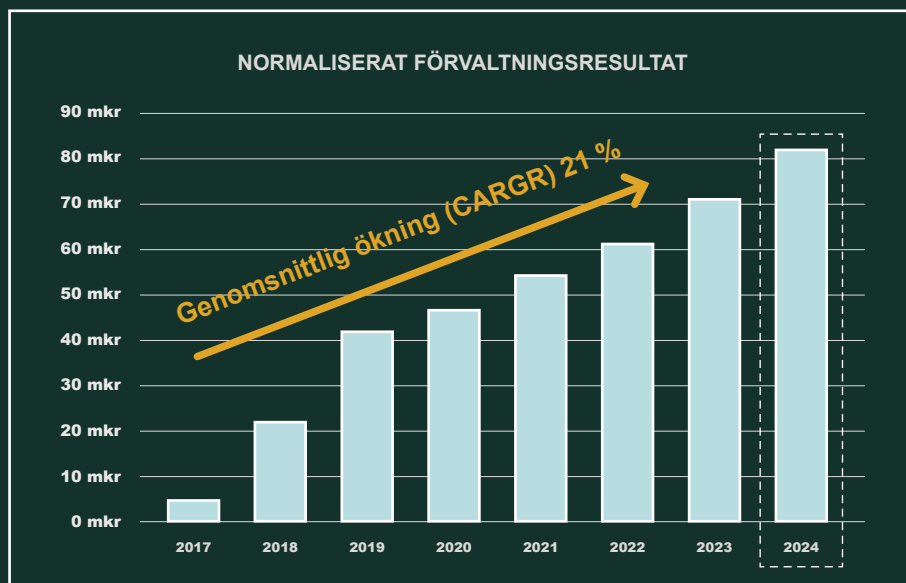
Bolaget levererar ett rekordhögst förvaltningsresultat och vässar samtliga nyckeltal. Förvaltningsresultatet för helåret uppgår till 72 mkr, justerat för branden i Skyttbrink, och är en ökning om 20 % mot föregående år. Det innebär att sedan bolaget bildades 2017 har förvaltningsresultatet, justerat för poster av engångskaraktär, ökat med 21 % per år i snitt. Att leverera en sådan ökning av förvaltningsresultatet över tid med en kontrollerad finansiell risk är ett styrkebesked.

Logistri är ett fastighetsbolag vars målsättningen är att generera ett högt och stabilt kassaflöde. Förvaltningsresultatet är ett mått på detta och ett av våra viktigast mål är att öka förvaltningsresultatet över tid. Aktuell intjäningsförmåga vid utgången av perioden uppgår till 83 mkr vilket ger en ögonblicksbild av intjäningsförmågan inför 2024.

## FASTIGHETSFÖRVARV OCH TRANSAKTIONS-MARKNADEN 2023

Under fjärde kvartalet meddelade bolaget att ett avtal tecknats om att förvärva en modern industrifastighet i Tyresö i södra Stockholm. Fastigheten är en lager- och lättindustrifastighet med en uthyrningsbar area om cirka 3 838 kvm och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr. Förvärvet går helt i linje med vår strategi och är ett välkommet tillskott till vår storstadsportfölj. Fastigheten tillträdades som planerat i november.

Vi ser fortsatt goda möjligheter att genomföra värdeskapande förvärv på avkastningsnivåer som erbjuder en attraktiv riskjusterad avkastning. Transaktionsmarknaden för fastigheter 2023 uppmätte den lägsta volymen sedan 2013. Den totala transaktionsvolymen strax under 100 miljarder kronor är cirka hälften av vad vi har varit vana vid att se de senaste fem åren. Anmärkningsvärt är att det segment som Logistri är verksamhet inom, lätt industri, lager och logistik, stod för en rekordstor andel av den totala transaktionsvolymen och motsvarade lite drygt en fjärdedel. Det underliggande efterfrågan på dessa typer av lokaler är hög och utbudet är långsiktigt begränsat av att våra städer växer där industrimark tas i anspråk för utveckling av bostäder eller annan typ av verksamhet.





*Logistri avslutar året på topp och hälsar Frohe välkomna som ny hyresgäst. Fastighetsportföljen växer och efter genomförd nyemission så finns goda förutsättningar att kunna agera framåtriktat för att tillvarata möjligheter till värdeskapande tilläggsförvärv.*

### **FÖRETRÄDESEMISSIONEN BLEV KRAFTIGT ÖVERTECKNAD**

Logistri meddelade den 13 november att styrelsen har fattat beslut om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Nyemissionen om 196 mkr var fullt garanterad av större ägare i Logistri men intresset var stort och företrädesmissionen blev kraftigt övertäcknad (167 %). Efter emissionskostnader innebär det att Logistri tillförs 191 mkr som kommer att kunna användas till värdeskapande förvärv. Investeringstrymnet inklusive belåning motsvarar cirka 400 mkr.

### **STARK BALANSRÄKNING MED UTRYMME FÖR FÖRVÄRV**

Marknadsvärdet av Logistris fastighetsportfölj uppgår till 1 609 miljoner kronor vid utgången av det fjärde kvartalet. Det innebär att Logistris portfölj har en nettobelåningsgrad om ca 33 %. Det är en låg belåningsgrad och vi har god marginal till våra finansiella mål om en nettobelåningsgrad under 55 %. Logistris räntetäckningsgrad uppgår till 4,1 ggr och vår nettoskuld i relation till EBITDA uppgår till 5,9 ggr. Det innebär att Logistri har en av de starkaste balansräkningarna i fastighetssektorn.

Logistri strävar efter att vara så transparenta och tydliga som möjligt i vår kommunikation och rapportering. Som ett steg för att ständigt förbättra oss bestämde vi oss i början på året att låta marknadsvärdera alla våra fastigheter av ett externt och oberoende värderingsinstitut varje kvartal. Trots att direktavkastningskravet som används i värderingen av fastighetsportföljen ökat med nästan en hel procentenhet sedan ett år tillbaka så har, justerat för fastigheten som brann, marknadsvärdet av portföljen ökat med 19 mkr.

### **BRAND I EN AV LOGSTRIS FASTIGHETER**

Under fjärde kvartalet inträffade det en brand i en av bolagets fastigheter, Botkyrka Skyttbrink 29. Ingen del av byggnaden gick tyvärr att rädda men som tur var så kom ingen person till skada. Till följd av branden har hyresavtalet upphört och redan nu har arbetet påbörjats för att planera uppförandet av en ny, modern och rationell 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 m<sup>2</sup> med ytterligare 2 000 – 4 000 m<sup>2</sup>. Uthyrningsarbetet har startats och beslut om att starta nybyggnadsprojektet kommer fattas i samband hyreskontrakt tecknas med en eller flera hyresgäster. Intresset för lokaler för lager/lättindustri området bedöms som fortsatt stabilt och vi har redan fått intresse från potentiella hyresgäster. Branden påverkar också värderingen av fastigheten då varken byggnad eller hyresavtal finns kvar. Fastighetens värde efter branden är att likställa med värdet av den obebyggda marken. Detta innebär en orealiserad negativ värdeförändring. Logistris fastigheter är fullvärdesförsäkrade och den negativa värdeförändringen möts av en intäkt från försäkringsbolaget som har en positiv effekt på resultatet. Denna händelse av engångskaraktär leder till ett antal justeringar för att göra resultatet jämförbart med tidigare perioder.



**David Träff**  
Verkställande direktör

# Affärsidé, mål och strategi

## Affärsidé

Logistri är ett specialiserat fastighetsbolag som investerar i kommersiella fastigheter inom segmenten lätt industri, lager och logistik. Visionen är att vara en stabil och långsiktig partner som erbjuder rationella och hållbara lokaler som har en central operativ nytta för Logistris hyresgäster. Genom aktiv förvaltning och utveckling skapas långsiktiga förutsättningar för ökad lönsamhet, stabilitet och värdeutveckling – både för Logistris ägare och våra hyresgäster.

## Övergripande mål

Bolagets övergripande målsättning är att med högt kundförtroende och nöjda hyresgäster generera ett stabilt kassaflöde och en hög riskjusterad avkastning.

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

## **Nyckeltal för långsiktig målstyrning**

### **STRATEGISKA MÅLSÄTTNINGAR**

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

#### **Värdeskapande tillväxt**

Logistri ska fortsätta växa genom förvärv och värdeskapande utvecklingsprojekt som stärker bolagets kassaflöde och riskjusterade avkastning. Genom riskspridning i en allt större portfölj minskar de operationella och finansiella riskerna. Bolagets målsättning är att genom selektiva förvärv av fastigheter samt investeringar i egna fastigheter uppnå ett fastighetsvärde om 5 000 mkr.

#### **Effektiv finansiering**

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

#### **Rationell och hållbar förvaltning**

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

#### **Ansvarsfull affärsverksamhet**

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

# Aktuell intjäningsförmåga

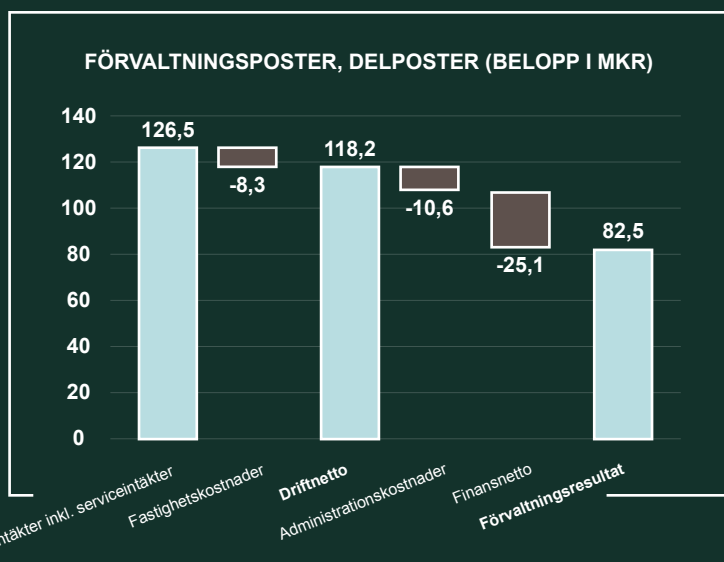
För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis i form av en ögonblicksbild med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 januari 2024 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 januari 2024.

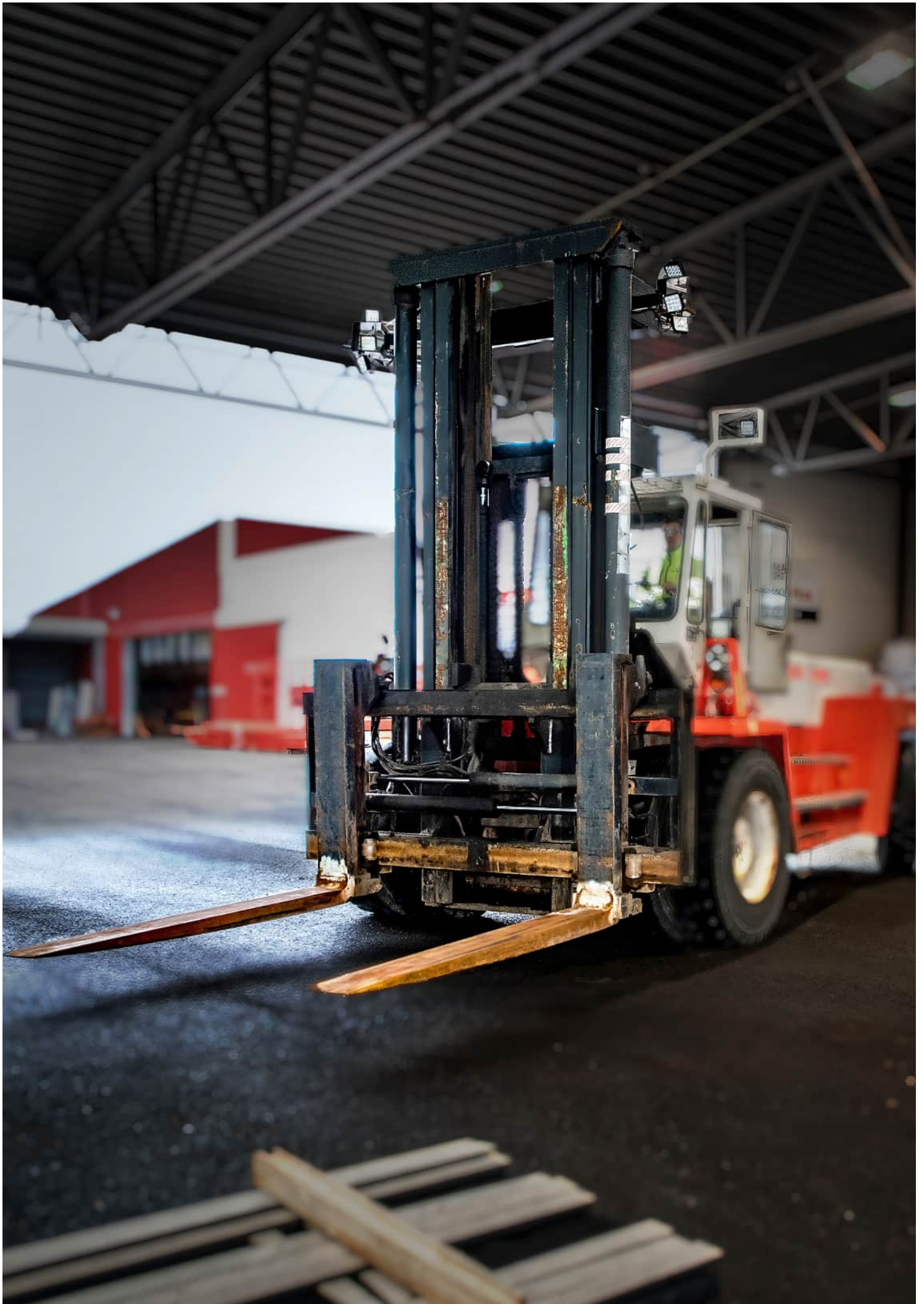
Det är viktigt att notera att intjäningsförången inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader. Hyresintäkter baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med justering för förändringar av konsumentprisindex. Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden. Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens aktuella storlek.

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

Belopp i tkr	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter <sup>1</sup>	126 503	116 711	116 711	116 209	116 209
Fastighetskostnader	-8 306	-9 098	-9 098	-9 098	-9 098
<b>Driftnetto</b>	<b>118 197</b>	<b>107 612</b>	<b>107 612</b>	<b>107 110</b>	<b>107 110</b>
Administrationskostnader	-10 562	-10 452	-10 452	-10 452	-10 452
Finansnetto	-25 092	-25 305	-25 305	-25 305	-25 305
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>82 543</b>	<b>71 856</b>	<b>71 856</b>	<b>71 354</b>	<b>71 354</b>

<sup>1</sup> Inkluderar intäktsbortfallsförsäkring beträffande nedbrunnen fastighet.





# Fastighetsportföljen

## HYRESAVTAL OCH NYUTHYRNING

För bolagets fastighetsportfölj var 2023 återigen ett stabilt år med fullt uthyrda fastigheter. En brand i bolagets fastighet Skyttbrink 29, som ledde till en totalskada, medför att bolaget förlorade en hyresgäst och att fastigheten nu är en utvecklingsfastighet. Logistris försäkring omfattar fullvärde och ger ersättning för tre års hyresbortfall, vilket ger bolaget möjligheten att i god ordning uppföra en modern och större byggnad och att hyra ut den till en ny hyresgäst.

En omförhandling har genomförts för en av bolagets trippelnetto-fastigheter och ett nytt, grönt, avtal har tecknats innebärande att hyrestiden förlängdes med 7 år och hyresbeloppet justerades till marknadshyra. Som en del av överenskommelsen investerade Logistri i ny LED-belysning i fastigheten och förbereder installation av solceller. Certifiering av byggnaden genomförs under vintern 2023-2024. Logistri har även träffat ytterligare överenskommelser med flera hyresgäster om att teckna gröna tilläggsavtal för att dela information och att långsiktigt förbättra både fastighetens och verksamhetens miljöprestanda.

För ytterliga två större hyresavtal har parterna gemensamt tagit initiativ till att inleda diskussioner om att i god tid komma överens om villkoren för en förlängning av hyresavtal och i samband med det undersöka lönsamma investeringsmöjligheter, till fördel för båda parter.

## FASTIGHETSUNDERHÅLL OCH DRIFT

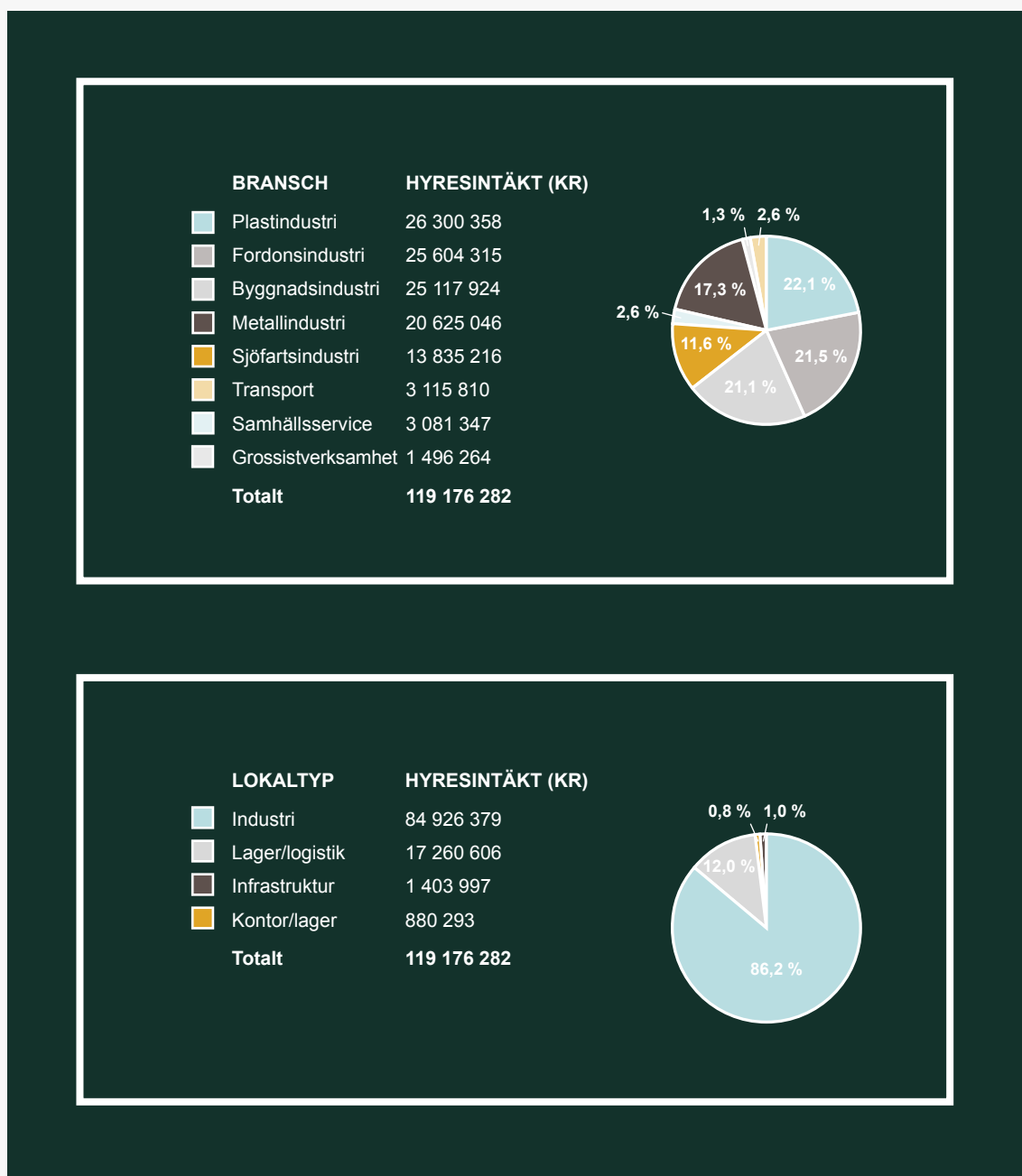
Under 2023 har löpande och planerat underhåll av fastigheterna genomförts i genomsnittlig omfattning och de 5-åriga underhållsplanerna har anpassats efter de besiktningar som genomförts under året. Drift- och underhållskostnaderna varierar naturligt mellan åren och 2023 har varit ett normalår där bolagets kostnader för drift- och underhåll ligger stabilt runt låga 30-35 kronor per m<sup>2</sup>. Tillsammans med en över-skottsgrad på cirka 90 % indikerar det båda låga kostnader i förvaltningen och motståndskraft mot större kostnadsökningar som får genomslag på driftnettot.

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



## HYRESGÄSTER

Logistri hade vid utgången av året 25 hyresgäster (Skyttbrink 29 är exkluderad i samtliga uppgifter nedan och behandlas som en projektfastighet utan area och hyresintäkt.) varav majoriteten är större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher och minskar den finansiella risken.



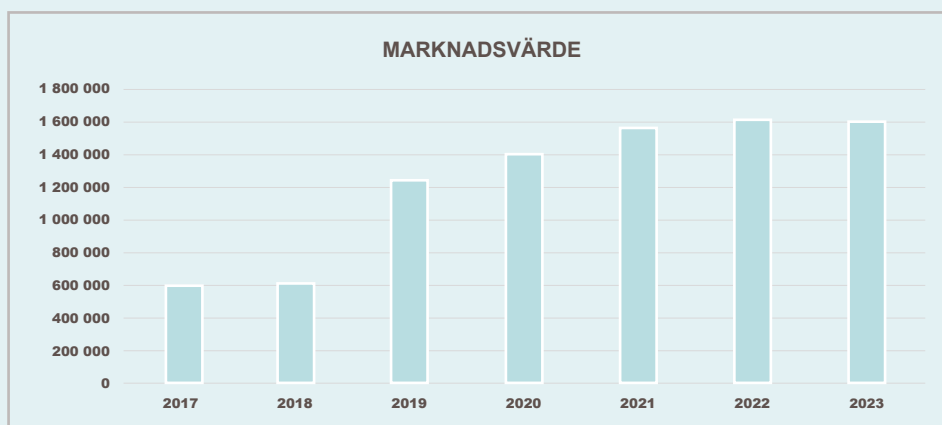
Fastighetsportföljen är tydligt inriktad på lokaler för lättindustri och lager/logistik med cirka 98% av arean i de två lokalslagen. Den mindre andelen kontorslokaler och samhällsservice finns främst i Stockholm.

## Marknadsvärde

Värdering av fastighetsbeståndet sker vid varje årsskifte av ett oberoende värderingsinstitut. Värdet på bolagets fastigheter ökade med brutto 73,4 mkr till totalt 1 697 (1 624) mkr, utan hänsyn till förvärv av Lastbilen 5 och omklassificering av Skyttbrink 29 efter brandskada. Totalt redovisat fastighetsvärde 2023 var 1 609 (1 535) mkr, en ökning med 73 mkr (4,8 %), exklusive byggnad (-89,2 mkr), inklusive mark (17,8 mkr) för Skyttbrink 29, samt förvärv av Lastbilen 5. (Notera att: Fastighetsvärde 2022 har för jämförbarhetens skull justerats med -89,2 mkr avseende Skyttbrink 29, verkligt redovisat värde 2022 var 1 624 mkr. Nedskrivningen av byggnad Skyttbrink 29 bedöms i allt väsentligt mötas av försäkringsersättning i samband med att ny byggnad på fastigheten uppförs).

Lika portfölj, exklusive förvärv och Skyttbrink 29, ökade med 13,7 mkr till 1 531 (1 517) mkr eller +0,9 %. Det genomsnittliga initiala direktavkastningskravet ökade med 0,36 procentenheter till totalt 7,08 %. Värderingen påverkades positivt av att hyresintäkter och driftnetto ökade under 2023 till följd av indexuppräkning och omförhandlingar. Totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet motsvarar ett genomsnittligt värde på 8 873 kr per m<sup>2</sup>, vilket fortsatt är en betryggande nivå jämfört med de transaktioner för liknande fastigheter som genomförts i marknaden de senaste åren.

### Marknadsvärde fastighetsportfölj (tkr), justerat för Skyttbrink 29



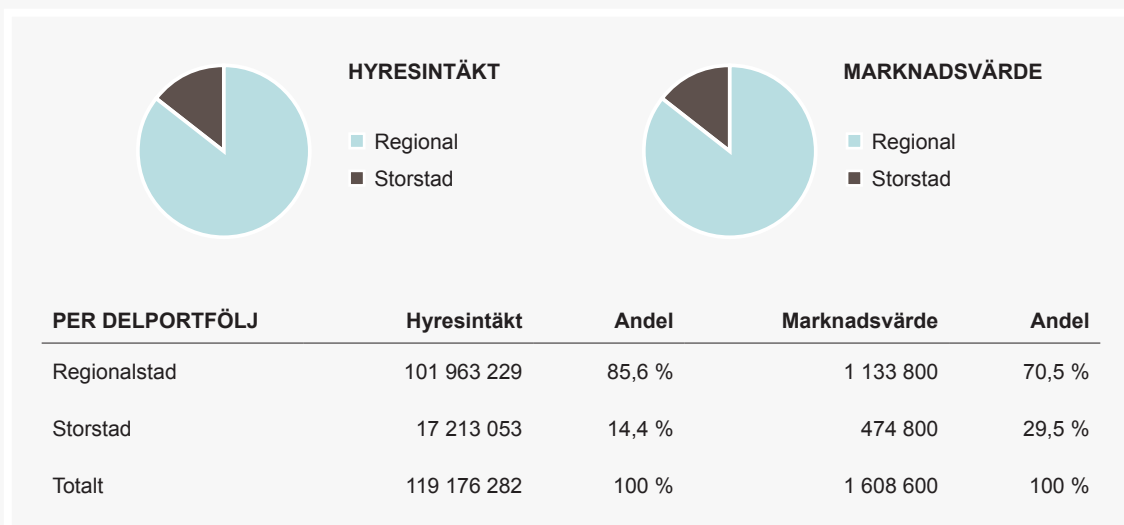
### Marknadsvärde fastighetsportfölj (tkr)

ÅR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Förvärvsvärde	600 000	600 000	1 184 000	1 184 000	1 184 000	1 258 000	1 216 600
Värdeförändring	-	14 141	64 200	226 300	388 580	366 400	392 000
Marknadsvärde	600 000	614 141	1 248 200	1 410 300	1 572 580	1 624 400	1 608 600



## TVÅ TYDLIGA DELPORTFÖLJER

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



Delportfölj Storstad omfattar för närvarande 7 fastigheter i Stockholm och Göteborg. Förutsättningarna för en starkare hyresutveckling, bättre uthyrningsmarknad vid vakanser och därmed större möjligheter att öka fastigheternas värde motiverar att fastigheterna är mer förvaltningsintensiva. För att realisera värdepotentialen krävs kunskap om den lokala marknaden och kontinuerliga kontakter med våra hyresgäster. Logistri investerar bara i denna typ av fastigheter i landets största städer där bolaget kan uppnå en effektiv förvaltning med egen organisation.

Bolagets målsättning är att minst 70 % av fastighetsvärdet över tid ska utgöras av fastigheter med långa hyresavtal och mycket begränsad kostnadsrisk, huvudsakligen "dubbelnetto" och "trippelnetto". Vid utgången av 2023 var 91 % av marknadsvärdet denna typ av fastigheter.

Delportfölj Regionstad omfattar 12 fastigheter med huvudsakligen "trippelnetto"-hyreskontrakt med längre löptider och låga eller inga fastighetskostnader för fastighetsägaren.

Fastigheterna finns i bra lägen med goda kommunikationer i anslutning till regionsstäder i södra Sverige där en stor del av Sveriges innovationsföretag och tillverkningsindustrier är etablerade. De företag som är hyresgäster i Logistris fastigheter har oftast bedrivit verksamhet i lokalerna och på orten under lång tid och är beroende av en lång planeringshorisont utan risk för störningar för verksamheten.

## Uthyrningsgrad

Vid årsskiftet var alla lokaler i fastighetsportföljen uthyrda, och inga fastigheter redovisas som projekt. Logistris uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, var fortsatt 100 % per 31 december 2023.

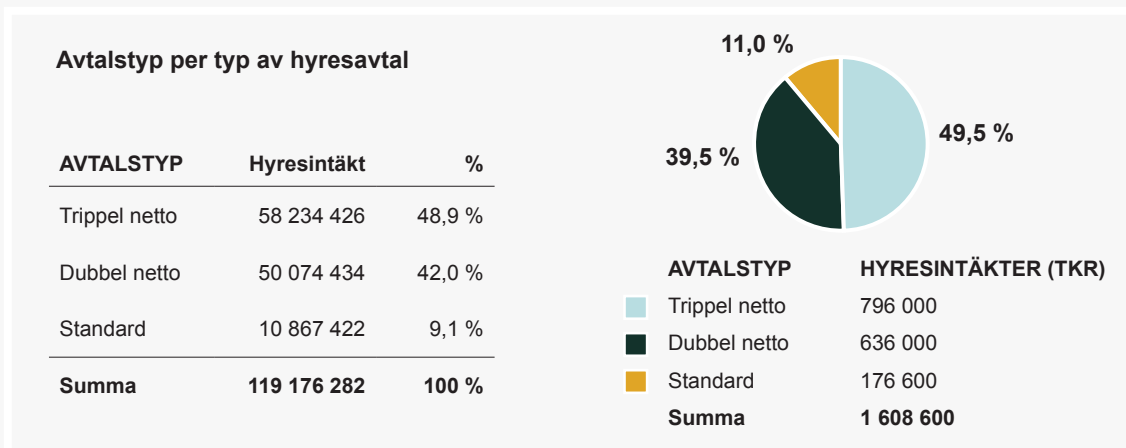
UTHYRNINGSGRAD PER 31 DECEMBER	2018	2019	2020	2021	2022	2023*
Uthyrningsgrad, area	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Uthyrningsgrad, hyra	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

\* Inklusive Lastbilen 5, exklusive Skyttbrink 29

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR

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

Över 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyreskontrakt, "trippel netto" eller "dubbel netto" kontrakt, där bolaget har inga eller mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

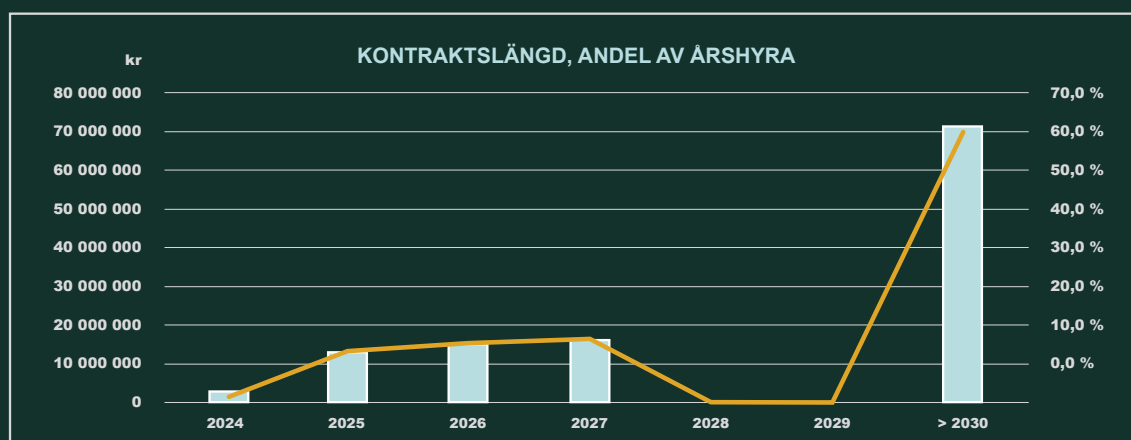


Vid utgången av 2023 kom mindre än 9 % av bolagets hyresintäkter från hyresavtal där kostnadsansvaret fördelas mellan fastighetsägare och hyresgäst, så kallade standardhyreskontrakt.

Samtliga fastigheter med denna typ av hyreskontrakt ingår i delportfölj Storstad och har vanligtvis kortare löptid om 3-5 år. Dessa fastigheter har generellt högre hyra per m<sup>2</sup>.

## ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSLÄNGD - WAULT

Totalt har bolaget per årsskiftet 25 hyresgäster med en genomsnittlig återstående, hyresintäktsviktad, löptid (WAULT) om 7,0 (7,9) år. Ingen enskild hyresgäst representerar över 11 % av hyresintäkterna och målsättningen är att minska denna andel till 5 - 7 % genom framtida förvärv.



AVTALSLÄNGD	2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 2030	Summa
Hyresintäkt	3 130 400	13 040 833	15 239 510	16 472 353	-	-	71 293 145	119 176 282
%	2,6 %	10,9 %	12,8 %	13,8 %	0	0	59,8 %	100 %

## Fastigheternas geografiska läge

Bolagets fastighetsportfölj är samlad i tre förvaltningsområden; i Storstockholm, längs E4 - E20 mot Göteborg och med närhet till E22 i sydöstra Sverige. Det möjliggör en rationell och effektiv förvaltning trots att beståndet är relativt spritt geografiskt.

De fastigheter som har flera hyresgäster och med standardhyreskontrakt med kortare löptider och som är mer förvaltningsintensiva ligger samlade i Storstockholm och möjliggör daglig närvaro för bolagets förvaltningsorganisation. Hyresgästkontakter genomförs rationellt genom planerade möten där flera hyresgäster i samma delområden besöks vid samma tillfälle för att undvika onödiga resor.

Möten sker flera gånger per år med samtliga hyresgäster. Inför budget genomförs en statusbesiktning då även hyresgästernas underhållsansvar och ansvar för myndighetsbesiktningar följs upp.

## Fastighetsförteckning

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 19 fastigheter varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area (LOA) är 181 313 m<sup>2</sup>.

FASTIGHETS BETECKNING	STÖRSTA HYRESGÄST	LOKALAREA	ADRESS
Stockholm Sillö 6	Däckia AB	3 410 m <sup>2</sup>	Edsvallabacken 16, Farsta
Tyresö Lastbil 5	IV Frohe Sweden AB	3 838 m <sup>2</sup>	Strömfallsvägen 4, 135 49 Tyresö
Sollentuna Revisorn 7	Micromatic International AB	2 352 m <sup>2</sup>	Bergkällavägen 31D, Sollentuna
Botkyrka Lärlingen 2	Europart i Sverige AB	4 175 m <sup>2</sup>	Kumla gårdväg 15, Norsborg
Botkyrka Skyttbrink 29	Projektfastighet	-	Himmelsbodavägen 10, Tumba
Härryda Solsten 1:127	Federal-Mogul Göteborg AB	12 396 m <sup>2</sup>	Teknologivägen 5, Mölnycke
Värmdö Ösby 1:32	Telia Sonera Sverige AB	943 m <sup>2</sup>	Värmdögatan 3A, Gustavsberg
Motala Kylskåpet 2	Holms Attachments AB	12 408 m <sup>2</sup>	Holmsvägen 54, 591 36 Motala
Örebro Tackjärnet 3	Johnson Metall AB	22 700 m <sup>2</sup>	Stålgatan 15, Örebro
Falköping Falevi 2:1	LEAX Skaraborg AB	16 246 m <sup>2</sup>	Göteborgsvägen 5, Falköping
Falköping Spjutet 1	LEAX Skaraborg AB	-	Göteborgsvägen 5, Falköping
Jönköping Älgskytten 13	Prototal Aktiebolag	10 896 m <sup>2</sup>	Instrumentvägen 6, Jönköping
Trelleborg Prestando 1	Prestando i Trelleborg AB	8 555 m <sup>2</sup>	Mellanköpingvägen 9, Trelleborg
Vårgårda Åkaren 7	Vårgårda Hus AB	12 511 m <sup>2</sup>	Terminalgatan 2, Vårgårda
Tingsryd 3:14	Orthex Sweden AB	21 124 m <sup>2</sup>	Växjövägen 1, Tingsryd
Olofström Holje 103:9	EBP i Olofström AB	18 354 m <sup>2</sup>	Agrasjövägen 3-5, Olofström
Nybro Tallen 58	AB Gustaf Kähr	20 416 m <sup>2</sup>	Flyebovägen 10, Nybro
Lidköping Säware 19:12	Prototal Aktiebolag	1 714 m <sup>2</sup>	Maskrosvägen 3, Vinninga
Götene Skraddaren 1	Prototal PDS AB	9 275 m <sup>2</sup>	Hantverksgatan 2, Götene
<b>Totalt</b>		<b>181 313 m<sup>2</sup></b>	

## Fastighets- och projektutveckling

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

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

- **Hyresgästsdrivna**  
Om-/tillbyggnader för våra hyresgäster för att optimera användningen av befintliga lokaler.
- **Gröna - driftnettooptimering**  
Projekt som syftar till att effektivisera energianvändning och minskad klimatpåverkan.
- **Fastighetsutveckling - i befintlig byggnad**  
Förbättrat nyttjande av existerande areor genom effektivisering och konvertering av till exempel allmänna areor eller äldre kontor.
- **Projektutveckling – nybyggnation**  
Från utredningar i tidigt skede, utveckling av ny detaljplan, fastighetsreglering, projektering och genomförande av nyproduktionsprojekt.

### VÄRDEPOTENTIAL I FASTIGHETSPORTFÖLJEN

I flera av bolagets fastigheter finns ytterligare värde- och utvecklingspotential. Genom att ta vara på de möjligheter som finns i befintliga detaljplaner och även ta fram nya planer för att öka användningen av befintlig obebyggd mark kan Logistri långsiktigt genomföra lönsamma utvecklingsprojekt i egen regi.

Projekten omfattar både projekt med nuvarande hyresgäster som expansionsprojekt i takt med att hyresgästernas verksamhet utvecklas och utveckling av kompletterande byggnader på mark som kan frigöras för nya hyresgäster. Det senare som en del i överenskommelser där hyresgästen hyr hela fastigheten, men där behov av mark för bland annat rangerytor och personalparkering har minskat till följd av mer rationell logistik och produktion.

Logistri har inhämtat tredjepartsbedömningar över den befintliga fastighetsportföljens möjliga värdeutvecklingspotential. I flera fall bedöms ytterligare långsiktiga värden kunna skapas genom utvecklingsarbete med nya detaljplaner, förvärv av angränsade mark eller i vissa fall förädling av nuvarande enklare byggnadsstrukturer. Totalt bedöms den framtida värdepotentialen till mellan 200 – 300 mkr netto, efter projekt- och utvecklingskostnader, där omvandlingen av Tackjärnet 3 i Örebro till bostäder i stadsmiljö har störst potential.

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

I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 19 fastigheter för genomförande under de närmaste åren. I takt med att planer och slutliga kalkyler är beslutade, kommer bolaget att redovisa projekten utförligare i kommande rapporter.

Vid utgången av 2023 pågick totalt 9 projekt:

TYP AV PROJEKT	PÅGÅR	KLARA	PLANERAS
Solcellsanläggningar	4	-	5
Led-konvertering av belysning	-	2	3
Fastighetsutvecklingsprojekt	3		Löpande
Nybyggnad/planarbete	2		Löpande
Hyresgästanpassningar	-	1	Löpande
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	

## PÅGÅENDE STÖRRE UTVECKLINGSPROJEKT:

### Stockholm – utveckling av Botkyrka Skyttbrink 29

För Logistris brandskadade byggnad, Skyttbrink 29 i Botkyrka, medför en i sig oönskad händelse att fastigheten kan utvecklas med en modern och rationell industri- och lagerbyggnad med högre takhöjd, 2 000 – 4 000 ytterligare m<sup>2</sup> lokalarea och från början anpassad för att vara en miljöbyggnad. Gällande detaljplan medger en väsentligt högre exploatering än vad som utnyttjades för tidigare byggnad. En ytterligare fördel är att en eller två nya hyresgäster kan få nya lokaler som från början kan anpassas till verksamheten, vilket är mer kostnads-effektivt än att bygga om i en befintlig byggnad.

Utbudet av moderna och rationella industri- och lagerlokaler i södra Stockholm är begränsat och marknadsläget är stabilt. Där skiljer sig södra Stockholm från norra närförorterna där utbudet av vakanta lokaler är betydligt mer omfattande.

Planering och volymstudier för placering och utformning startade i slutet av 2023 och upphandling för en ny byggnad sker under första halvåret 2024 och i samband med att en slutlig överenskommelse om försäkringsersättning och andra villkor i fastighetsförsäkringen träffas med försäkringsbolaget. I början av 2024 genomförs rivningsarbeten av tidigare byggnad och markberedning för nybyggnation.

Uthyrningsarbetet startade vid årsskiftet och bolaget bedömer förutsättningarna som goda att komma överens med nya hyresgäster och beställa entreprenaden för nybyggnationen under kvartal 3 2024 med inflyttning 2025 eller tidigt 2026.

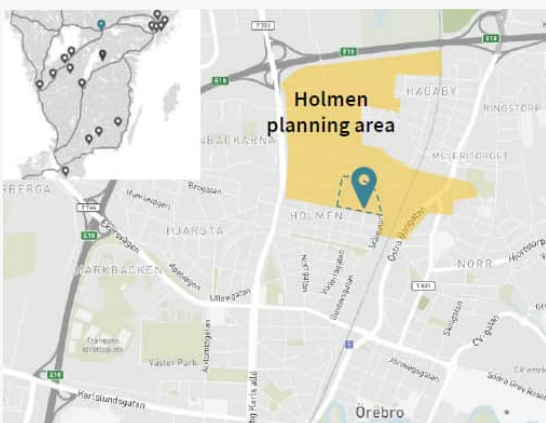
Logistri bedömer initialt att de negativa effekterna av brandskadan kan uppvägas av att en större och moderna byggnad uppförs och att marginalkostnaden för att öka byggnadsarean är fördelaktig och kompenserar för eventuella åldersavdrag i försäkringsersättningen.



Detaljplan Skyttbrink 29

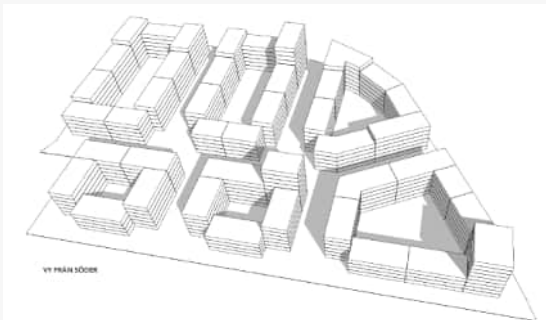
## Örebro – Planprogram för Holmen

Fastigheten Tackjärnet 3 i Holmens industriområde ligger mycket centralt i direkt närhet till Örebro Centralstation och med omgivande småhusbebyggelse. Fastighetens läge i området är av strategisk betydelse då det ligger närmast befintlig stadsbebyggelse och angränsande fastigheter kommer inte kunna exploateras före det att Logistris fastighet utvecklas. I översiktsplanen är Holmen utpekad som en lokal kärna där ett framtida lokalt centrum ska kunna utvecklas. Kommunen har tagit fram ett förslag till Holmens framtida utveckling där målet är att utveckla Holmens industriområde till en levande och attraktiv stadsdel med en mix av arbetsplatser, bostäder, skola, service, parker med mera till år 2040.



### Planområde

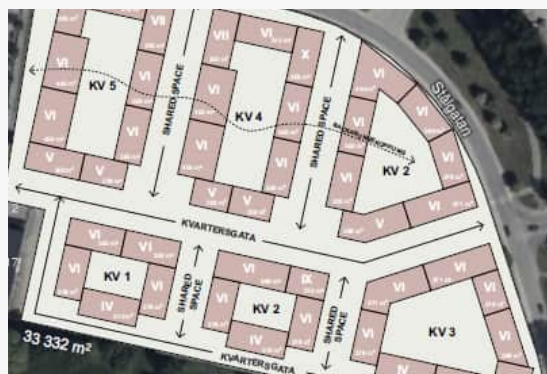
Området är prioriterat av Örebro kommun för omvandling till huvudsakligen bostäder och samhälls-service i stadsmiljö, vilket medger ett relativt högt exploateringstal när fastigheten utvecklas. Kommunens arbete med planprogram pågår och planprogrammet uppskattas antas under 2025. Beslut om att inleda arbetet med en eller flera detaljplaner för hela eller delar av Holmen kan därmed starta 2025-2026.



Visionskiss för Holmen år 2040. Planprogrammet föreslår att det ska byggas bostäder på Holmen, men det är inte bestämt hur husen ska se ut. Bild: Mandaworks.

Den nya detaljplanen beräknas antas inom 4-6 år då även Logistri projektplanering har detaljerats och en bygglovsprocess kan inledas. Med en antagen plan kan även byggrättsvärden fastställas och utvecklingsvinster beräknas med mindre osäkerhet.

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konvertera befintlig industri användning från cirka 22 000 m<sup>2</sup> till 78 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till 6 kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.



Schematisk studie av möjlig byggnadsvolymer

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

## Tingsryd – Utbyggnad och ny detaljplan

Tillsammans med vår hyresgäst har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Planområdet är beläget i Tingsryds tätort. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistikförutsättningarna inom industri- verksamheten och ta bort delar av den prickmark som förhindrar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten Tingsryd 3:14. Planprocessen är i ett slutskede efter att Trafikverket och Länsstyrelsen har lämnat godkännande. Kommunen håller nu på att sammanställa inkomna synpunkter och göra eventuella ändringar i planhandlingarna.

Planen ger möjligheter att anpassa och effektivisera transportlogistiken och att uppföra en ny byggnadsdel för ett nytt höglager på fastigheten och utöka byggnadsvolymen med 10 000 – 20 000 m<sup>2</sup> när hyresgästens verksamhet bedöms expandera i 2-3 etapper under de kommande åren.



Möjlig placering av ny byggnadsvolym

## Falköping

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

Utredning pågår för ytterligare 10 000 -15 000 m<sup>2</sup> i en eller två byggnader mot Göteborgsvägen.



Möjlig placering av ny byggnadsvolym

## Götene

För fastigheten Skräddaren 1 pågår utredning för möjlig utökning av byggandsarea genom ändrad detaljplan. På fastigheten finns en större markreserv där planeringen av en ytterligare byggnad för industri eller logistik undersöks. Fastigheten har ett mycket bra läge nära E22 mot RV 44 med goda kommunikationer och skyltmöjligheter.

Planering pågår för ytterligare 7 000 -10 000 kvm i en byggnad mot RV 44.



Möjlig placering av ny byggnadsvolym

## Stockholm

I delportfölj Storstad finns de fastigheter som huvudsakligen är uthyrda flerhyresgäster och med standardhyresavtal, till skillnad mot andra fastigheter i beståndet som huvudsakligen har en hyresgäst. Det innebär att förändringar av hyresgäster och lokalanvändning är mer frekvent vilket ger en möjlighet till en mer aktiv utveckling. Detta sker genom att aktivera gemensamma areor, konvertera lågvärdiga lokaler till moderna ändamål och specialanpassa lokalerna till hyresgästernas specifika behov.

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



Sillö 6, Farsta

För Ösby 1:32, med ett mycket centralt läge i Gustavsberg, planeras en förändrad användning där byggnaden utvecklas till bostäder, äldreboende eller annat särskilt boende. Fastigheten används huvudsakligen som samlingslokaler och är en kommunikationsbyggnad för teleinstallationer. En utveckling av fastigheten är långsiktig och förutsätter en ny detaljplan.



# Omvärlds- och marknadsanalys

## Makroekonomi

Året 2023 kan sammanfattas som ett år av turbulens, präglad av omfattande globala konflikter, framför allt i Ukraina och Mellanöstern. Dessa konflikter hade en betydande inverkan på den globala ekonomin, vilket återspeglades i kontinuerliga rapporter om inflation och ränteförändringar. Inflationen förblev genomgående hög nästintill hela året, vilket ledde till utbredd ekonomisk osäkerhet.

Avslutningen på 2023 karaktäriserades av en blandning av pessimism och försiktig optimism, med förhoppningar om eventuella räntesänkningar. Tidiga indikationer pekade mot en möjlig minskning av räntan så tidigt som i mars. Dock innebar en oväntad ökning av inflationen i både USA och Eurozonen i december att de initialt optimistiska utsikterna justerades något.

I november noterade Sverige en inflation på 3,6 % enligt Konsumentprisindexet med fast ränta (KPIF), en nedgång från 4,2 % i oktober. Inflationstakten för december uppmättes till 2,3 %, den lägsta sedan juli 2021, men fortfarande något över Riksbankens mål på 2 %. Minskningen berodde främst på de lägre energipriserna jämfört med föregående år. Trots en nedgång i Sveriges BNP med 0,5 % under 2023, förutspår Finansdepartementet en tillväxt på 0,6 % under 2024.

Under sitt novembermöte 2023 valde Riksbanken att hålla kvar reporäntan på 4,0 %. Detta beslut antydde att toppen av räntehöjningarna möjligen är förbi, vilket skulle markera en avvikelse från den stigande trenden som inleddes i april 2022. Trots det fortsatte Riksbanken sin avvaktande inställning och varnade för risken för en stramare penningpolitik och ytterligare räntehöjningar om inflationen återigen skulle stiga.

Arbetslösheten i Sverige uppvisade en stadig ökning under 2023, med en märkbar ökning under årets sista kvartal, drivet av en uppgång i antalet företagskonkurser och en allmän instabilitet på arbetsmarknaden. Året såg den högsta nivån av konkurser sedan Creditsafes mätningar startade 1999, med en ökning på 31 % jämfört med 2022. Totalt gick 8 243 aktiebolag i konkurs, vilket påverkade över 24 000 anställda, en ökning med 40 % jämfört med året innan. Konkursökningen drabbade en rad sektorer, med särskilt hård påverkan på sportindustrin, bilhandeln och byggsektorn. Även detaljhandeln mötte betydande utmaningar, med en 30-procentig ökning i antalet konkursfall. Arbetslöshetssiffrorna i november visade en ökning till 6,5 %, upp från 6,4 % månaden innan. Prognoserna för 2024 tyder på en fortsatt trög arbetsmarknad, men det finns ett hopp om förbättring för år 2025, i takt med att ekonomin stabiliseras och sysselsättningen börjar återhämta sig.

## Fastighetsmarknaden

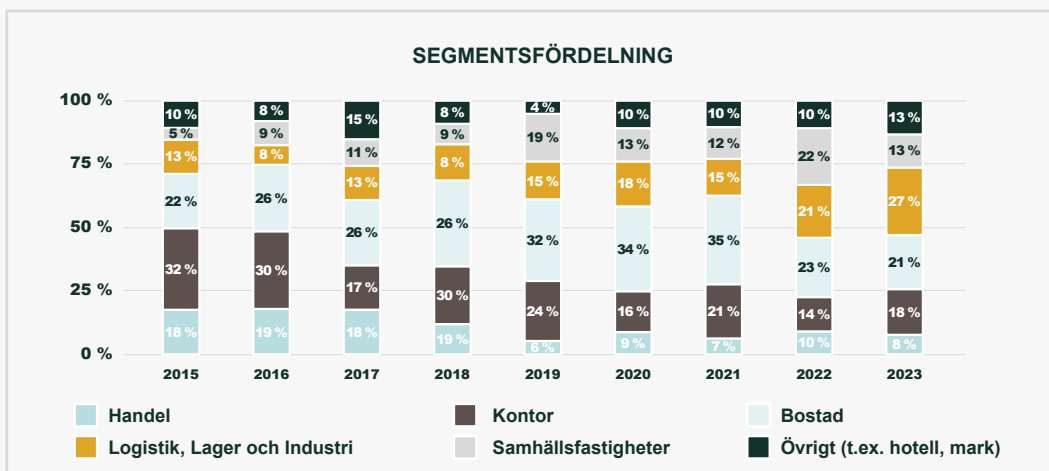
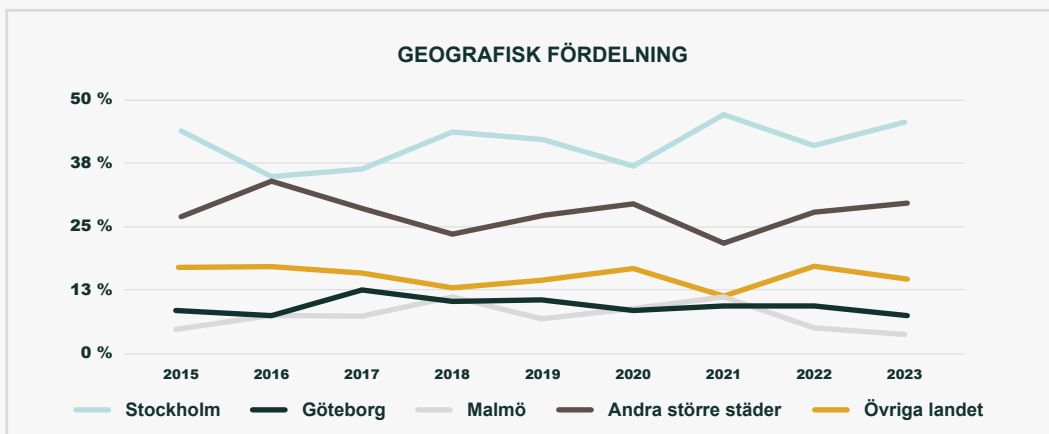
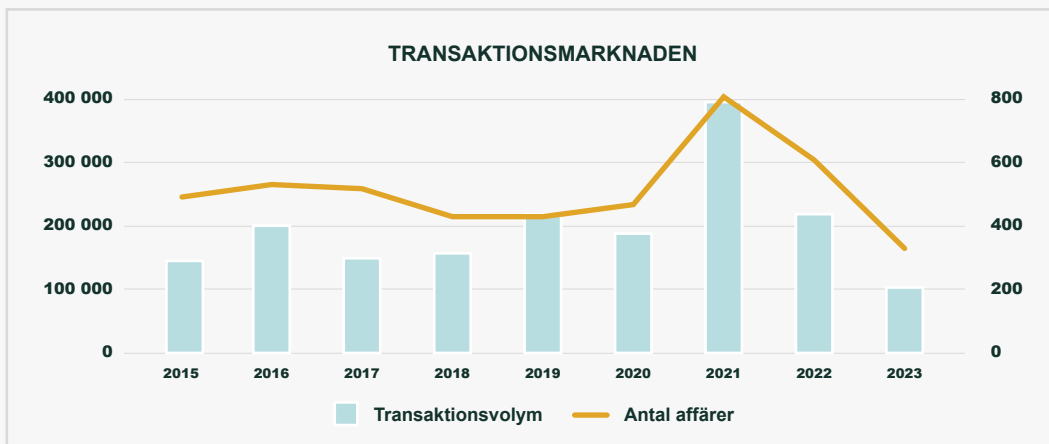
År 2023 innebar en avmattning för den svenska fastighetsmarknaden, vilket utgör en påtaglig kontrast mot de rekordhögtransaktionsnivåerna som präglade åren 2021 och 2022. Nedgången kan huvudsakligen hänföras till den osäkerhet som varit kring inflation och räntor, vilket föranledde en mer försiktig hållning hos investerarna. Även om aktiviteten på obligationsmarknaden visade tecken på uppsving, där flera företag återupptog omfattande affärstransaktioner efter en tid av stagnation, kvarstår frågetecken kring om detta verkligen speglar en långsiktig förbättring av finansieringsklimatet inom fastighetsbranschen. Trots dessa osäkerheter bibehöll internationella investerare sitt starka intresse för den svenska fastighetsmarknaden, vilket återspeglas i en ökning av deras andel i transaktionerna till 29% under 2023, upp från 22% året innan.

I skuggan av dessa förändrade marknadsförhållanden har det skett ett en ökning av antalet nyemissioner samt omfattande omstruktureringar inom fastighetssektorn. Företag belastade med höga skulder och låg avkastning på sina fastigheter drabbades särskilt hårt. Med prognoser om fortsatt höga räntor under 2024, står många fastighetsbolag inför utmaningen att omstrukturera sin finansiella situation, vilket inkluderar minskning av skulder och förstärkning av eget kapital. Som ett resultat av ett strängare ekonomiskt klimat, har vissa fastighetsbolag valt att avstå från utdelningar till sina aktieägare, i syfte att bevara en robust kreditvärdighet.

Marknaden för fastighetstransaktioner var märkbart svagare under 2023 i jämförelse med det framgångs-

rika året 2022. Totalt registrerades 328 transaktioner som översteg 40 miljoner kronor, och den samlade transaktionsvolymen uppgick till 103,9 miljarder kronor. Det innebar en betydande minskning i både antalet transaktioner och den totala volymen. Stockholmsregionen fortsatte att dominera marknaden och stod för 45% av den totala transaktionsvolymen, medan Andra större städer bidrog med 30% och Övriga landet med 15%. Göteborg och Malmö representerade 7% respektive 4% av den totala volymen.

När det gäller marknads segmentfördelning under året var Logistik, lager och industri det största segmentet och stod för 27% av den totala transaktionsvolymen, följt av Bostadssegmentet med 22%. Kontorssegmentet uppgick till 17%, medan kategorin "Övrigt" stod för 14%. Denna omfördelning av segment resulterade i en nedgång för Samhällsfastigheter, som minskade med 9 procentenheter från 2022 till 12% under 2023. Handelsfastigheter utgjorde enbart 8% av den totala transaktionsvolymen.

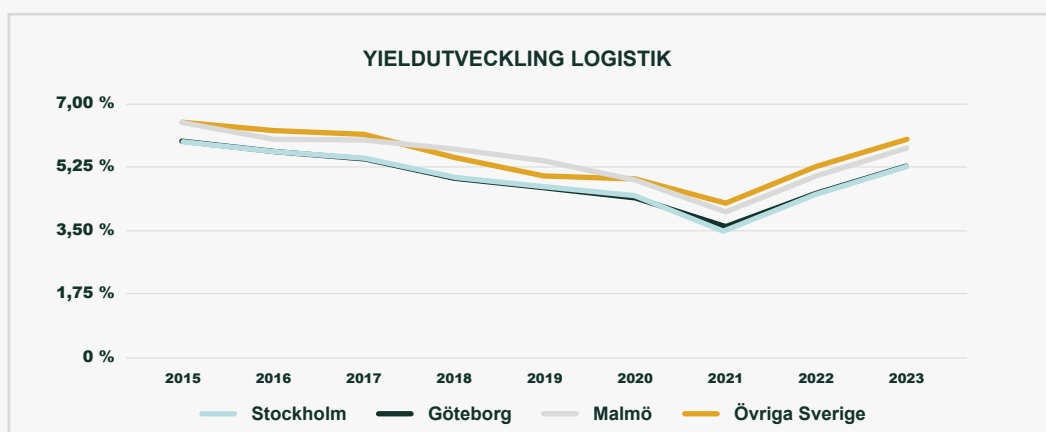
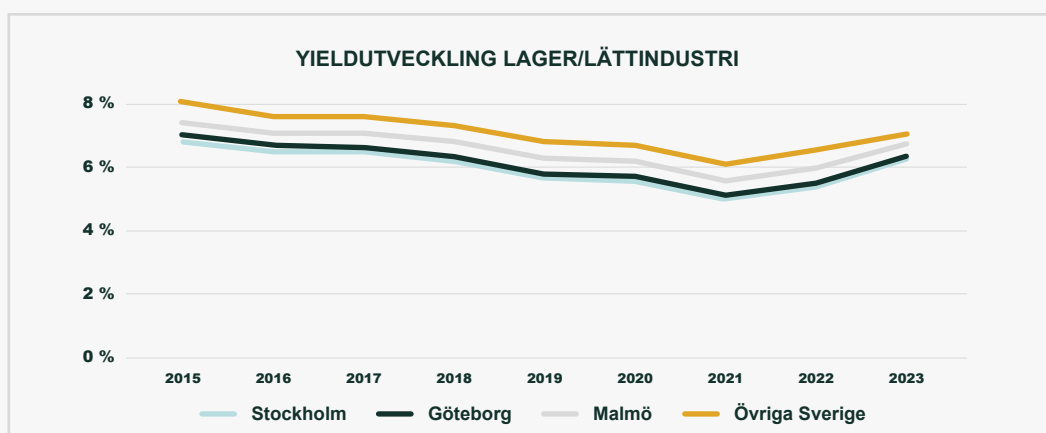


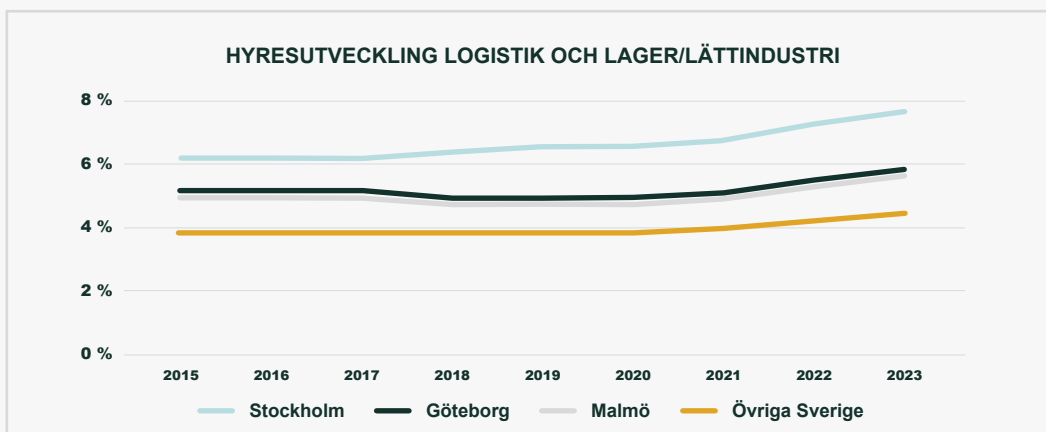
## Marknadsavsnitt – Lager-, logistik- och industrifastigheter

Marknaden för lager-, logistik- och industrifastigheter i Sverige har under de senaste åren vittnat om en anmärkningsvärd tillväxt, drivet av en blomstrande e-handel och ett växande behov av moderna faciliteter på attraktiva platser. Trots denna positiva trend har den nuvarande makroekonomiska och geopolitiska situationen haft en betydande inverkan på fastighetssektorn. Under 2023 ökade både byggkostnaderna och kapitalkostnaderna, vilket skapade utmaningar som resulterade i en avmattning av fastighetstransaktionerna och skärpta krav på direktavkastning. I ljuset av dessa utmaningar har lager-, logistik- och industrisegmentet visat resiliens, och representerade den största delen av den svenska transaktionsmarknaden under året, med 27 procent eller cirka 27,6 miljarder kronor. Segmentet har också sett ett växande intresse från internationella investerare, vilka stod för 40 procent av transaktionsvolymen. Detta är en tydlig indikation på fortsatt globalt förtroende för den svenska marknaden inom dessa sektorer.

Det starka intresset från investerare kan till stor del förklaras av de långa avtalstider som är vanliga i segmentet, ofta mellan fem och tio år, samt närvaron av finansiellt solida hyresgäster. Dessutom har segmentets attraktionskraft för internationella investerare förstärkts av den stora marknadspotentialen och den relativt begränsade konkurrensen jämfört med andra europeiska regioner.

Fastighetsbranschen står dock inför betydande utmaningar som ett resultat av det nuvarande makroekonomiska klimatet, präglad av hög inflation, stigande räntor och en bromsande ekonomi. Ett särskilt orosmoment är den avtagande e-handeln och dess potentiella påverkan på logistiksektorn, vars effekter förväntas variera i omfattning. År 2023 noterades en direktavkastning på 5,25 procent för Prime logistikfastigheter i Stockholm och 6,25 procent för lager- och lättindustrifastigheter, en ökning med ungefär 100 punkter från föregående år. Trots den rådande osäkerheten på marknaden betraktas investeringar i svenska industrifastigheter fortsatt som lockande, särskilt moderna ytor framhävs som särskilt lovande för framtida investeringar.





Inom samtliga geografiska områden har både lager/lättindustri och logistik sett en stabil hyresökning de senaste åren, något som väntas fortsätta kommande år. Logistik, vars fastigheter är utspridda i södra Sverige (söder om Gävle), gynnas av den positiva hyrestillväxten i hela landet och en sannolik nedgång i yieldnivåerna framöver, när penningpolitiken börjar lätta.

## Kartläggning av utbudet av industriområden i Stockholm, Småland och Västra Götaland

I Sverige utgör industrisektorn en grundläggande del av den nationella ekonomin, med regioner som Stockholm, Småland och Västra Götaland i framkant. Dessa områden, var och en med sina distinkta karaktärsdrag och resurser, har bidragit till att forma en varierande och dynamisk industrisektor. Stockholm, med strategisk position som landets huvudstad och ekonomiska motor, Smålands djupa rötter i traditionell tillverkningsindustri och Västra Götalands starka anknytningar till fordons- och tekniksektorn, har alla spelat en avgörande roll i utvecklingen och diversifieringen av den svenska industrin. Samtliga områden toppar listan över Sveriges bästa logistiklägen år efter år.

Småland är en region med rik industrihistoria och ett starkt näringsliv. Regionen är hem för flera betydande industriområden, varav några av de mest framstående finns i städerna Växjö, Jönköping och Värnamo.

I Växjö finns bland annat industriområdena Nylanda, Ekeberg och Öjaby. Nylanda är känt för sin mångsidighet och inkluderar företag inom olika sektorer, så som tillverkning och logistik, med framstående aktörer som Swegon. Ekeberg har en modern infrastruktur och har attraherat teknologifokuserade företag som Visma, vilket speglar områdets fokus på innovation och hållbar utveckling. Öjaby är välkänt för sin tillväxt inom lättare industri och servicebaserade företag, med större hyresgäster som Bring Frigo.

I Jönköping återfinns bland annat industriområdena Torsvik, Stigamo och Hedenstorp. Torsvik är ett av de mest expansiva områdena, känd för sitt logistikcentrum som servar både den nationella och internationella marknaden, med stora aktörer som IKEA och PostNord. Stigamo är känt för sin höga koncentration av företag inom tillverkningsindustrin, med framträdande företag som Husqvarna, medan Hedenstorp har en kombination av tillverkning, logistik och ett växande antal högteknologiska företag, inklusive Parker Hannifin.

Värnamo, med industriområdet Bredasten, är en betydande nod för tillverkningsindustrin. Bredasten är hem för en rad företag som specialiserar sig på allt från maskintillverkning till transportlösningar. Området, med en stabil infrastruktur, stöder både produktion och distribution och är hem till bolag som Bufab. Västra Götaland är en av Sveriges mest dynamiska och ekonomiskt betydande regioner, känd för sin omfattande industriella verksamhet och strategiska infrastruktur. Regionen har en rad industriområden, med Borås och Göteborgsregionen som framträdande exempel med betydande industriell aktivitet. I Borås utmärker sig Viared som ett nav för logistik och handel. Med sin strategiska position och utmärkta transportförbindelser lockar Viared framstående företag som söker effektiv tillgång till marknader både inom och

utanför Sverige. Volvo Parts och Schenker Logistics är exempel på stora aktörer som har etablerat sig här.

I Göteborgsregionen finns Arendal som är känt för sitt logistikcentrum som betjänar Göteborgs hamn, en av de största i Skandinavien, där stora namn som Volvo Group och Arla Foods återfinns. Sörred utmärker sig genom sin högteknologiska industri, där AstraZeneca, med sin betydande anläggning, är ett tydligt exempel på områdets bidrag till forskning och utveckling. Hisingen karaktäriseras av mångsidighet där traditionell industri samexisterar och utvecklas sida vid sida med ny, innovativ verksamhet. Särskilt väletablerat är Ringön på Hisingen, känd för sin intensiva industriella aktivitet. Området är hem för välkända företag som Volvo Cars och SKF, vars närvaro understryker Hisingens betydelse som en central hub för tillverkning och teknologisk innovation.

Bråta, Stenkullen och Åbro är mindre industriområden som även de spelar en roll i regionens industriella mångfald, med en bred variation av tillverkningsföretag, logistiklösningar och serviceindustrier.

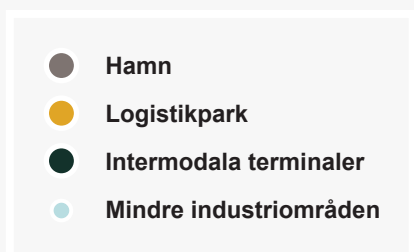
Även i Stockholm finns flera betydande industriområden. Brunna ligger norr om Stockholm och har blivit ett viktigt centrum för logistik och distribution sedan dess etablering runt 2012. Det strategiska läget nära huvudstaden, kombinerat med utmärkt tillgänglighet via större transportvägar, gör det till en fördelaktig plats för logistikföretag. Stora aktörer som PostNord och DHL har etablerat omfattande operationscenter här. Rosersberg sticker ut med sina expansiva lager och distributionscentra. Beläget i närheten av Arlanda flygplats och med direkt tillgång till större huvudleder, är Rosersberg optimalt för snabb och effektiv distribution. Företag som Bring och DSV drar nytta av de strategiska fördelarna som området erbjuder. I närheten ligger Arlandastad, även det beläget vid Arlanda flygplats, som erbjuder en stark global tillgänglighet. Det anses därför vara ett attraktivt val för företag inom logistik, teknologi och företagstjänster. Områdets moderna affärsparker och faciliteter lockar en diversifierad grupp av företag, t.ex DHL, UPS och Securitas.

Jordbro industriområde ligger söder om Stockholm med fokus på tillverkning och lagerhållning. Dess läge i närheten av huvudstaden och tillgången till viktiga transportleder gör det till en attraktiv plats för både nationella och internationella företag. Företag som Dagab och Drink Logistics Partner är prominenta aktörer här. Ett av de mer etablerade industriområdena i Stockholm är Västberga, som för närvarande genomgår en transformation. Traditionella industrier möter nu mer moderna företag och startups med exempel som Bring, DHL, Gordon och ICA, vilket skapar en unik affärsmiljö. Västbergas läge nära centrala Stockholm och dess utvecklingspotential lockar företag som är ute efter en urban närvaro med god tillgänglighet.

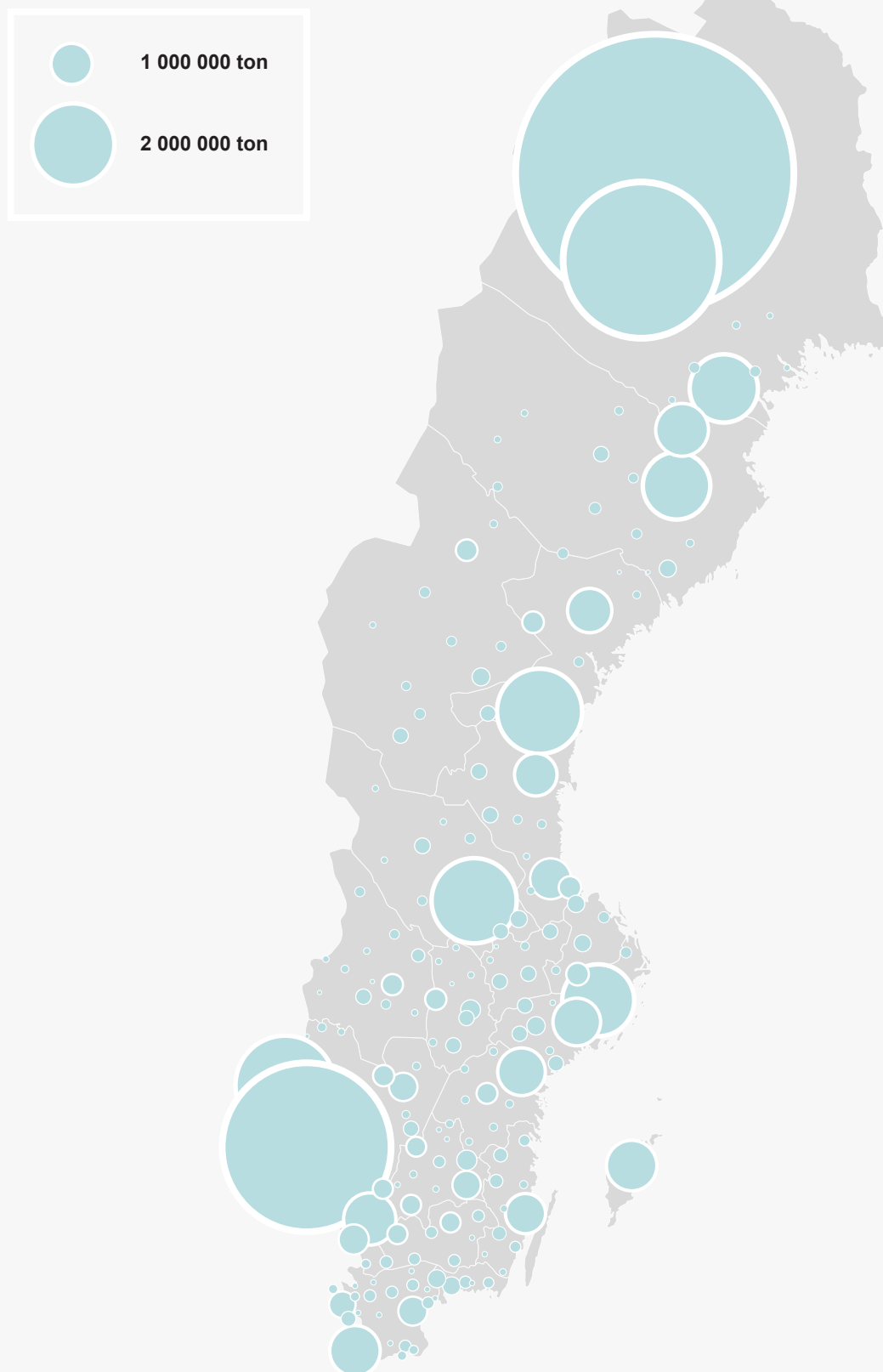
Andra, mindre etablerade industriområden i Stockholm inkluderar Handen i Haninge, Lunda i Spånga och Skrubba i Huddinge som samtliga bidrar till ett välbalanserat industriklimat i Stockholmsregionen.

Logistris lägen tillhör tre av de mest strategiskt viktiga och ekonomiskt betydande regionerna. Det är även regioner som vuxit starkt de senaste åren, vilket väntas fortsätta framåt och har därför stor potential.

## Översikt över logistiknätet och viktiga industrilägen i Sverige



## Varuproduktion i Sverige per region



## Nyproduktion och utvecklingsområden

I Sverige pågår en betydande utveckling inom lättindustrin och logistiksektorn. Den södra delen av landet har blivit en attraktiv destination för företag som letar efter optimala placeringar för sina produktions- och distributionsanläggningar. Det beror delvis på södra Sveriges geografiska läge, som ger närhet till såväl nationella som internationella marknader, samt den moderna infrastrukturen. Det skapar inte bara ekonomisk tillväxt utan också nya möjligheter för innovation. Dessutom är tillgången till en kvalificerad arbetskraft en viktig faktor, med utbildningsinstitutioner som stöder utvecklingen av kompetens.

Både Stockholm, Västra Götaland och Småland är samtliga starka utvecklingsområden där mycket nyproduktion inom industrisegmentet skett de senaste åren. Utvecklingen av Logistikparken i Göteborg är ett tydligt exempel på detta. Projektet har resulterat i en avancerad anläggning som sträcker sig över 60 000 kvadratmeter. Denna park har attraherat stora namn som DHL och DB Schenker, tack vare dess närhet till hamnen och den utmärkta tillgängligheten. Dessutom har Volvo Cars stärkt regionens industriella profil genom att investera i nya anläggningar för tillverkning av elektriska fordon. I Storgöteborg har det byggts drygt en miljon kvadratmeter industri- och logistikyta de senaste sex åren.

I Småland, och mer specifikt Jönköpingsregionen, har utvecklingen fokuserats kring att stärka regionens position som en logistikhubb. Ett framträdande exempel på detta är Torsviks Logistikcenter. Anläggningen, som är en av Europas största, har inte bara stärkt regionens logistiska kapacitet utan också skapat en mängd arbetsmöjligheter. Torsviks moderna logistikpark är ett annat exempel på regionens tillväxt. Här har det totalt byggts mer än 600 000 kvadratmeter yta inom industrisegmentet sedan 2018. Logistikhubbar generellt brukar innefatta även en del lager & lättindustriytor, och de olika slags ytorna kompletterar varandra och stärker områdets industriella karaktär i stort.

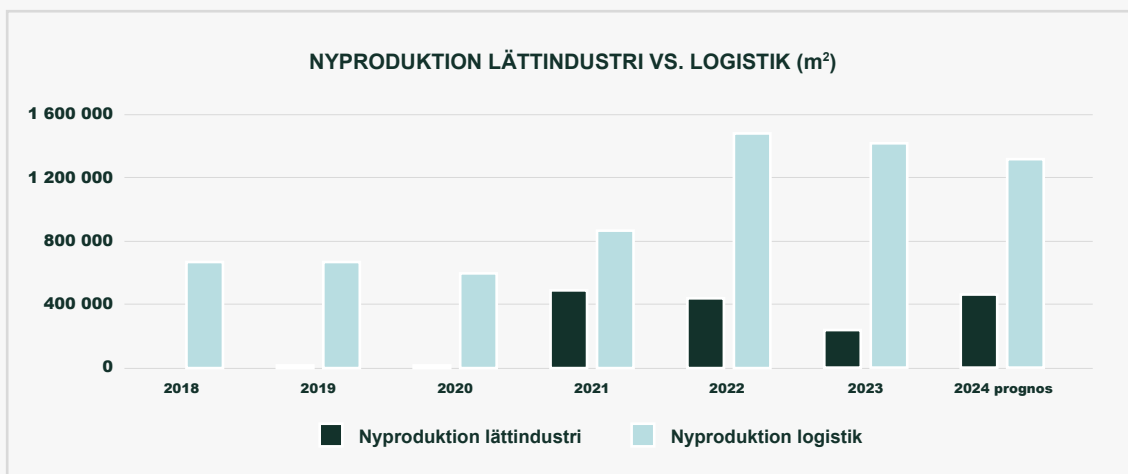
Även i Stockholm Nord, främst bestående av Brunna, Rosersberg och Arlandastad, har det varit en stark utveckling. Arlandastad Logistics Park är en nyckelkomponent i utvecklingen, såväl som Zalandos lager i Brunna och Panattoni Park i Rosersberg. I regionen har mer än 800 000 kvadrat ny industriyta byggts sedan 2018. Dessutom satsas det starkt på området Stockholm Syd mellan Södertälje och Nykvarn.

Helsingborgsregionen och Malmö, som delar av strategiskt fördelaktiga Öresundsregionen, har båda genomgått omfattande utveckling, inte minst tack vare projekt som Logistics Park Helsingborg och Malmö Industrial Park. Förutom stora logistikprojekt har E.ON Biofor Sverige som fokuserar på att omvandla organiskt avfall till biogas, etablerats som del av regionens satsning på grön energi och hållbar industri. Dessutom planerar Northvolt att bygga en av Europas största fabriker för battericeller i närheten av Malmö, vilket markerar en betydande investering i ren energiteknik och hållbar industri. Även Alfa Laval har ett tillverknings- och forskningsfaciliteter i Malmö. I Öresundsregionen har mer än en miljon kvadratmeter industriyta utvecklats de senaste sex åren.

Örebroregionen har också visat en stark tillväxt inom logistik och industri med en total nybyggnadsyta på drygt 300 000 kvadratmeter. Detta återspeglas i projekt som Örebro Logistic Park med Logent och Post-Nord, där anläggningen erbjuder toppmoderna faciliteter och har attraherat stora aktörer inom distribution och lagerhållning. Även Eskilstuna med bland annat Eskilstuna logistikpark samt Norrköping med Ingelsta och Klinga har blivit starka utvecklingsområden. Den nyproducerade industriytan sedan 2018 uppgått till drygt 500 000 respektive 300 000 kvadratmeter.

Industrisegmentet, särskilt logistiksektorn, har under de senaste åren upplevt en explosiv tillväxt, mycket tack vare den accelererande ökningen av e-handeln. Samtidigt har lättindustrin, om än i en betydligt lugnare takt, också sett en positiv tillväxt. Enligt en analys från Newsec har lättindustrin representerat mindre än 20% av den totala nyproducerade ytan inom industrisegmentet i genomsnitt per år sedan 2018. Resten har logistiksektorn utgjort.





Newsec bedömer att det finns en stark potential i lättindustrisegmentet, särskilt med tanke på den snabba utvecklingen mot grön industrialisering och den växande efterfrågan på hållbara energilösningar. Det innebär inte att logistik inte fortfarande är en attraktiv och lukrativ investering – men möjligen har lättindustrin varit för länge i dess skugga och förtjänar större uppmärksamhet. Att relativt lite lättindustri har producerats, trots de omfattande satsningarna som görs inom industrisektorn, gör att Newsec bedömer att det finns en betydande brist av sådana här ytor. Detta lär leda till en stark framtida hyresutveckling, samt stärker Logistris position som ägare av många attraktiva ytor redan idag.

## Drivkrafter för industrin

Industrin i Sverige står inför en föränderlig tid präglad av nyindustrialisering och omvandling. Denna period karakteriseras av en balansgång mellan utbud och efterfrågan, där drivkrafterna för förändring är många och komplexa. Sverige, traditionellt starkt inom industriell tillverkning och innovation, anpassar sig nu till nya globala och nationella trender.

Nyindustrialiseringen i Sverige drivs av att stärka landets konkurrenskraft internationellt, samtidigt som efterfrågan på gröna hållbarhetslösningar ökar, där Sverige har mycket goda förutsättningar för nyetableringar då det länge varit en föregångare inom områden som miljöteknik och innovationer inom grön energi. Detta är en tradition som fortsätter att forma landets industriella landskap.

Samtidigt sker en avveckling eller konvertering av traditionella industriområden till andra ändamål. Det är en trend som inte enbart är unik för Sverige utan ses globalt, där gamla industriområden omvandlas till bostäder, kontorslokaler eller centra för teknik och innovation. Denna omvandling är en del av en bredare urbaniseringsprocess och speglar förändrade ekonomiska prioriteringar och livsstilar.

Balansen mellan utbud och efterfrågan i den svenska industrin är därför inte statisk utan ständigt i rörelse. Å ena sidan finns en ökande efterfrågan på faciliteter och lösningar som är miljövänliga, högteknologiska och innovativa. Å andra sidan finns det ett behov av att omvärdera och omstrukturera befintliga industriresurser för att möta dessa nya krav. Detta innebär både utmaningar men framför allt stora möjligheter för industrisegmentet framåt.

# Hållbarhetsarbete och ESG

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

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

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

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



## Miljö (Environmental)

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

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

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

En majoritet av bolagets fastigheter är uthyrda på långa avtal med så kallade triple net avtal med en hyresgäst per fastighet som ansvarar för all drift, underhåll och utbyte. Det innebär att bolaget i hög grad är boerande av ett nära samarbete med våra hyresgäster för att implementera och aktivt driva ESG- och hållbarhetsfrågor.

Arbetet pågår med att succesivt utveckla mål och aktiviteter för relevanta ESG-frågor som är verkligt meningsfulla och som bidrar till att bolaget kontinuerligt minskar effekter på klimat och miljö från våra fastigheter med tillhörande verksamheter.

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

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

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

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

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

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

Under året har bl.a följande åtgärder genomförts:

- Ett "Grönt Hyresavtal" har tecknats med avsikten att fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor. Preliminära överenskommelser har träffats med flera hyresgäster och ett tiotal gröna tilläggsavtal kommer att tecknas under året.
- 3 förstudier för solcellsanläggningar har genomförts och diskussioner om genomförande pågår med berörda hyresgäster.
- 2 ytterligare projekt avseende konvertering till LED-belysning har genomförts och under 2024 kommer samtliga fastigheter vara konverterade.
- 1 fastighet har certifierats, BREEAM, very good, och certifiering startar för ytterligare tre fastigheter under första kvartalet.
- Ett projekt om utveckling av bolagets ESG plattform i enlighet med CSRD pågår och ska vara infört under 2024.

## Samhälle (Social)

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

## Styrning (Governance)

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

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



# Finansiering

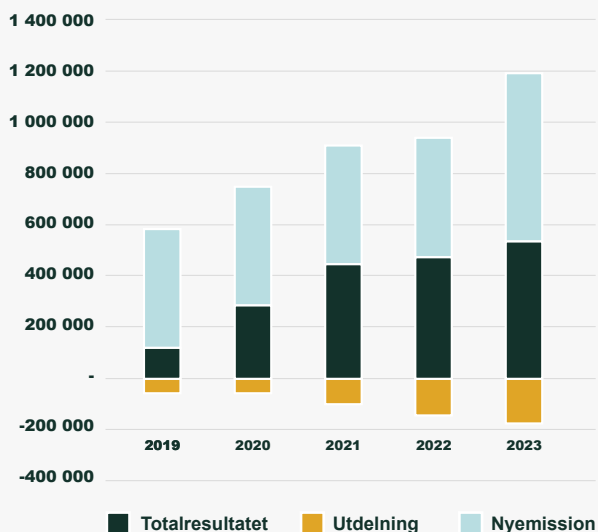
## Kapitalstruktur

Vid årets utgång innebar Logistris kapitalstruktur att balansomslutningen till 53 (47) % finansierades med eget kapital, 40 (45) % med räntebärande skulder och 7 % med övriga poster. Logistris kreditgivare utgörs i sin helhet av kreditinstitutet M&G Investment Management Limited där finansieringen består av säkerställda kreditfaciliteter.

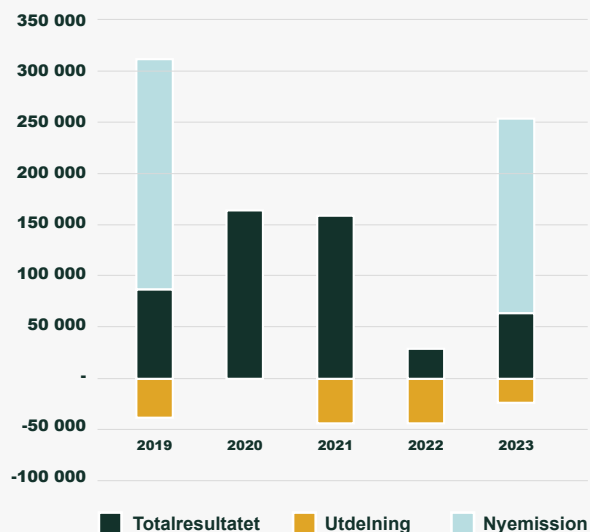
## EGET KAPITAL

Verksamheten finansieras med eget kapital och räntebärande skulder. Eget kapital uppgick per 31 december 2023 till 1 029 689 (797 668) tkr vilket motsvarade en soliditet om 53 (47) %. Aktiekapitalet uppgick till 7 335 (4 890) tkr och övrigt fritt eget kapital uppgick till 1 022 354 (792 778) tkr.

UTVECKLING AV EGET KAPITAL (TKR)



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL GENOM ÅREN (TKR)

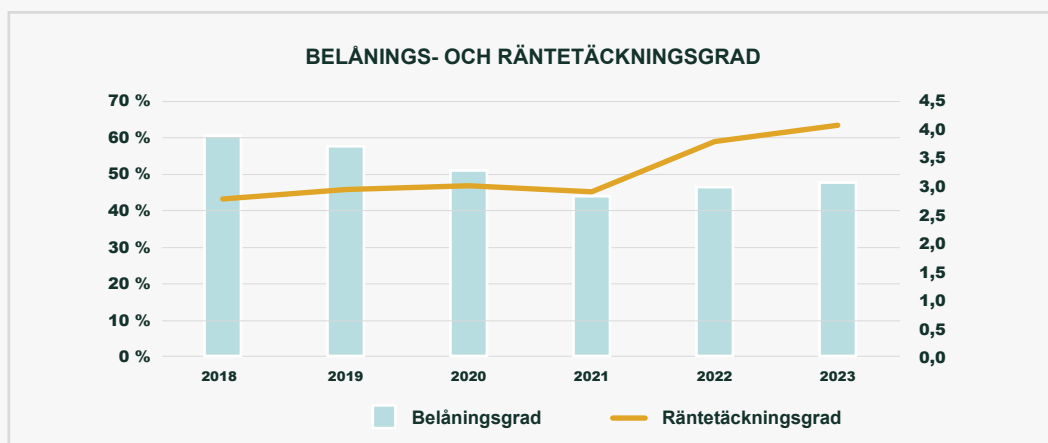
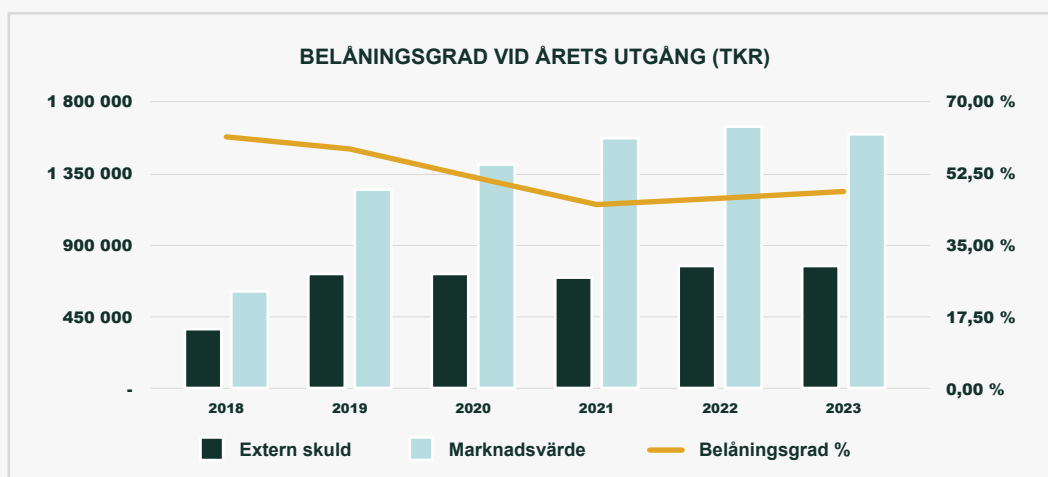


## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Vid årsskiftet uppgick de räntebärande skulderna till 774 000 (774 000) tkr motsvarande 40 (45) % av bolagets totala eget kapital och skulder. Logistris kreditgivare utgörs i sin helhet av kreditinstitutet M&G Investment Management Limited där finansieringen består av säkerställda kreditfaciliteter.

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

För 2023 uppgick räntetäckningsgraden till 4,08 (3,79) % och belåningsgraden per 31 december 2023 var 48 (48) %.



## KAPITALBINDNING

Logistris kapitalbindning var vid årets utgång 2,6 (3,6) år.

## RÄNTEKÄNSLIGHET

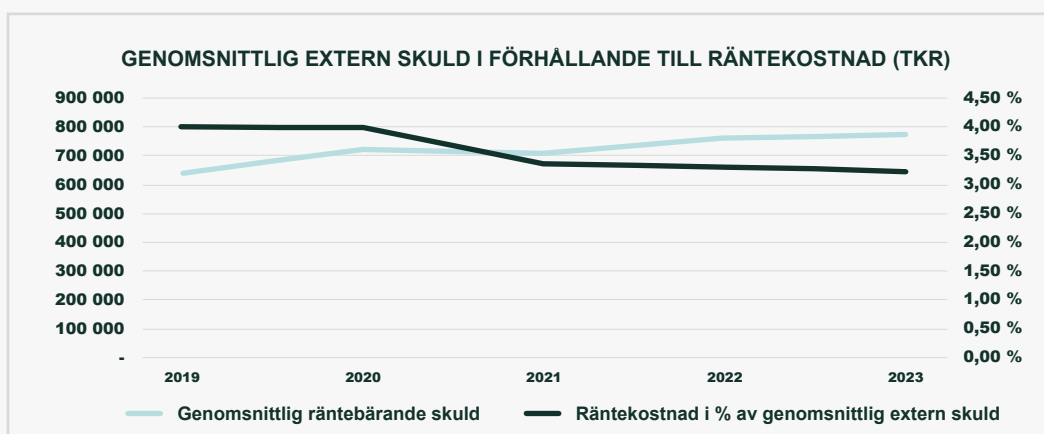
Logistris lån förfaller den 20 juli 2026 och löper med en fast ränta under hela löptiden, motsvarande en räntebindning om 2,6 (3,6) år. Därmed är Logistris känslighet för högre marknadsräntor i befintlig portfölj icke-existerande, vilket tillsammans med, i all väsentlighet, fullt indexerade hyresavtal skapar en god motståndskraft inför en refinansiering.

## Huvudsakliga åtaganden i låneavtalet

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

	UTFALL 2023-12-31	KOVENTANT
Belåningsgrad ("Loan to value")	50,61 %	< 62,7 %
Driftnetto/nettoskuld ("Debt yield")	13,12 %	> 9 %
Prognosticerat driftnetto/nettoskuld	14,90 %	> 9%

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



## SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE BANKSKULDER

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

FINANISELLA NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Soliditet, %	52,6	46,7	48,9	46,1	40,7
Avkastning på eget kapital, %	7,1	3,8	21,2	26,9	22,4
Nettobelåningsgrad, %	33,9	44,5	41,8	45,7	55,0
Belåningsgrad, %	48,1	47,6	48,9	46,1	40,7
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	2,9	3,4	4,0	4,0	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,6	3,6	4,6	0,4	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,8	3,5	3,0	2,9
Nettoskuld, Mkr	545	723	657	644	686
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,9	8,6	8,5	8,6	8,5

# Aktien

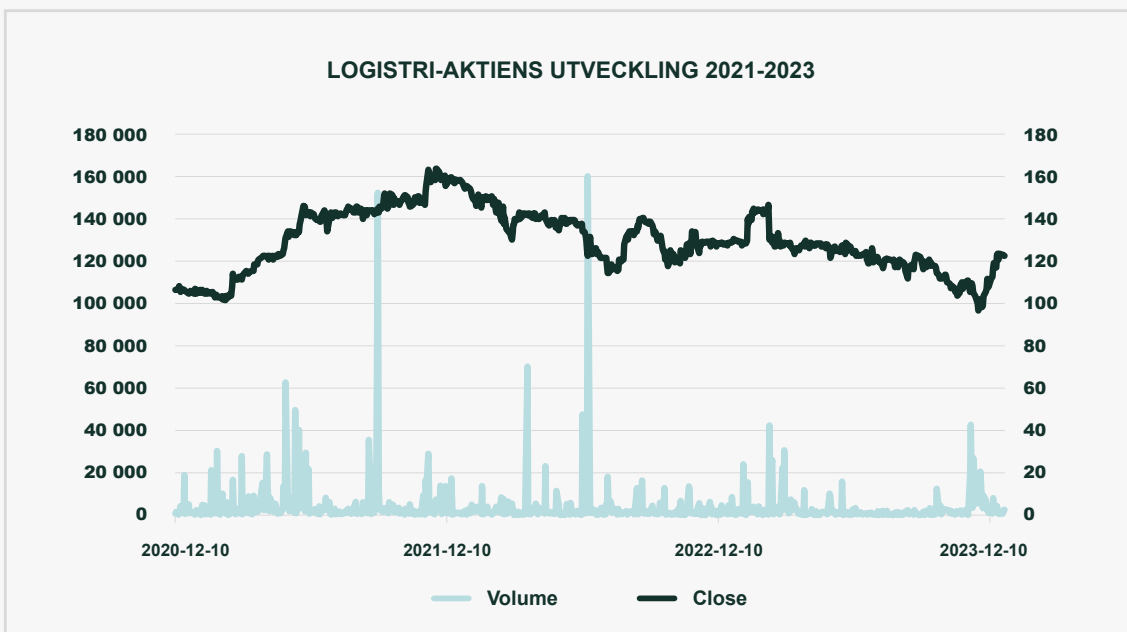
## Handel med aktien

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market sedan oktober 2017. Bolaget har ett aktieslag och det registrerade aktiekapital uppgår till 7 335 000 kr fördelat på 7 335 000 aktier.

Antal utestående aktier per den 31 december 2023 uppgick till 7 335 000 stycken. En emission av nya aktier har skett under perioden varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgick till 4 977 562 (4 890 000) stycken. Sedan oktober 2017 har Logistri ett likviditetsgarantiavtal med Pareto Securities AB. Avtalet avser att förbättra likviditeten i aktien genom att Pareto Securities AB under börsens ordinarie handel ställer både sälj- och köpkurser för det antal aktier som motsvarar en omsättning på 20 tkr. Skillnaden mellan köp- och säljkurser (spread) får vara maximalt 4 %. Samlad information till aktieägare finns på bolagets webbplats [www.logistri.se](http://www.logistri.se) under rubriken Investera. Där finns också möjligheter att prenumerera på pressmeddelanden samt adresser till olika kontaktpersoner.

## KURSUTVECKLING OCH OMSÄTTNING

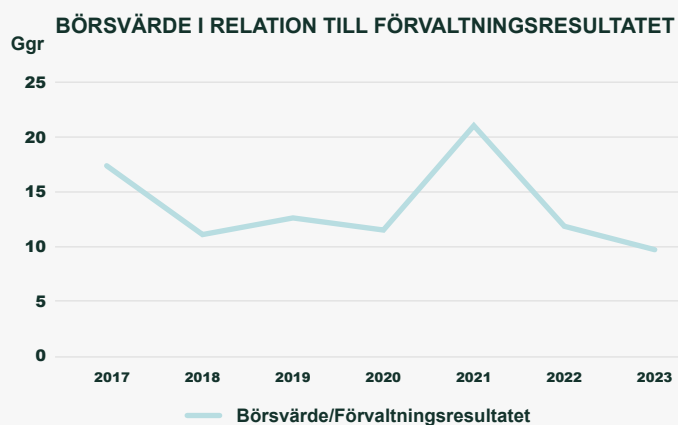
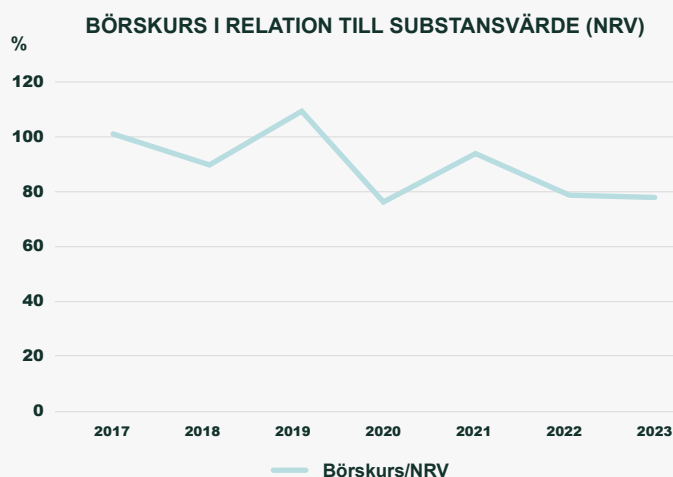
Vid ingången av 2023 noterades Logistri-aktien till 146,00 (176,00) kr och vid utgången av året 122,50 (146,00) kr. Högsta betalkurs under 2023 var 164,00 (176,00) kr och den lägsta 96,60 (125,00) kr. Logistris börsvärde uppgick till 899 (714) Mkr vid utgången av 2023. Under 2023 omsattes totalt 727 438 (743 682) aktier vilket motsvarar en omsättning av 14,6 (15,2) % av bolagets genomsnittliga antal aktier.





#### AKTIEINFORMATION PER 2023-12-31

Kortnamn	LOGIST
Marknad	Spotlight Stock Market
ISIN	SE0010414615
Börsvärde	899 (714) mkr
Antal utstående aktier	7 335 000 (4 890 000)
Handelsstart	2017-10-23
Antal aktieägare	1 322 (1 364)
Aktiens kurs vid årets utgång	122,50 (146,00) kr
Aktiens kurs vid årets början	146,00 (176,00) kr



### Logistris största aktieägare 2023-12-31

Aktiekapitalet uppgick per 2023-12-31 till 7 335 000 kr med ett kvotvärde på 1 kr, varje aktie berättigar till en röst. Nedan tabell visar största aktieägare exklusive BTA:er.

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag	21,63	1 057 652
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	10,42	509 075
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	340 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,22	304 079
5 Patrik von Hacht	3,78	185 000
6 GADD & Cie S.A.	3,05	149 000
7 Anders Carlsson	2,72	133 017
8 Hans Johnsen	2,25	110 000
9 Göran Källebo	2,22	108 315
10 Swedbank Försäkring	2,14	104 557
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>61,38</b>	<b>3 000 695</b>
Övriga	38,62	1 889 305
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>4 890 000</b>

### Logistris största aktieägare 2024-02-07

Då BTA:erna konverterades först den 4 januari 2024 inkluderas även en tabell med aktieägare per 2024-02-07.

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag	22,76	1 669 441
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	10,90	799 692
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	510 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,15	451 404
5 Patrik von Hacht	3,83	281 162
6 GADD & Cie S.A.	3,05	223 500
7 Anders Carlsson	2,75	201 346
8 Göran Källebo	2,27	166 175
9 Hans Johnsen	2,25	165 000
10 Swedbank Försäkring	2,18	160 065
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>63,09</b>	<b>4 627 785</b>
Övriga	36,91	2 707 215
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>7 335 000</b>

### AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Händelse	Antal aktier	Aktiekapital, kr	Övrigt tillskjutet kapital, kr <sup>1</sup>	Totalt inbetalt kapital, kr
2017	Nyemission	500 000	500 000		500 000
2017	Nedsättning av aktiekapital	-500 000	-500 000		-500 000
2017	Nyemission (förvärv "LP1")	2 520 000	2 520 000	249 480 000	252 000 000
2019	Nyemission (förvärv "LP2")	2 370 000	2 370 000	234 630 000	237 000 000
2023	Teckningsoptionsprogram	-	-	219 000	219 000
2023	Nyemission	2 445 000	2 445 000	193 155 000	195 600 000
	Summa per 31 december 2023	7 335 000	7 335 000	677 484 000	684 819 000

<sup>1</sup> Redovisat Övrigt tillskjutet kapital i balansräkningen den 31 december 2023 uppgick till 654 246 tkr och beloppet ovan har i balansräkningen reducerats med emissionskostnader netto efter skatteeffekt om totalt 23 238 tkr.

## Teckningsoptionsprogram

Bolaget utfärdade under 2023 teckningsoptioner till den verkställande direktören. Teckningsoptionerna ger rätt till teckning under en tre veckors period efter att delårsrapporten för kvartal 1 2028 har offentliggjorts. Teckningskursen är 180 kr per aktie. Verkställande direktören tecknade 15 000 optioner till ett pris om 14,57 kr per option. Optionerna innebär inte någon utspädningseffekt.

## Utdelningspolicy

Årlig utdelning ska motsvara 30 till 50 % av utdelningsbart resultat. Utdelningen förväntas öka i takt med bolagets tillväxt och vara bland de högsta för jämförbara fastighetsbolag

## Företrädesemission 2023

Logistri genomförde under det fjärde kvartalet en företrädesemission om totalt 196 mkr som i sin helhet avses användas för att genomföra värdeskapande fastighetsförvärv i enlighet med bolagets tillväxtstrategi. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet som lämnades vid årsstämman den 26 april 2023.

Teckningskursen i emissionen fastställdes till 80 kr per aktie och befintliga aktieägare tilldelades en teckningsrätt per aktie. Två teckningsrätter gav rätt att teckna en ny aktie till den fastställda teckningskursen. Totalt emitterades 2 445 000 nya aktier och Logistris aktiekapital ökade med 2 445 000 kr.

<b>AKTIERELATERADE NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Antal utstående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Genomsnittligt antal aktier	4 977 562	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 338 493
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,7	12,3	8,3	10,2	9,7
Periodens resultat per aktie, kr	13,0	6,2	32,7	33,7	18
Eget kapital per aktie, kr	140,4	163,1	165,9	142,2	106,5
Periodens kassaflöde, Mkr	178	4	-35	42	14
Substansvärde per aktie, kr	155,9	184,4	187,2	155,6	113,2

# Bolagsstyrningsrapport

Logistris aktieägare styr bolaget direkt och indirekt genom de beslutssystem som gäller för bolaget och verksamheten. Bolagsstyrningen uppfyller de krav som ställs i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Spotlight Stock Markets regelverk för emittenter, bolagets bolagsordning, god sed på aktiemarknaden samt andra tillämpliga regler och rekommendationer och interna styrdokument. De interna styrdokumenterna omfattar främst styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, instruktion för valberedning samt instruktion för ekonomisk rapportering. Logistri har också ett antal policydokument och manualer som innehåller regler och rekommendationer, vilka beskriver kvalitativa målsättningar, principer och ger vägledning i bolagets verksamhet samt för dess medarbetare.

Bolagsstyrningsrapporten har inte granskats av bolagets revisor.

## Legal struktur

### AKTIEÄGARE

Vid utgången av 2023 hade Logistri 1 322 (1 364) aktieägare. Antal aktier uppgick till 7 335 000. Det finns endast ett aktieslag. Varje aktie berättigar till en röst på årsstämman och samtliga aktier äger lika rätt till andel i bolagets tillgångar och resultat.

### BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Logistri Fastighets AB (publ) och bolaget är publikt. Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter utövas genom det högsta beslutande organet bolagsstämman (årsstämma respektive eventuell extra bolagsstämma). Stämman beslutar till exempel om ändringar i bolagsordning, styrelse- och revisorsval, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktören, disposition av vinst eller förlust samt, i förekommande fall, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

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

## ÅRSSTÄMMA DEN 26 APRIL 2023

Vid Logistris Årsstämma 2023 beslutade stämman bland annat om:

- Omval av Patrik von Hacht, Henrik Viktorsson och Mattias Ståhlgren samt nyval av Helena Elonsson och Robin Englén till styrelseledamöter. Peter Hogren avböjde omval.
- Att bevilja styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2022.
- Att omvälja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill nästa årsstämma.
- Att årligt arvode ska utgå till styrelsen med 495 000 kronor per räkenskapsår fördelat med 135 000 kronor till styrelsens ordförande samt med 90 000 kronor till de fyra övriga ledamöterna.
- Att ersättning till revisorn ska utgå enligt löpande räkning.
- Att av tillgängliga vinstmedel om 356 272 069 kr utdela ett belopp om 5 kr per aktie, innebärande en utdelning om totalt 24 450 000 kr.
- Inrättande av teckningsoptionsprogram innefattande emission och överlåtelse av teckningsoptioner
- Att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av nya aktier.

För ytterligare information, se Logistris hemsida [www.logistri.se](http://www.logistri.se)

## EXTERN REVISION

Bolagets revisor utses av årsstämman för perioden intill slutet av nästa årsstämma. Revisorn granskar årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till bolagsstämman.

Bolagets revisor rapporterar varje år till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av bolagets interna kontroll.

Vid årsstämman den 26 april 2023 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor med auktoriserade Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Vid årsstämman beslutades också att arvode till revisorn ska utgå i enlighet med sedvanliga debiteringsnormer och godkänd räkning. Revisorsarvodet för räkenskapsåret 2023 uppgick till sammanlagt 726 (616) tkr.

## Inför årsstämman den 25 april 2024

Logistris årsstämma äger rum den 25 april 2024 klockan 10.00 i Pareto Securities lokaler på Berzelii Park 9 i Stockholm. Aktieägare har möjlighet att utöva sin rösträtt genom fysiskt deltagande eller genom ombud. Aktieägare som vill delta i bolagsstämman skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än sjätte vardagen före bolagsstämman.

## VALBEREDNING

Logistris valberedning ska bestå av minst tre ledamöter. Styrelsens ordförande, eller den som styrelsens ordförande utser, ska i turordning kontakta de största aktieägarna (bedömt utifrån storleken på aktieinnehav) för att en valberedning ska inrättas. För det fall att en aktieägare avböjer eller underlåter med att inom en (1) vecka efter förfrågan utse en ledamot, ska frågan ges till nästa aktieägare på turordningen, till dess att valberedningen är fulltalig.

Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen får ej vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamot får vara ledamot av valberedningen, men inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Styrelseledamot bör ej vara valberedningens ordförande. Minst två av valberedningens ledamöter bör vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning.

För perioden 2023-2024 utsågs Sven-Erik Holmberg, ordförande, Carl Westerstad, Mattias Ståhlgren och Henrik Viktorsson till ledamöter i valberedning.

## **STYRELSEN**

Styrelsen är efter bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policys och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

Styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter väljs årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio styrelseledamöter med högst 10 suppleanter. Enligt årsstämmans beslut den 26 april 2023 består Logistris styrelse av 5 ledamöter utan suppleanter. Styrelsen representerar 1 582 652 (1 468 848) aktier och röster, motsvarande cirka 32,4 (30,0) % av totalt antal aktier och röster.

## **STYRELSENS ORDFÖRANDE**

Styrelsens ordförande har till uppgift att leda styrelsens arbete samt att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden.

Ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktören följa utvecklingen i bolaget samt tillse att styrelsens ledamöter genom verkställande direktörens försorg fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, ekonomiska planering och utveckling. Ordföranden ska vidare samråda med verkställande direktören i strategiska frågor samt kontrollera att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden deltar inte i det operativa arbetet inom bolaget. Han ingår inte heller i koncernledningen. Logistris styrelse har betydande och relevant erfarenhet från fastighetsverksamhet, ekonomiskanalys och svenska industribolag.

## **Styrelsearbetet**

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktör. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktören fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

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

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad årsplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fyra ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under 2023 har styrelsen genomfört styrelsemöten vid totalt elva tillfällen, varav ett konstituerande möte.

Namn	Uppdrag	Invald, år	Oberoende <sup>1</sup>	Ersättning, kronor	Styrelsemöten 2023
Henrik Viktorsson	Ordförande	2019	Nej	135 000	11 av 11
Robin Englén	Ledamot	2023	Ja	90 000	9 av 9
Helena Elonsson	Ledamot	2023	Ja	90 000	8 av 9
Patrik von Hacht	Ledamot	2017	Ja	90 000	11 av 11
Mattias Ståhlgren	Ledamot	2017	Ja	90 000	11 av 11

<sup>1</sup> Med oberoende i förhållande till bolaget och dess huvudägare avses att omfattande affärsförbindelser med bolaget saknas respektive att styrelsemedlemmarna representerar mindre än 10 % av aktierna eller rösterna vid årsskiftet.

## STYRELSEUTSKOTT

Vid styrelsemötet den 25 maj 2023 beslutade styrelsen att inrätta separata arbetsutskott för följande områden:

- Investeringsutskott, bestående av Robin Englén och Helena Elonsson
- ESG och kommunikationsutskott, bestående av Helena Elonsson och Mattias Ståhlgren
- Revisionsutskott, bestående av Robin Englén och Patrik von Hacht

Under 2024 planerar styrelsen att tillsätta ett Ersättningsutskott med uppgift är att bereda frågor rörande ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Arvode till bolagsstämموvalda styrelseledamöter beslutas av årsstämman. Vid årsstämman den 26 april 2023 beslutades att arvode skulle utgå med totalt 495 000 kr, varav 135 000 kr till styrelse ordförande samt med 90 000 kr till envar av övriga styrelseledamöter. Se vidare uppgifter i Not 8 – Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Verkställande direktören är i sin roll underordnad styrelsen och har som huvuduppgift att sköta bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten i bolaget. Av styrelsens arbetsordning och instruktion för verkställande direktören framgår vilka frågor som bolagets styrelse ska fatta beslut om och vilka beslut som faller inom verkställande direktörens ansvarsområde.

Verkställande direktören ansvarar även för att ta fram rapporter och nödvändigt beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av materialet vid styrelsesammanträden. Logistris ledningsgrupp består av verkställande direktör, vice verkställande direktör, economichef och fastighetschef.

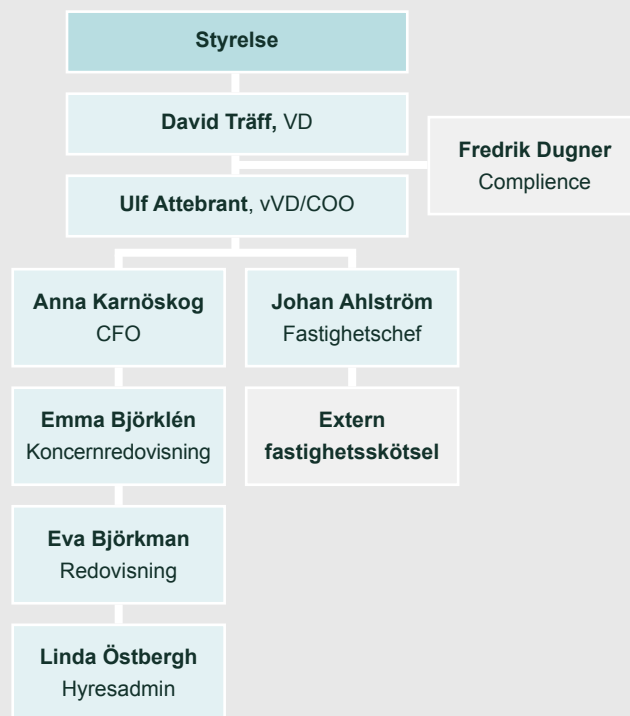
Bolaget anställde den 13 februari 2023 David Träff som verkställande direktör och den första anställda i Logistri. Ulf Attebrant var verkställande direktör från bolagets bildande 2017 till den 12 februari 2023 och utsågs från den 13 februari 2023 till vice verkställande direktör. Samtliga befattningshavare förutom verkställande direktören i lednings- och förvaltningsorganisationen är anställda av Pareto Business Management AB och har uppdraget att förvalta bolaget och fastighetsportföljen genom förvaltningsavtal mellan bolaget och Pareto Business Management AB. Verkställande direktören ägde 5 265 aktier och 15 000 teckningsoptioner per 31 december 2023. I övrigt representerar ledningen inga aktier i enlighet med avtal och gällande regelverk.

Vid ingången av 2024 består Logistris organisation av 7 (7) personer som helt eller till största del arbetar med bolagets förvaltning.

#### Ansvarsområden:

- **Verkställande direktör:** (David Träff)  
Ledning av bolagets verksamhet, rapportering och uppföljning, projekt- och fastighetsutveckling samt affärsgenerering och transaktionsledning.
- **Vice verkställande direktör/COO:** (Ulf Attebrant) Ledning av förvaltningsorganisationen, rapportering och uppföljning, löpande kontakter och affärsförhandlingar med hyresgäster, projekt- och fastighetsutveckling samt medverkan i affärsgenerering och transaktionsledning.
- **CFO:** (tf. Oskar Wigsén för Anna Karnöskog, föräldraledig) Ledning av ekonomi- och redovisningsfunktionen, rapportering, budget, uppföljning och rapportering av lånekonventioner samt analys och uppföljning.
- **Fastighetschef:** (Johan Ahlström) Löpande hyresgästkontakter, planering och genomförande av planerat underhåll, ombyggnadsprojekt, uppföljning av myndighetskrav, upphandling av media och service.
- **Koncernredovisningsansvarig:** (Emma Björklén) Ansvar för uppföljning, underlag för periodisk rapportering, koncernkonsolidering.
- **Redovisningsekonom:** (Eva Björkman) Koncernredovisning, löpande bokföring och betalningar samt skatt och moms.
- **Hyresadministratör:** (Linda Östbergh) Registrering av hyresavtal, avisering och uppföljning.
- **Legal och Compliance:** (Fredrik Dugner eller Espen Iversen, Pareto Securities) Rådgivande specialistfunktion på behovsbasis.

#### Organisation består 2024 av följande funktioner:



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

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

#### INTERN KONTROLL

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

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier

<sup>1</sup> David Träff är från 2023 den enda anställda i bolaget, övriga i organisation är anställd i Pareto Business Management AB, genom uppdrag som regleras i "Business Management Agreement" och/eller "Property Management Agreement".



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

## **KONTROLLMILJÖ**

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policys och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören samt instruktion för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestordning. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen har delegerats till bolagets verkställande direktör. Denna rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med den fastlagda instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för finansiell rapportering. Styrelsen får även rapporter från bolagets revisor.

## **RISKBEDÖMNING**

I riskbedömningen ingår att identifiera risker som kan uppstå om de grundläggande kraven på den finansiella rapporteringen i bolaget inte uppfylls. Bolagets ledningsgrupp har identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Styrelsen ansvarar primärt för att löpande utvärdera bolagets risksituation.

## **KONTROLLAKTIVITETER**

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter.

## **INFORMATION OCH KOMMUNIKATION**

Logistri ska tillhandahålla korrekt, relevant och tillförlitlig information så snart det är praktiskt möjligt och enligt kommunicerad plan för kommande rapporter. Bolaget lämnar delårsrapporter över verksamheten kvartalsvis samt bokslutskommuniké och årsredovisning för hela verksamhetsår. På bolagets hemsida publiceras löpande information för att tillhandahålla relevanta och aktuella uppgifter om bolagets verksamhet till aktiemarknaden och alla andra intressenter. Väsentliga händelser offentliggörs genom separata pressmeddelanden. Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policys, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare.

## **UPPFÖLJNING**

Efterlevande och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande. Verkställande direktören ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av bolagets resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom exempelvis projektutveckling, större underhållsåtgärder och viktiga hyresavtal. Verkställande direktören avrapporterar också dessa frågor på varje styrelsemöte.

# Finansiella rapporter

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>51</b>
<b>Risker och osäkerhetsfaktorer</b>	<b>54</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	<b>54</b>
KONCERNEN	
<b>Resultaträkning</b>	<b>55</b>
<b>Rapport över finansiell ställning</b>	<b>56</b>
<b>Rapport över förändringar av eget kapital</b>	<b>58</b>
<b>Rapport över kassaflöden</b>	<b>59</b>
MODERBOLAGET	
<b>Resultaträkning</b>	<b>61</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>62</b>
<b>Förändring av eget kapital</b>	<b>64</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>65</b>
<b>Redovisningsprinciper och noter</b>	<b>67</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>82</b>
<b>Flerårsöversikt</b>	<b>83</b>
<b>Nyckeltal</b>	<b>85</b>
<b>Definitioner</b>	<b>86</b>
<b>Uträkningar av nyckeltal</b>	<b>88</b>

# Förvaltningsberättelse

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

## KONCERNEN

### Intäkter

De totala intäkterna under fjärde kvartalet uppgick till 26 414 tkr (26 571) och för helåret till 113 811 tkr (105 556). Hyresbortfallet på grund av branden täcktes tillfullo av försäkringsersättning men en periodiserad hyresrabatt om 3 623 tkr kostnadsfördes i sin helhet vilket påverkade intäkterna negativt. Hyresrabatten påverkade inte likviditeten 2023 och bolaget har dessutom rätt till framtida ersättning för intäktsbortfall i upp till 36 månader. Justerat för den kostnadsförda hyresrabatten så uppgick intäkterna för helåret 2023 till 117 434 tkr vilket motsvarande en ökning med 11 % jämfört med föregående år. De ökade hyresintäkterna förklarades av indexjusterade hyresintäkter, förvärv och omförhandlade hyresavtal.

### Drift- och underhållskostnader

Drift- och underhållskostnader uppgick till -2 288 tkr (-2 070) under det fjärde kvartalet och till -8 018 tkr (-6 517) under året. Fastighetskostnader omfattas av taxebundna kostnader, vilka i all väsentlighet vidarefakturerats hyresgästerna, kostnader för fastighetsskötsel, löpande och planerat underhåll samt försäkring.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 23 632 tkr (23 880) för det fjärde kvartalet och 103 431 tkr (96 577) för året. Justerat för branden uppgick driftnettot till 27 255 tkr i det fjärde kvartalet och 107 054 tkr för helåret vilket motsvarande en ökning med 14% respektive 11%.

Överskottsgraden uppgick till 89,47 % (89,87) för det fjärde kvartalet och 90,88 % (91,49) för året.

### Administrationskostnader

Administrationskostnader uppgick till -3 305 tkr (-5 206 tkr) för det fjärde kvartalet och -10 715 tkr (-12 372) för året. Minskningen förklaras främst av extraordinära kostnader 2022, om totalt ca 4 000 tkr hänförligt till en befarad kundförlust och transaktionskostnader.

### Finansnetto

Bolagets finansiella kostnader uppgick till -6 507 tkr (-6 360) under det fjärde kvartalet och -25 470 tkr

(-24 831) under året. Ökningen förklarades av högre räntebärande skulder i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 under 2022 och som fick full resultatmässig effekt under innevarande år. Utöver räntekostnader består finansiella kostnader av uppläggningskostnader samt tomträttsavgäld.

Under det fjärde kvartalet uppgick de finansiella intäkterna till 939 tkr (154) och under året till 945 tkr (571). Ökningen är hänförlig till ökad inlåningsränta. Bolagets räntetäckningsgrad uppgick till 4,08 (3,27) under det fjärde kvartalet och 3,62 (3,79) under året.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 14 759 tkr (12 365) under det fjärde kvartalet och 68 191 tkr (59 945) under året. Justerat för branden uppgick förvaltningsresultatet till 18 382 tkr för det fjärde kvartalet och för helåret till 71 814 tkr motsvarande en ökning med 49 % respektive 20 %.

### Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under det fjärde kvartalet till -73 914 (-22 683) och -69 944 tkr (-21 014) för året där negativa värdeförändringen på den nedbrunna byggnaden ingick till -89 200 tkr. Resterande del av portföljen har en positiv värdeförändring om 15 286 tkr för det fjärde kvartalet och 19 256 tkr för året, hänförligt till främst indexering av hyresintäkterna samt omförhandlade hyresavtal minskat med en negativ effekt av ett högre avkastningskrav.

### Skatt

Skatten för det fjärde kvartalet uppgick till -9 013 tkr (1 200), bestående av aktuell skatt om -2 219 tkr (-3 234) och uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader om -6 794 tkr (4 434). För året uppgick skatten till -19 497 tkr (-8 716), bestående av aktuell skatt om -8 369 tkr (-8 454) och uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader om -11 128 tkr (-261).

### Periodens resultat

Resultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 17 632 tkr (-9 118) och för året 64 550 tkr (30 215).

## MODERBOLAGET

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat 2023 uppgår till 12 770 tkr (6 162 tkr) och förändringen beror på främst lämnade koncernbidrag.

## FINANSIERING

Koncernen har per 2023-12-31 två lån i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) från M&G Investment Management Limited om totalt 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 18.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. Antal utestående aktier per den 31 december 2023 uppgår till 7 335 000 stycken. Under slutet av året genomfördes en nyemission, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 977 562 (4 890 000) stycken. Se ytterligare information i not 17.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Teckningsperioden i företrädesemissionen avslutades den 7 december 2023. Den övertecknades med en teckningsgrad om 163 % och genom företrädesemissionen tillfördes bolaget cirka 196 mkr före emissionskostnader.

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

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 m<sup>2</sup> med ytterligare 2 000 – 4 000 m<sup>2</sup>. Långsiktigt bedöms inte branden få någon negativ inverkan på bolaget och effekten för perioden framgår i "Resultatanalys" på sid 51.

Den 29 juni 2023 tecknades ett 7-årigt grönt hyresavtal med Micromatic International AB, som ingår i Matenco Group, och bolaget kommer samtidigt investera i LED-konvertering för att minska energianvändningen. Micromatic hyr sedan tidigare hela fastigheten Sollentuna Revisorn 7 om 2 352 m<sup>2</sup> som är väl anpassad till hyresgästens verksamhet.

Årsstämman i april beslutade om omval av Patrik von Hacht, Henrik Viktorsson och Mattias Ståhlgren samt nyval av Helena Elonsson och Robin Englén till styrelseledamöter. Peter Hogren avböjde omval.

David Träff utsågs till ny verkställande direktör och tillträdde i februari.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

<b>FINANSIELLA NYCKELTAL (TKR OM INGET ANNAT ANGES)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	113 811	105 556	98 083	100 294	85 907
Driftnetto	103 431	96 577	91 446	94 450	81 278
Förvaltningsresultat	68 191	59 945	40 373	49 870	42 120
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,70	12,26	8,30	10,20	9,70
Överskottsgrad, %	90,88	91,49	93,23	94,17	94,61
Resultat före skatt	84 047	38 931	202 877	212 277	108 012
Resultat per aktie, kr	12,97	6,18	32,70	33,72	20,27
Marknadsvärde fastigheterna	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200
NRV per aktie vid årets utgång, kr	155,94	184,40	187,16	155,64	113,19
Eget kapital per aktie, kr	140,38	163,12	165,90	142,20	106,50
Avkastning på eget kapital, %	7,06	3,76	21,22	26,90	22,40
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,88	8,59	8,52	8,59	8,47
Räntetäckningsgrad, ggr	4,08	3,79	2,91	3,01	2,94
Nettoskuld	545 444	723 470	656 675	644 131	686 359
Nettobelåningsgrad, %	33,91	44,54	41,80	45,70	58,08
Soliditet, %	52,64	46,66	48,86	46,06	40,72
Fastighetens direktavkastning, %	6,60	6,01	5,81	6,70	6,51
Utdelning, kr/aktie	5,00	9,00	9,00	-	9,00

## 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 då 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader, 8 fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För 7 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader,

installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för 3 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)

Övrigt tillskjutet kapital	654 245 999
Balanserade vinstmedel	-132 948 105
Årets resultat	12 770 051
	<hr/>
	534 067 945

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	38 142 000
i ny räkning balanseras	495 925 945
	<hr/>
	534 067 945

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 28.

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

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

# Resultaträkning

KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	111 773	103 696
Serviceintäkter	5	2 038	1 860
Drift- och underhållskostnader	6	-8 018	-6 517
Fastighetsskatt		-2 362	-2 462
<b>Driftnetto</b>		<b>103 431</b>	<b>96 577</b>
Administrationskostnader	7, 8	-10 715	-12 372
Finansiella intäkter		945	571
Finansiella kostnader	9	-25 211	-24 572
Ränta leasingskuld	19	-259	-259
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>68 191</b>	<b>59 945</b>
Övriga intäkter, jämförelsestörande poster		85 800	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-69 944	-21 014
<b>Resultat före skatt</b>		<b>84 047</b>	<b>38 931</b>
Aktuell skatt	10	-8 369	-8 454
Uppskjuten skatt	10	-11 128	-261
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>64 550</b>	<b>30 215</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	17	<b>12,97</b>	<b>6,18</b>

## Koncernen | Rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	2023	2022
Årets resultat	64 550	30 215
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>64 550</b>	<b>30 215</b>

<sup>1</sup> 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
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 608 600	1 624 400
Nyttjanderättstillgångar	19	4 919	4 919
Övriga anläggningstillgångar	12	29	33
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 613 548</b>	<b>1 629 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar	13	535	5 357
Övriga kortfristiga fordringar	14	101 469	9 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 939	14 466
Likvida medel	16	228 556	50 530
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>342 499</b>	<b>80 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 956 047</b>	<b>1 709 417</b>



BELOPP I TKR	Not	2023-12-32	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	17		
Aktiekapital		7 335	4 890
Övrigt tillskjutet kapital		654 246	464 770
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		368 108	328 008
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 029 689</b>	<b>797 668</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	18	768 929	767 454
Långfristig leasingskuld	19	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	10, 20	114 151	104 034
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>887 999</b>	<b>876 407</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	2 133	3 608
Aktuella skatteskulder	10	8 033	6 610
Övriga kortfristiga skulder	21	10 750	16 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	17 443	8 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 359</b>	<b>35 342</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>926 358</b>	<b>911 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 956 047</b>	<b>1 709 417</b>

# Rapport över förändring av eget kapital

KONCERNEN

BELOPP I TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>341 803</b>	<b>811 463</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	30 215	<b>30 215</b>
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 215</b>	<b>30 215</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-44 010	<b>-44 010</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-44 010</b>	<b>-44 010</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>328 008</b>	<b>797 668</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>328 008</b>	<b>797 668</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	64 550	<b>64 550</b>
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 550</b>	<b>64 550</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	2 445	193 155	-	<b>195 600</b>
Kostnad emission	-	-4 909	-	<b>-4 909</b>
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 011	-	<b>1 011</b>
Teckningsoptioner	-	219	-	<b>219</b>
Utdelning	-	-	-24 450	<b>-24 450</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2 445</b>	<b>189 476</b>	<b>-24 450</b>	<b>167 471</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b>	<b>7 335</b>	<b>654 246</b>	<b>368 108</b>	<b>1 029 689</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# Rapport över kassaflöden

KONCERNEN

BELOPP I TKR	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	26	68 191	59 945
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	1 957	1 915
Betald skatt		-6 946	-7 063
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>63 202</b>	<b>54 797</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av kundfordringar		4 822	-1 600
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-3 405	-7 198
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 475	2 436
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-5 571	-17 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>57 573</b>	<b>31 222</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-31 863	-72 257
Investeringar i maskiner och inventarier		-	-14
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-8 776	-577
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-40 639</b>	<b>-72 848</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Teckningsoptioner		219	-
Nyemission		195 600	-
Emissionskostnader		-4 909	-
Utdelning		-29 340	-44 010
Uppläggningskostnader		-478	-
Upptagande av lån		-	73 521
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav		-	16 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>161 092</b>	<b>45 831</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>178 026</b>	<b>4 205</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>50 530</b>	<b>46 325</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	16	<b>228 556</b>	<b>50 530</b>



# Resultaträkning

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	2023	2022
Nettoomsättning	25	5 310	5 212
Administrationskostnader	7, 8	-10 246	-7 563
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 936</b>	<b>-2 351</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	25	9 179	9 427
Resultat från andelar i andra företag		-	515
Finansiella kostnader		-209	-255
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 034</b>	<b>7 336</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	25	9 747	-1 132
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 781</b>	<b>6 204</b>
Aktuell skatt	10	-1 011	-
Skatt på årets resultat	10	-	-42
<b>Årets resultat</b>		<b>12 770</b>	<b>6 162</b>

## Moderbolaget | Rapport över totalresultat

BELOPP I TKR	2023	2022
Årets resultat	12 770	6 162
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>12 770</b>	<b>6 162</b>

# Balansräkning

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	23	12 500	12 500
Maskiner och inventarier	12	8	11
Långfristiga fordringar på koncernföretag	25	214 415	214 415
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>226 923</b>	<b>226 926</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	25	158 668	159 984
Övriga kortfristiga fordringar	14	474	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 479	2 826
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>164 621</b>	<b>163 278</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>16</b>	<b>199 742</b>	<b>32 267</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>364 363</b>	<b>195 545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>591 286</b>	<b>422 471</b>

BELOPP I TKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		7 335	4 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 335</b>	<b>4 890</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		654 246	464 770
Balanserad vinst eller förlust		-132 948	-114 660
Årets resultat		12 770	6 162
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>534 068</b>	<b>356 272</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>541 404</b>	<b>361 162</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		391	3 416
Aktuella skatteskulder		-	42
Kortfristiga skulder koncernföretag	25	40 551	45 801
Övriga kortfristiga skulder	21	6 182	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 759	1 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>49 883</b>	<b>61 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>591 286</b>	<b>422 471</b>

# Förändring av eget kapital

MODERBOLAGET

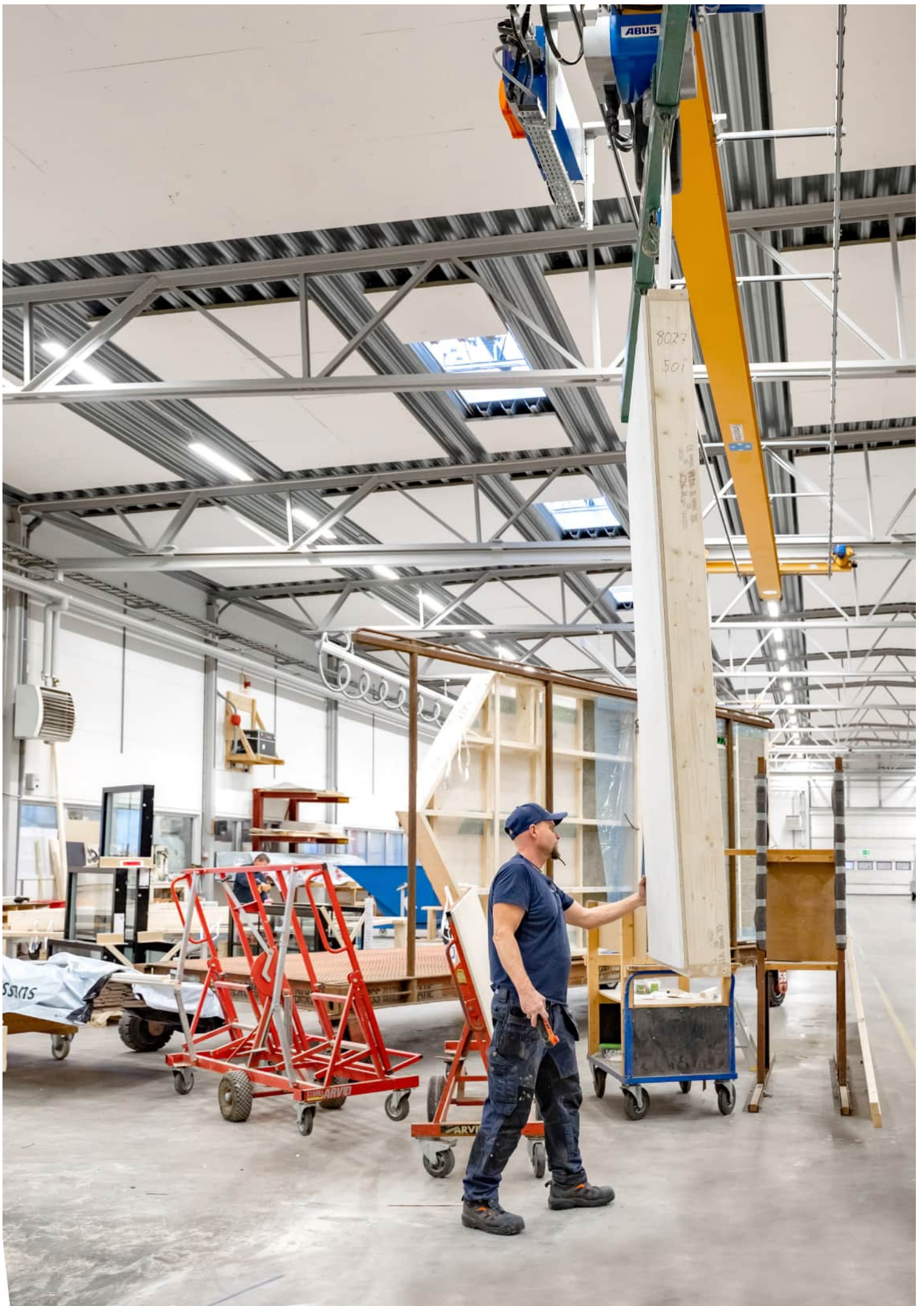
BELOPP I TKR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>-70 650</b>	<b>399 010</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	6 162	<b>6 162</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-44 010	<b>-44 010</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>-108 498</b>	<b>361 162</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	12 770	<b>12 770</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	2 445	193 155	-	<b>195 600</b>
Kostnad emission	-	-4 909	-	<b>-4 909</b>
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 011	-	<b>1 011</b>
Teckningsoptioner	-	219	-	<b>219</b>
Utdelning	-	-	-24 450	<b>-34 450</b>
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>7 335</b>	<b>654 246</b>	<b>-120 178</b>	<b>541 404</b>



# Kassaflödesanalys

MODERBOLAGET

BELOPP I TKR	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26, 23	4 034	7 336
Ej kassaflödespåverkande poster		3	-
Betald skatt		-85	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>3 952</b>	<b>7 336</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 763	36 343
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-3 025	3 089
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-3 006	12 231
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 842</b>	<b>58 999</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i maskiner och inventarier		-	-14
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-14</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	4	-29 340	-44 010
Mottagna koncernbidrag		9 747	-
Lämnade koncernbidrag		-	-1 132
Nyemission		195 600	-
Emissionskostnader		-4 909	-
Teckningsoptioner		219	-
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav		-	16 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>171 317</b>	<b>-28 822</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>167 475</b>	<b>30 164</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>32 267</b>	<b>2 104</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	16	<b>199 742</b>	<b>32 267</b>



# Redovisningsprinciper och noter

- Not 1** Allmän information om bolaget 67
- Not 2** Väsentliga redovisningsprinciper 67
- Not 3** Viktiga uppskattningar och bedömningar 69
- Not 4** Finansiell riskhantering och finansiella instrument 70
- Not 5** Hyres- och serviceintäkter 73
- Not 6** Driftkostnader 73
- Not 7** Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 73
- Not 8** Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader 74
- Not 9** Finansiella kostnader 74
- Not 10** Inkomstskatt 74
- Not 11** Förvaltningsfastigheter 75
- Not 12** Maskiner och inventarier 76
- Not 13** Hyresfordringar 77
- Not 14** Övriga kortfristiga fordringar 77
- Not 15** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 77
- Not 16** Likvida medel 77
- Not 17** Eget kapital och aktien 77
- Not 18** Upplåning 78
- Not 19** Leasing 78
- Not 20** Uppskjuten skatt 79
- Not 21** Övriga kortfristiga skulder 79
- Not 22** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 79
- Not 23** Andelar i dotterbolag 79
- Not 24** Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 80
- Not 25** Transaktioner med närstående 80
- Not 26** Kassaflödesanalys 80
- Not 27** Händelser efter balansdagen 81
- Not 28** Förslag till vinstdisposition 81

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OM BOLAGET

Logistri Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559122-8654 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighetsportfölj. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades den 25 augusti 2017.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den dag som framgår av elektroniska signatur och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 25 april 2024.

## NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända

International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av 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 Fastighets 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 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.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har sedan februari 2023 en anställd verkställande direktör. Ersättningar i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner etc redovisas i takt med intjänandet. Det finns även avtal om resultatorienterad rörlig ersättning. Styrelsen i moderbolaget erhåller arvode enligt bolagsstämмо-beslut. Se ytterligare information i not 8.

### 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 re-

dovisas 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 nedskrivningsprovning 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. Förvärvsrelaterade 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 UPSKATTNINGAR 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 i all väsentlighet 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 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 2023 var där med 774 000 (774 000) 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 2026-07-20.

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 depositions-konto 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 kontraktsevenliga 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	-
Lev skulder	2 133	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 750	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>18 591</b>	<b>17 125</b>	<b>809 407</b>	<b>4 919</b>

KONCERNEN 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	774 000	-
Leasing- skulder	-	-	-	4 919
Räntor	5 754	17 262	55 626	-
Lev skulder	3 608	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	16 315	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>25 677</b>	<b>17 262</b>	<b>829 626</b>	<b>4 919</b>

MODER- BOLAGET 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	391	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	6 182	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 573</b>	-	-	-

MODER- BOLAGET 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	3 416	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 003	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 419</b>	-	-	-

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

KONCERNEN 2023-12-31	Upplåning	Leasing- skulder	Totalt
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>767 455</b>	<b>4 919</b>	<b>772 374</b>
Upptagna lån	-478	-	-478
Amortering av skuld	-	-	-
<b>Kassaflödes- påverkande poster</b>	<b>766 977</b>	<b>4 919</b>	<b>771 896</b>
Periodiserad uppläggningsavgift	1 952	-	1 952
<b>Ej kassaflödes- påverkande poster</b>	<b>1 952</b>	<b>-</b>	<b>1 952</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>768 929</b>	<b>4 919</b>	<b>773 848</b>

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

#### 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 uthyrd 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

avtaltider. 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
Hyresfordringar	535	-
Övriga fordringar	101 469	474
Likvida medel	228 556	199 742
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>330 560</b>	<b>200 216</b>

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Hyresfordringar	5 357	-
Övriga fordringar	9 712	4
Likvida medel	50 530	32 267
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>65 599</b>	<b>32 271</b>

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen Finansiella skulder. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det minska koncernens finansiella skulder med 18 966 tkr, jämfört med föregående år när det skulle ha ökat koncernens finansiella skulder med 5 085 tkr.

Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

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.

#### 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
Hyresfordringar	535	535
Övriga fordringar	101 469	101 469
Likvida medel	228 556	228 556
<b>Summa</b>	<b>330 560</b>	<b>330 025</b>

FINANSIELLA SKULDER 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	768 929	768 929
Leverantörsskulder	2 133	2 133
Övriga kortfr. skulder	10 750	10 750
<b>Summa</b>	<b>781 812</b>	<b>781 812</b>

FINANSIELLA TILLGÅNGAR 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	5 357	5 357
Övriga fordringar	9 712	9 712
Likvida medel	50 530	50 530
<b>Summa</b>	<b>65 599</b>	<b>65 599</b>

FINANSIELLA SKULDER 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	767 455	767 455
Leverantörsskulder	3 608	3 608
Övriga kortfr. skulder	16 315	16 315
<b>Summa</b>	<b>787 378</b>	<b>787 378</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehåller 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. Se sida 86 och avsnittet "Definitioner" för definitioner till de nyckeltal som tillämpas och hur de beräknas.

## NOT 5 HYRES- OCH SERVICEINTÄKTER

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

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
<b>Summa</b>	<b>837 150</b>	<b>685 429</b>

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

## NOT 6 DRIFTKOSTNADER

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 728	1 530
Taxebundna kostnader	1 643	1 656
Löpande underhåll	3 643	2 492
Försäkringspremier	1 004	839
<b>Summa</b>	<b>8 018</b>	<b>6 517</b>

## NOT 7 ADMINISTRATIONSKOSTNADER OCH UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	3 021	2 917	453	455
Teknisk förvaltning	2 329	2 121	-	-
Börskostnader	345	261	345	242
Övrig	5 020	7 073	9 449	6 866
<b>Summa</b>	<b>10 715</b>	<b>12 372</b>	<b>10 246</b>	<b>7 563</b>

ERNST & YOUNG AB	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	726	616	726	131
Övrig rådgivning	-	38	-	38
<b>Summa</b>	<b>726</b>	<b>654</b>	<b>726</b>	<b>169</b>

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 sedan februari 2023 en anställd verkställande direktör. Koncernen har utöver detta inte haft några anställda. Lön och ersättning har utgått till den verkställande direktören enligt nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Lön	1 389	-	1 389	-
- varav bonus	336	-	336	-
<b>Summa</b>	<b>1 389</b>	<b>-</b>	<b>1 389</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Sociala avgifter	694	-	694	-
- varav pensionskostnader	268	-	268	-
<b>Summa</b>	<b>694</b>	<b>-</b>	<b>694</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Patrik von Hacht	80	80	80	80
Mattias Ståhlgren	80	80	80	80
Robin Englén	80	-	80	-
Helena Elonsson	80	-	80	-
Henrik Viktorsson	120	120	120	120
Peter Hogren	-	80	-	80
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>360</b>	<b>440</b>	<b>360</b>

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter i Logistri Fastighets ABs styrelse utgår ersättning enligt årsstämans beslut. Ordförande erhåller en ersättning uppgående till 120 tkr och styrelsens övriga ledamöter erhåller en ersättning uppgående till 80 tkr.

I samband med att nyemissionen har registrerats har garantiersättningar utbetalats till Solid Equity som kontrolleras av Henrik Viktorsson uppgående till 2 304 tkr och Patrik von Hacht uppgående till 216 tkr.

## NOT 9 FINANSIELLA KOSTNADER

Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	22 955	22 338	209	249
Övriga finansiella kostnader	2 256	2 234	-	6
<b>Summa</b>	<b>25 211</b>	<b>24 572</b>	<b>209</b>	<b>255</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 1 952 tkr (1 911 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till lånet.

## NOT 10 INKOMSTSKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-8 369	-8 292	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	-	-162	-	-42
<b>Summa</b>	<b>-8 369</b>	<b>-8 454</b>	<b>-</b>	<b>-42</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-361	-843	-	-
Underskott	-1 286	-116	-1 011	-
Obeskattade reserver	-9 481	698	-	-
<b>Summa</b>	<b>-11 128</b>	<b>-261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-19 497</b>	<b>-8 715</b>	<b>-1 011</b>	<b>-42</b>

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 20.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	84 047	38 931	13 781	6 204
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-19 497</b>	<b>-8 716</b>	<b>-1 011</b>	<b>-42</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-17 314	-8 020	-2 839	-1 278
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-	-163	-	-42
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-42	-589	-20	-612
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	1 011	-	1 011	1 890
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	60	-	44	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-13	-10	-	-
Resultat från KB	542	542	-	-
Skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	-264	-810	-	-
Effekt av regler för ränteavdragsbegränsning	-1 875	34	1 804	-
Utnyttjade underskottsavdrag	481	299	-	-
Skatt bokad direkt mot Eget Kapital	-1 011	-	-1 011	-
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	7 929	-	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärv	-9 002	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-19 497</b>	<b>-8 716</b>	<b>-1 011</b>	<b>-42</b>

#### NOT 11 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt, förutom Sillö 6 som innehas med tomträtt.

	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	-	-
Fastighetsförvärv	45 368	72 257	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	8 776	577	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-69 944	-21 014	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 608 600</b>	<b>1 624 400</b>	-	-

Av orealiserade värdeförändringar avser -89 200 tkr fastigheten Skyttbrink till följd av brand som totalförstörde byggnaden. Resterande fastigheter har sammantaget en orealiserad värdeförändring om 19 256 tkr.

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödes-kalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör, med hänsyn till respektive fastighets kontraktslöptid, normalt 10-15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	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	Antaganden	Snitt (tkr)	
		2023	2022
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	178 076 / -178 076	179 433 / -179 433
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-27 476 / 29 648	-57 958 / 62 713
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-23 836 / 23 836	-23 634 / 23 634

### NOT 12 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	47	33	14	-
Investeringar under året	-	14	-	14
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-14	-9	-3	-
Årets avskrivningar enligt plan	-4	-5	-3	-3
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-18</b>	<b>-14</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

## 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	-	-
<b>Summa</b>	<b>535</b>	<b>5 357</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Åldersfördelade hyresfordringar koncernen</b>			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ej förfallet			-	-
Förfallet 1-30 dagar			-	-
Förfallet 31-90 dagar			-	-
Förfallet mer än 90 dagar			535	5 357
<b>Summa</b>			<b>535</b>	<b>5 357</b>

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	448	609	4	4
Försäkringsersättning	85 830	-	-	-
Övrigt <sup>1</sup>	15 190	9 103	427	464
<b>Summa</b>	<b>101 469</b>	<b>9 712</b>	<b>472</b>	<b>468</b>

<sup>1</sup> 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 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
Periodiserad hyresrabatt	9 605	11 457	-	-
Upplupna intäker	514	-	-	-
Upplupna ränteintäker koncernföretag	-	-	3 852	-
Förutbetalda kostnader	1 820	3 009	1 627	2 826
<b>Summa</b>	<b>11 939</b>	<b>14 466</b>	<b>5 479</b>	<b>2 826</b>

## NOT 16 LIKVIDA MEDEL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	228 556	50 530	199 742	32 267
<b>Summa</b>	<b>228 556</b>	<b>50 530</b>	<b>199 742</b>	<b>32 267</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

## NOT 17 EGET KAPITAL OCH AKTIEN

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 7 335 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	7 335 000	4 890 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	7 335 000	4 890 000

### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond och är hänförligt till genomförda nyemissioner i samband med förvärv av fastigheterna.

### Incitamentsprogram

Bolaget har under 2023 utfärdat teckningsoptioner till den verkställande direktören. Teckningsoptionerna ger rätt till teckning under en tre veckors period efter att delårsrapporten för kvartal 1 2028 har offentliggjorts. Teckningskursen är 180 kr per aktie. Verkställande direktören tecknade 15 000 optioner till ett pris om 14,57 kr per option.

### Företrädesemission

Bolaget har under 2023 genomfört en företrädesemission. Teckningskursen fastställdes till 80 kr per aktie och befintliga aktieägare tilldelades en teckningsrätt per ägd aktie. Genom emissionen ökade bolagets aktiekapital med 2 445 000 kr genom utgivande av 2 445 000 nya aktier.

### Aktieägare

De största aktieägarna exklusive BTA:er per den 31 december 2023 var:

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag	21,63	1 057 652
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	10,42	509 075
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	340 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,22	304 079
5 Patrik von Hacht	3,78	185 000
6 GADD & Cie S.A.	3,05	149 000
7 Anders Carlsson	2,72	133 017
8 Hans Johnsen	2,25	110 000
9 Göran Källebo	2,22	108 315
10 Swedbank Försäkring	2,14	104 557
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>61,38</b>	<b>3 000 695</b>
Övriga	38,62	1 889 305
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>4 890 000</b>

### NOT 18 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppläggningsavgift	-5 071	-6 545	-	-
Långfristig skuld till kreditinstitut	774 000	774 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>768 929</b>	<b>767 455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### NOT 19 LEASING

Koncernen har ett tomträttsavtal i LP2 Sillö 6 AB. Avgäldsperioden uppgår till 10 år och nästa regleringstidpunkt är 2028-10-01 och diskonteringsräntan som använts är 5,3. Den årliga avgälden uppgår till 259 tkr (259 tkr).

### Nyttjanderättstillgångar

REDOVISAT VÄRDE	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavtal	4 919	4 919
<b>Summa</b>	<b>4 919</b>	<b>4 919</b>

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

### Leasingskuld

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919
<b>Summa</b>	<b>4 919</b>	<b>4 919</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Intäkter för vidarefakturerings av nyttjanderätter	47	39
Ränta leasingskuld	-259	-259
<b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:</b>	<b>-212</b>	<b>-220</b>

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttidsleasing, däremot hyr bolaget en kontorsplats åt bolagets VD som klassificeras som lågvärdesleasing och för vilken betalningarna redovisas som en kostnad linjärt över perioden.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassaflöde 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	-104 034	-103 773	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-11 128	-261	-1 011	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	1 011	-	1 011	-
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-114 151</b>	<b>-104 034</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

UPPSKJUTEN SKATTE-FORDRAN	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Underskotts-avdrag	2 429	2 704	-	-
Leasingskulder	1 013	1 013	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 442</b>	<b>3 717</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Förvaltnings-fastigheter	-104 603	-104 241	-	-
Nyttjanderätts-tillgångar	-1 013	-1 013	-	-
Obeskattade reserver	-12 595	-3 114	-	-
Transaktions-kostnader	618	618	618	618
<b>Summa</b>	<b>-117 593</b>	<b>-106 738</b>	<b>618</b>	<b>618</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-114 151</b>	<b>-104 034</b>	<b>618</b>	<b>618</b>

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 tkr) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr). Möjligheten att utnyttja underskotts-avdragen 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
Skuld till aktieägare	6 113	11 003	6 113	11 003
Övriga skulder	4 637	5 312	70	-
<b>Summa</b>	<b>10 750</b>	<b>16 315</b>	<b>6 182</b>	<b>11 003</b>

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

## 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 räntor	4 629	4 503	-	-
Övrigt	8 834	1 415	2 759	1 047
<b>Summa</b>	<b>17 443</b>	<b>8 809</b>	<b>2 759</b>	<b>1 047</b>

## NOT 23 ANDELAR I DOTTERBOLAG

	Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
Ovillkorade aktieägartillskott	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>

<b>DOTTER-BOLAG</b>	<b>Kapital andel, %</b>	<b>Antal Aktier</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Eget kapital</b>
Logistri Portfolio 1 AB	100	500 000	12 500	500 168
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>500 000</b>	<b>12 500</b>	<b>500 168</b>

<b>DIREKTÄGDA DOTTERBOLAG</b>	<b>Org. nr.</b>	<b>Säte</b>
Logistri Portfolio 1 AB	559124-1574	Stockholm

<b>Indirektägda dotterbolag</b>	<b>Org.nr.</b>	<b>Säte</b>
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 Olofström Holje 103:9 KDÄ AB	559051-7818	Stockholm
Holje Industrihus i Olofström Fastighets KB	969646-4669	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	559125-7562	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÄ AB	559051-7990	Stockholm
Tingsryd 3:14 KB	916624-6174	Stockholm
Logistri Portfolio 2 AB	559180-2151	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
Logistri Portfolio 3 AB	559361-0149	Stockholm
Motala Kylskåpet 2 AB	559337-1668	Stockholm
LP3 Lastbilen 5 AB	559424-6877	Stockholm

## NOT 24 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier i dotterbolag	1 002 965	976 956	12 500	12 500
Fastighets-inteckningar	889 029	858 018	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 891 994</b>	<b>1 834 974</b>	<b>12 500</b>	<b>12 500</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## NOT 25 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån om -209 tkr (-249 tkr) respektive 8 500 tkr (9 384 tkr) samt debitering av business- och technical management fee om 4 747 tkr (4 568 tkr), revision 563 tkr (484 tkr) samt övrigt 0 tkr (160 tkr). Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets långfristiga respektive kortfristiga fordringar på koncernbolag till 214 415 tkr (214 415 tkr) respektive 158 668 tkr (159 984 tkr). Moderbolagets kortfristiga skulder till koncernföretag uppgår till 40 551 tkr (45 801 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Logistri Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 5 350 tkr (5 038 tkr).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

## NOT 26 KASSAFLÖDESANALYS

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Erlagd ränta	22 955	22 338	209	253
Erhållen ränta	731	-	9 644	9 427
Tomträttsavgälder	259	259	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 946</b>	<b>22 597</b>	<b>9 853</b>	<b>9 680</b>



## NOT 27 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Den 15 mars förvärvade bolaget fastigheten Härryda Solsten 1:120. Fastigheten är fullt uthyrd i sin helhet till Scandraft AB och omfattar 4 739 m<sup>2</sup>.

## NOT 28 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	654 245 999
Balanserade vinstmedel	-132 948 105
Årets resultat	12 770 051
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>534 067 945</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	38 142 000
i ny räkning balanseras	495 925 945
	<b>534 067 945</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,20 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 38 142 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,30 kronor per aktie, eller totalt 9 535 500 kronor.

# Underskrifter

## ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

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

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

## Stockholm 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**  
*Verkställande direktör*

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

**Ernst & Young AB**

**Fredric Hävrén**  
*Auktoriserad revisor*

# Flerårsöversikt

BELOPP I TKR	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	111 773	103 696	96 804	96 312	85 133
Serviceintäkter	2 038	1 860	1 279	3 982	774
Drift- och underhållskostnader	-8 018	-6 517	-4 291	-3 498	-2 546
Fastighetsskatt	-2 362	-2 462	-2 346	-2 346	-2 083
<b>Driftnetto</b>	<b>103 431</b>	<b>96 577</b>	<b>91 446</b>	<b>94 450</b>	<b>81 278</b>
Administrationskostnader	-10 715	-12 372	-22 481	-7 106	-5 974
Finansiella intäkter	945	571	207	32	8
Finansiella kostnader	-25 470	-24 831	-28 799	-37 506	-33 192
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>68 191</b>	<b>59 945</b>	<b>40 373</b>	<b>49 870</b>	<b>42 120</b>
Övriga intäkter, jämförelsestörande poster	85 800	0	0	0	0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-69 944	-21 014	159 877	162 407	65 892
Orealiserad vinst värdepapper	0		2 626		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>84 047</b>	<b>38 931</b>	<b>202 876</b>	<b>212 277</b>	<b>108 012</b>
Aktuell skatt	-8 369	-8 454	-4 696	-4 693	-5 888
Uppskjuten skatt	-11 128	-261	-38 265	-42 674	-14 203
<b>Årets resultat</b>	<b>64 550</b>	<b>30 216</b>	<b>159 915</b>	<b>164 910</b>	<b>87 921</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919	4 919	4 919	4 919
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0		16 320		
Övriga anläggningstillgångar	29	33	24	25	27
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 613 548</b>	<b>1 629 352</b>	<b>1 593 843</b>	<b>1 415 244</b>	<b>1 253 146</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Hysesfordringar	535	5 357	3 757	2 004	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	101 469	9 712	4 898	190	3 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 939	14 466	15 082	11 819	6 270
Likvida medel	228 556	50 530	43 325	80 869	38 641
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>342 499</b>	<b>80 065</b>	<b>67 062</b>	<b>94 882</b>	<b>49 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 956 047</b>	<b>1 709 417</b>	<b>1 660 905</b>	<b>1 510 126</b>	<b>1 303 004</b>

BELOPP I TKR	2023	2022	2021	2020	2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>					
Aktiekapital	7 335	4 890	4 890	4 890	4 890
Övrigt tillskjutet kapital	654 246	464 770	464 770	464 700	464 700
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	368 108	328 008	341 803	225 897	60 988
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 029 689</b>	<b>797 668</b>	<b>811 463</b>	<b>695 557</b>	<b>530 648</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Upplåning	768 929	767 454	692 023		713 343
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919	4 919	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	114 151	104 034	103 772	65 508	22 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>887 999</b>	<b>876 407</b>	<b>800 714</b>	<b>70 427</b>	<b>741 095</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Kortfristig del av upplåning				721 572	
Leverantörsskulder	2 133	3 608	1 172	583	3 288
Aktuella skatteskulder	8 033	6 610	5 218	7 303	52 12
Övriga kortfristiga skulder	10 750	16 315	14 819	2 605	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 443	8 809	27 519	12 079	8 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>38 359</b>	<b>35 342</b>	<b>48 728</b>	<b>744 142</b>	<b>31 261</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>926 358</b>	<b>911 749</b>	<b>849 442</b>	<b>814 569</b>	<b>772 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 956 047</b>	<b>1 709 417</b>	<b>1 660 905</b>	<b>1 510 126</b>	<b>1 303 004</b>

# Nyckeltal

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>					
Antal fastigheter, st	19	18	17	17	17
Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup>	181 313	183 212	170 803	170 803	170 803
Fastigheternas verkliga värde, Mkr	1 608 600	1 624 400	1 572 580	1 410 300	1 248 200
Fastigheternas verkliga värde, kr/m <sup>2</sup>	8 872	8 866	9 207	8 257	7 308
Substansvärde, Mkr	1 143 840	901 716	915 408	760 884	553 548
Hyresvärde, Mkr	123 691	118 691	108 191	98 628	96 293
Hyresvärde, kr/m <sup>2</sup>	698	648	633	577	564
Återstående hyrestid, år	7,0	7,9	8,6	9,6	9,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,5	100	100	100	100
Ytmässig uthyrningsgrad, %	100	100	100	100	100
Direktavkastning, %	6,6	6,0	5,8	6,7	6,5
Överskottsgrad, %	90,9	91,5	93,2	94,2	94,6
<b>AKTIERELATERADE</b>					
Antal utstående aktier vid periodens slut	7 335 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Genomsnittligt antal aktier	4 977 562	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 338 493
Förvaltningsresultat per aktie, kr	13,7	12,3	8,3	10,2	9,7
Förvaltningsresultat per aktie, justerat, kr	14,4	13,3	11,1	9,6	9,7
Periodens resultat per aktie, kr	13,0	6,2	32,7	33,7	18
Eget kapital per aktie, kr	140,4	163,1	165,9	142,2	106,5
Periodens kassaflöde, Mkr	178 026	4 205	-34 544	42 228	14 411
Substansvärde per aktie, kr	155,9	184,4	187,2	155,6	113,2
<b>FINANSIELLA</b>					
Soliditet, %	52,6	46,7	48,9	46,1	40,7
Avkastning på eget kapital, %	7,1	3,8	21,2	26,9	22,4
Nettobelåningsgrad, %	33,91	44,5	41,8	45,7	55,0
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	48,1	47,6	48,9	46,1	40,7
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, %	100	100	100	100	100
Räntetäckningsgrad	4,1	3,8	3,5	3,0	2,9
Nettoskuld, Mkr	545 444	723 470	656 675	644 131	686 359
Nettoskuld/EBITDA, ggr	5,9	8,6	8,5	8,6	8,5

# Definitioner

<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital	Påvisar hur ägarnas kapital förräntats under året
<b>Belåningsgrad</b>	Skulder till banker och kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde vid periodens utgång	Belyser finansiell risk
<b>Direktavkastning</b>	Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen	Åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella och administrativa kostnader
<b>EBITDA</b>	Driftnetto minskat med kostnader för central administration	Åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader
<b>EBITDA, justerat</b>	Driftnetto minskad med kostnad för central administration, justerat för jämförelsestörande engångsposter	Möjliggör jämförbarhet till tidigare perioder
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital dividerat med genomsnittligt antal aktier vid utgången av året	Belyser ägarnas andel av eget kapital
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad årshyra direkt efter periodens utgång i förhållande till hyresvärde direkt efter periodens utgång	Åskådliggör den ekonomiska nyttjandegraden i koncernens fastigheter
<b>Förvaltningsresultat per aktie</b>	Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier	Belyser ägarnas andel av verksamhetens resultatgenerering före värdeförändringar
<b>Hyreskontrakt, trippelnetto</b>	Hyreskontrakt där hyresgästen direkt ansvarar för samtliga kostnader för drift, skötsel och underhåll och utbyte av byggnadsdelar och erlägger ersättning för fastighetsskatt	Ej alternativt nyckeltal
<b>Hyreskontrakt, dubbelnetto</b>	Hyreskontrakt där hyresgästerna direkt svarar för alla löpande drift - och underhållskostnader samt fastighetsskatt och där bolaget som fastighetsägare typiskt ansvarar för och bekostar långsiktigt underhåller byggnadernas fasader, tak, fönster och fastighetsinstallationer	Ej alternativt nyckeltal
<b>Standardkontrakt</b>	Hyreskontrakt där hyresgästerna direkt svarar för alla löpande drift - och underhållskostnader samt fastighetsskatt och där bolaget som fastighetsägare typiskt ansvarar för och bekostar långsiktigt underhåll av byggnadernas fasader, tak, fönster och fastighetsinstallationer	Ej alternativt nyckeltal
<b>Hyresvärde</b>	Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.	Åskådliggör verksamhetens intäktspotential
<b>Nettobelåningsgrad</b>	Räntebärande skulder enligt balansräkningen minus likvida medel vid periodens utgång i förhållande till fastigheternas marknadsvärde periodens utgång	Belyser finansiell risk
<b>Nettoskuld</b>	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medeltillgångar och likvida medel	Belyser koncernens skuldsättning

<b>Nettoskuld/EBITDA</b>	Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar och likvida medel dividerat med EBITDA	Belyser finansiell risk
<b>Periodens resultat per aktie</b>	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	Belyser ägarnas andel av resultatet
<b>Räntetäckningsgrad</b>	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader	Belyser finansiell risk
<b>Soliditet</b>	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Belyser finansiell risk
<b>Substansvärde (NRV)</b>	Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt	Belyser koncernens substansvärde och är ett etablerat mått som används av noterade fastighetsbolag på ett enhetligt sätt
<b>WAULT</b>	<i>Weighted Average Unexpired Lease Term</i> , genomsnittlig återstående löptid för flera hyreskontrakt viktad genom hyresintäkt per kontrakt	Ej alternativt nyckeltal
<b>Ytmässig uthyrningsgrad</b>	Kontrakterad area direkt efter periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area direkt efter periodens utgång	Åskådliggör den ytmässiga nyttjandegraden i koncernens fastigheter
<b>Överskottsgrad</b>	Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter	Åskådliggör fastigheternas lönsamhet

# Uträkningar av nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakterad årshyra	123 120	118 691
Hyresvärde	123 691	118 691
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>99,5</b>	<b>100,0</b>

Periodens resultat per aktie, kr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Periodens resultat	64 550	30 216
Genomsnittligt antal aktier	4 977 562	4 890 000
<b>Periodens resultat per aktie, kr</b>	<b>12,97</b>	<b>6,18</b>

Ytmässig uthyrningsgrad, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Kontrakterad yta	179 129	183 212
Uthyrningsbar yta	181 313	183 212
<b>Ytmässig uthyrningsgrad, %</b>	<b>98,8</b>	<b>100,0</b>

Substansvärde (NRV) per aktie, kr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	1 029 689	797 668
Uppskjuten skatt	114 151	104 034
<i>Substansvärde</i>	<i>1 143 840</i>	<i>901 702</i>
Antal aktier	7 335 000	4 890 000
<b>Substansvärde per aktie, kr</b>	<b>155,94</b>	<b>184,40</b>

Direktavkastning, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto	103 431	96 577
Innehavsjustering, förvärv	2 810	1 023
<i>Driftnetto, justerat</i>	<i>106 241</i>	<i>97 600</i>
Fastighetsvärde	1 608 600	1 624 400
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>6,60</b>	<b>6,01</b>

Eget kapital per aktie, kr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	1 029 689	797 668
Antal aktier	7 335 000	4 890 000
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>140,38</b>	<b>163,12</b>

Överskottsgrad, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto	103 431	96 577
Totala hyresintäkter	113 811	105 556
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>90,88</b>	<b>91,49</b>

Soliditet, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	1 029 689	797 668
Balansomslutning	1 956 047	1 709 417
<b>Soliditet, %</b>	<b>52,64</b>	<b>46,66</b>



Förvaltningsresultat per aktie, kr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsresultat	68 191	59 945
Genomsnittligt antal aktier	4 977 562	4 890 000
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>13,70</b>	<b>12,26</b>

Avkastning på eget kapital, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Periodens resultat	64 550	30 216
Genomsnittligt eget kapital	913 679	804 566
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>7,06</b>	<b>3,76</b>

Belåningsgrad, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	774 000	774 000
Fastighetsvärde	1 608 600	1 624 400
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>48,12</b>	<b>47,65</b>

Nettobelåningsgrad, %	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Upplåning	774 000	774 000
Likvida medel	228 556	50 530
<i>Nettoskuld</i>	<i>545 444</i>	<i>723 470</i>
Fastighetsvärde	1 608 600	1 624 400
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>33,91</b>	<b>44,54</b>

Nettoskuld/EBITDA, ggr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Nettoskuld	545 444	723 470
EBITDA	92 716	84 205
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>5,88</b>	<b>8,59</b>

Räntetäckningsgrad, ggr	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
EBITDA inkl. finansiella intäkter	93 661	84 776
Räntekostnade	22 955	22 338
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,08</b>	<b>3,79</b>



[www.logistri.se](http://www.logistri.se)

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistri Fastighets AB (publ), org.nr 559122-8654

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51-89 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

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

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

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Anta-

gandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistri Fastighets AB (publ) för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor