



# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

Logistri Fastighets AB (publ)

559122–8654

## ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

Till Logistri Fastighets ABs aktieägare	1
Information om verksamheten	1
Året i korthet	1
VD-kommentar till verksamhetsåret	2
Fastighetsportföljen under året	2
Mål och strategi	4
Fastighetsportföljen	5
Styrelse och ledning	7
Förvaltningsberättelse	8
Förslag till vinstdisposition	10
Resultaträkning, koncernen och rapport över totalresultat, koncernen	11
Rapport över finansiell ställning, koncernen	12
Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen	13
Rapport över kassaflöden, koncernen	14
Resultaträkning, moderbolaget	15
Rapport över totalresultat, moderbolaget	15
Balansräkning, moderbolaget	16
Förändring av eget kapital, moderbolaget	17
Kassaflödesanalys, moderbolaget	17
Redovisningsprinciper och noter	18



## Årsredovisning för Logistri Fastighets AB (publ)

### TILL LOGISTRI FASTIGHETS ABs AKTIEÄGARE

Som ordförande har jag nöjet att leda en engagerad styrelse som bidrar med kunskap och erfarenheter i Logistris fortsatta utveckling. Vår främsta uppgift i styrelsen har under 2020 varit att förvalta och vidareutveckla verksamheten enligt våra strategiska målsättningar: Stabilt kassaflöde och resultat, tillväxt, goda finansieringsmöjligheter, effektiv förvaltning och ansvarsfull affärsverksamhet.

Pandemin har tyvärr haft en stor påverkan på samhället och världens börser under 2020. Mot bakgrund av coronapandemin kan vi konstatera att Logistri hittills har klarat denna stora utmaning väl. Vår strategi att utveckla Logistri till ett stabilt bolag med långa hyresflöden har visat sig motståndskraftigt under 2020. Vi vidtog snabbt åtgärder för att hantera situationen med coronaviruset. Fokus kom naturligt att ligga på att följa och stödja våra hyresgäster under pandemin. Vår slutsats nu efter ett år med pandemin är att Logistri har en riktigt stabil bas med starka företag som hyresgäster.

Vi drog som en försiktighetsåtgärd tillbaka förslaget om utdelning under 2020. Vår bedömning är att året har bevisat att Logistri har en stabil finansiell grund och rätt ledarskap för att navigera rätt även i dessa ovissa tider. Vi är välkapitaliserade och har som förslag till årsstämman att bolaget återgår till en god utdelningsnivå.

Vår bedömning att bolaget nu står väl rustat för att genomföra vår tillväxtstrategi och vi är redo att ta tillvara på de möjligheter som vi ser de närmaste åren.

År 2021 förväntas bli ett intressant och utvecklande år för bolaget med potentiella förvärv, verksamhetsutveckling och refinansiering av extern skuld. Med ledning av de kontakter som varit under året bedömer vi att bolaget har uppnått en attraktiv storlek och är i en bra situation för att fortsätta växa.



Henrik Viktorsson, Styrelsens ordförande

### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122–8654, är ett specialiserat fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i Sverige med inriktning på lager- och lättindustri.

Förvaltningsportföljen omfattar fastigheter i Stockholm, Göteborg samt södra Sverige med strategiska lägen för hyresgästernas verksamheter och i direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar.

Bolaget registrerades 2017 och är koncernmoderbolag vars aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017. Bolagets verkställande direktör är Ulf Attebrant.



### ÅRET I KORTHET

Bolagets verksamhet och finansiella ställning har utvecklats väl under året med förbättrade nyckeltal och starkt kassaflöde.

- Hyresintäkterna ökade med 16,7 %
- Driftnettot ökade med 16,2 %
- Resultat före skatt ökade med 96,5 %
- Fastigheternas marknadsvärde ökade med 13,0 %
- Avkastning på eget kapital ökade till 26,9 %
- Belåningsgraden minskade till 51,4 %
- EPRA NRV per aktie ökade till 155,6 kr
- Fastigheternas direktavkastning ökade till 6,7 %
- Resultat per aktie ökade till 33,7
- Styrelsen föreslår Årsstämman 9 kr per aktie i utdelning

Se även sid 9 för ytterligare nyckeltal och upplysningar

## VD-KOMMENTAR TILL VERKSAMHETSÅRET

När nu 2020 kan summeras kan vi som arbetar i Logistri konstatera att bolaget har utvecklats väl även under detta speciella år. Utmaningarna till följd av covid-19 och den osäkerhet som pandemin skapat har hittills bara haft en marginell påverkan på bolagets lönsamhet och finansiella ställning.

Jag är imponerad av hur våra hyresgäster i olika delar av svensk industri har klarat av de svåra utmaningar som de många gånger ställts inför. Vi har under året sett många goda exempel på verkligt entreprenörskap och kreativitet när effekter av pandemin tidvis har utmanat flera av våra hyresgäster. Vårt bidrag har varit att alltid försöka vara en initierad samarbetspartner, vilket bland annat lett till att vi tidigt har kunnat bidra med konkreta åtgärder som är positiva både för hyresgästerna och bolaget.

Under 2020 har utvecklingsaktiviteten naturligt varit lägre då många planerade projekt påverkats av marknadsläget. Inför 2021 utvärderas intressanta utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 17 fastigheter för genomförande under de närmaste åren.

Bland annat pågår arbetet med planering för ny detaljplan som möjliggör långsiktig fastighetsutveckling för Tackjärnet 3 i Örebro, ny detaljplan för utbyggnad av fastigheten Tingsryd 3:14 i Tingsryd, och ett utvecklingsprojekt för Lärlingen 2 i Botkyrka, Stockholm.

Som ett led att skapa finansiell handlingskraft inför en ovisst situation beslutade styrelsen att dra tillbaka förslaget till årsstämman om utdelning. Det är glädjande att kunna konstatera att bolagets aktie återhämtade sig relativt snabbt efter den breda nedgång som drabbade i princip alla bolag i slutet av första kvartalet.

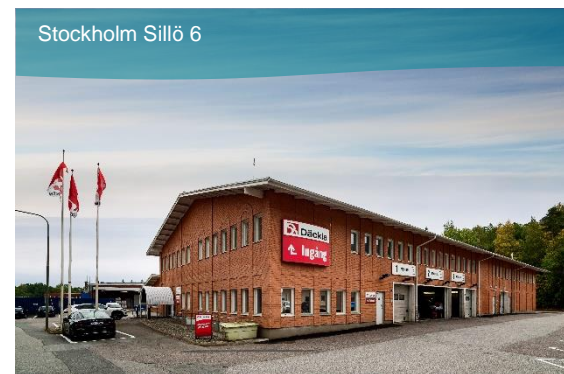
Logistri har med hjälp av ett bra resultat och en stark kassa nu ett mycket gott utgångsläge för att slutföra förhandlingarna avseende bolagets refinansiering i god tid innan den befintliga obligationsfinansieringen förfaller. Därigenom säkerställer vi långsiktiga möjligheter att utveckla bolagets lönsamhet och genomföra tillväxtstrategin med inriktning på att utveckla fastighetsportföljen.

Under 2020 har Logistris planer på att fortsätta utveckla och växa portföljen naturligt skjuts framåt i tid. Aktiviteten på fastighetsmarknaden för lager och lätt industri bedöms som fortsatt stark, men med ökande konkurrens om attraktiva objekt.

Logistri var tidigt aktiv i marknaden inom bolagets segment och har förmånen att ha tillgång till ett brett kontaktnät. Därför ser vi, trots den hårdnande

konkurrensen, positivt på möjligheten att genomföra lönsamma förvärv av lämpliga fastigheter som uppfyller bolagets kriterier under 2021 samt fortsätta att utveckla Logistri till ett än mer lönsamt och starkt bolag med tydlig specialinriktning.

*Ulf Attebrant, Verkställande direktör*



## FASTIGHETSPORTFÖLJEN UNDER ÅRET

Driftnettot för året ökade med 16,2 % till 94 450 (81 278) tkr, huvudsakligen till följd av helårseffekter av omförhandlade hyresavtal och indexuppräknning av hyror.

Under året har inga hyresrabatter lämnats och hyresintäkterna påverkas inte av några hyresförluster till följd av covid-19.

Två större hyresavtal i fastigheter i södra Sverige, motsvarande cirka 16,9 % av hyresintäkterna, har omförhandlats under året med resultat att hyrestiden förlängts till 7 respektive 15 år. Omförhandlingarna har skett till oförändrad marknadshyra och en engångsinvestering om cirka 4,5 mkr och rabatter om cirka 2,2 mkr fördelat över de kommande åren. I samband med omförhandling av ett av avtalen har bolaget erhållit en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare vilket har påverkat bolagets serviceintäkter positivt.

Under året har investeringar i solcellsanläggningar, laddstationer för bilar och ledkonvertering av belysning utvärderats tillsammans med hyresgäster och kommer tillsammans med andra utvecklingsmöjligheter att detaljplaneras under inledningen av 2021.

## MÅL OCH STRATEGI

Arbetet under året har följt inriktningen i den strategiska plattform som styrelse och ledning har utarbetat för långsiktig utveckling av bolagets affärsidé. I sammandrag omfattar utvecklingsstrategin följande huvudmoment:

### Affärsidé

Logistri är ett specialiserat fastighetsbolag som ska äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med inriktning på lager- och lättindustrifastigheter i Sverige. Verksamheten ska utgå från kunskap om och nära samarbete med bolagets hyresgäster och andra viktiga samarbetspartners.

### Strategiska målsättningar

(Utan inbördes rangordning)

- **Stabilt kassaflöde och resultat** - Investerings- och förvaltningsverksamheten ska ge en långsiktig och stabil avkastning med positiva kassaflöden och vara motståndskraftigt mot intäktsbortfall, från hyresgäster eller utvecklingsaktiviteter. Detta uppnås genom långa löptider för hyreskontrakten, riskspridning av antalet hyresgäster och spridning i branscher dessa representerar.
- **Tillväxt** - Logistri ska genom förvärv växa och därigenom minska risken för att enskilda negativa affärshändelser får genomslag på bolagets resultat och utdelningskapacitet. Ett första delmål är att bolagets fastighetsportfölj ska omfatta 2 000 000 tkr under första halvåret 2022 genom selektiva förvärv av fastigheter.
- **Finansiering** - Logistri ska långsiktigt minska den finansiella risken och förbättra lånevillkoren genom att vara en attraktiv och robust part för både externa långivare och aktieägare. Detta genom pålitlig rapportering, förutsägbarhet i resultat, värdeutveckling och en attraktiv fastighetsportfölj med långa hyresavtal med låg kostnadsrisk. Därigenom ska bolaget ha tillgång till möjligheten att vid behov finansiera extern skuld och genomföra framgångsrika nyemissioner.
- **Effektiv förvaltning** – Logistris verksamhet ska kännetecknas av tillämpat sunt förnuft, praktiskt affärstänkande, kunskap och omsorg om bolaget, hyresgäster, ägare och andra intressenter. Beslut i affärsverksamheten ska utgå ifrån att enskilda medarbetare förvaltar det förtroende som aktieägare och andra aktörer ger bolagets organisation.

Det innebär en kombination av kritisk kostnadsmedvetenhet och förmåga att identifiera lönsamma affärer – i alla led i bolagets förvaltning och utveckling. Det innebär att bolagets förvaltningskostnader i förhållande till intäkter alltid är så gynnsamma som möjligt – med ett långsiktigt perspektiv.

- **Ansvarsfull affärsverksamhet** – Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund affärsverksamhet där regelefterlevnad, korrekt information och kunskap om lagar, regler och god branschstandard är en väl integrerad del av verksamheten. Logistri ska arbeta för att bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt är möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners.

### Nyckeltal för långsiktig målstyrning i urval

	Mål:	Utfall 2020:
■ Belåningsgrad:	≤ 60 %	51,4 %
■ Avkastning på EK:	> 10 %	26,9 %
■ Räntetäckningsgrad:	> 2,5	3,0
■ Överskottsgrad:	> 90 %	94,2 %
■ WAULT <sup>1</sup> :	> 7,5 år	9,6 år
■ Uthyrningsgrad:	> 97 %	100 %
■ Största hyresgäst <sup>2</sup> :	< 7 %	11,5 %



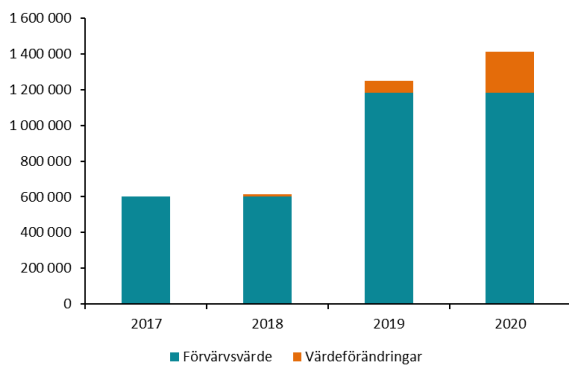
<sup>1</sup> WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term, Viktad (hyresintäkt) återstående löptid för flera hyreskontrakt.

<sup>2</sup> Största hyresgästs årshyra som andel av bolagets totala årshyresintäkt.

## FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Bolagets fastighetportfölj omfattar 17 registerfastigheter, varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m<sup>2</sup>. Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgår per 2020-12-31 till 1 410 300 tkr (1 248 200 tkr motsvarande tidpunkt 2019). Värdering av fastighetsbeståndet sker vid varje årsskifte av ett oberoende värderingsinstitut. Värdeökning jämfört med föregående år för jämförbar portfölj var 13,0 %. Detta huvudsakligen till följd av driftnettoförbättring, förlängning av hyrestid men även förändring av direktavkastningskrav i värderingen för detta fastighetssegment.

### Marknadsvärde fastighetsportfölj (tkr)



### Marknadsvärde fastighetsportfölj (mkr)

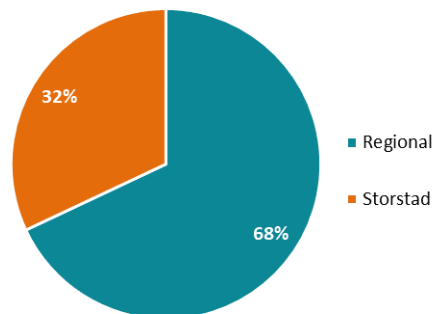
	2017	2018	2019	2020
Förvärvsvärde	600	600	1 184	1 184
Värdeförändringar	-	14	64	226
<b>Totalt</b>	<b>600</b>	<b>614</b>	<b>1 248</b>	<b>1 410</b>

### Delpportföljer

Bolagets specialiserade inriktning är att förvalta och investera i fastigheter för lager och lätt industri i två tydliga delpportföljer; södra Sverige ("Regional") samt Stockholm och Göteborg ("Storstad").

Bolagets målsättning är att cirka 70 % av fastighetsvärdet över tid ska utgöras av fastigheter med långa hyresavtal och mycket begränsad kostnadsrisk.

### Marknadsvärde per delpportfölj



### Marknadsvärde per delpportfölj

Delpportfölj	tkr	%
Regional	959 300	68 %
Storstad	451 000	32 %
<b>Totalt</b>	<b>1 410 300</b>	<b>100 %</b>

Delpportfölj Regional omfattar 11 fastigheter med hyreskontrakt med längre löptider i bra lägen i anslutning till regionsstäder i södra Sverige, där en stor del av Sveriges innovations- och tillverkningsindustri är etablerad. De företag som är hyresgäster i fastigheterna har oftast bedrivit verksamhet i lokalerna under lång tid och är beroende av en lång planeringshorisont utan risk för störningar för verksamheten.

Delpportfölj Storstad omfattar 6 fastigheter i Stockholm och Göteborg, där förutsättningarna för en starkare hyresutveckling och möjligheterna att utveckla fastigheterna och därmed värdet bedöms som goda.



### Uthyrningsgrad

Under året har bolaget inte haft några vakanser i fastighetsportföljen och koncernens uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, är fortsatt 100 % per 31 december 2020.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad, per 31 december, år

	2017	2018	2019	2020
Uthyrningsgrad	100 %	100 %	100 %	100 %

### Hyreskontraktstruktur

En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett förutsägbart kassaflöde och minska risken för kostnadsvariationer i fastighetsförvaltningen är långa hyresavtal där hyresgästerna bär merparten av fastigheternas kostnader direkt. 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyreskontrakt, så kallade "Triple Net" eller "Double Net" kontrakt.

#### Avtalstyp per hyresintäkt

Avtalstyp	Andel
Standard	9%
"Double Net"	39%
"Triple Net"	52%
<b>Totalt</b>	<b>100%</b>

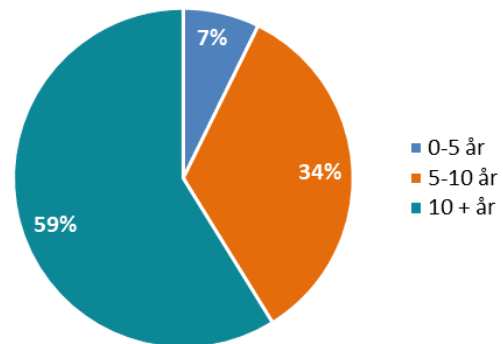
Vid utgången av 2020 kommer cirka 9 % av bolagets hyresintäkter från hyresgäster där kostnadsansvaret fördelas mer jämnt mellan fastighetsägare och hyresgäst, så kallade standardhyreskontrakt. Dessa hyreskontrakt har typiskt kortare löptid, vanligen 3-5 år. Fastigheter med denna typ av hyreskontrakt ingår i delportfölj Storstad.

### Återstående kontraktslängd

Totalt har bolaget per årsskiftet 26 hyresgäster med en genomsnittlig återstående, hyresintäktsviktad, löptid om 9,6 (9,5) år efter omförhandlingar av två hyresavtal, motsvarande 16,9 % av hyresintäkterna.

Ingen enskild hyresgäst representerar över 12 % av hyresintäkterna och avsikten är att minska denna andel till 7 - 10 % genom framtida förvärv. De 10 största hyresgästerna av totalt 26 representerar cirka 83,6 % av bolagets totala hyresintäkter.

#### Kontraktslängde per hyresintäkt



Kontraktslängd	Kontraktshyra 2020, tkr	Andel
0-5 år	6 958	7 %
5-10 år	32 404	34 %
10 + år	56 213	59 %
<b>Totalt</b>	<b>95 575</b>	<b>100 %</b>



### Fastigheternas geografiska läge

Bolagets fastighetsportfölj är förvaltningsmässigt samlad i Storstockholm, längs E18 - E20 mot Göteborg och i närhet till E22 i Småland och Skåne.

De fastigheter som har standard hyreskontrakt 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. Under året har de flesta möten skett digitalt och med goda erfarenheter för alla inblandade. Möten sker flera gånger per år med samtliga hyresgäster. Inför budget genomförs en statusbesiktning då även hyresgästernas underhållsansvar följs upp.



### Fastighetsförteckning

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 17 fastigheter varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area (LOA) är 170 803 m<sup>2</sup>.

Fastighetsbeteckning	Största hyresgäst	Kommun	Adress	Area, m <sup>2</sup>
Sillö 6*	Däckia AB	Stockholm	Edsvallabacken 16, Farsta	3 426
Ösby 1:32	Telia Sverige AB	Värmdö	Värmdögatan 3A, Gustavsberg	943
Lärlingen 2	R. Ardbo Golv AB	Botkyrka	Kumla gårdsväg 15, Norsborg	4 175
Skyttbrink 29	Freja Transport & Logistics AB	Botkyrka	Himmelsbodavägen 10, Tumba	5 720
Revisorn 7	Micromatic International AB	Sollentuna	Bergkällavägen 31D, Sollentuna	2 352
Solsten 1:127	Federal-Modul Göteborg AB	Härnäs	Teknologivägen 5, Mölnlycke	12 396
Älgskytten 13	Prototal AB	Jönköping	Instrumentvägen 6, Jönköping	10 896
Åkaren 7	VårgårdaHus AB	Vårgårda	Terminalgatan 2, Vårgårda	12 511
Tallen 58	AB Gustaf Kähr	Nybro	Flyebovägen 10, Nybro	20 416
Tingsryd 3:14	Orthex Sweden AB	Tingsryd	Växjövägen 1, Tingsryd	21 124
Tackjärnet 3	Johnson Metall AB	Örebro	Stålgatan 15, Örebro	22 700
Holje 103:9	EBP i Olofström AB	Olofström	Agrasjövägen 3-5, Olofström	18 354
Skräddaren 1	Prototal PDS AB	Götene	Hantverksgatan 2, Götene	9 275
Sävare 19:12	Prototal PDS AB	Lidköping	Maskrosvägen 3, Vinninga	1 714
Spjutet 1 & Falevi 2:1	LEAX Skaraborg AB	Falköping	Göteborgsvägen 5, Falköping	16 246
Prestando 1	Prestando i Trelleborg AB	Trelleborg	Mellanköpingevägen 9, Trelleborg	8 555
<b>TOTAL</b>				<b>170 803</b>

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

### STYRELSE OCH LEDNING

#### Logistri Fastighets ABs styrelseledamöter

Henrik Viktorsson (Ordförande), Patrik von Hacht, Peter Hogren, Mattias Ståhlgren och Lennart Öman.

Styrelsen representerar 1 154 167 (1 026 420) aktier och röster, motsvarande cirka 23,6 (21,0) % av totalt antal aktier och röster.

#### Ledning

Ulf Attebrant, verkställande direktör, Anna Karnöskog, ekonomichef (föräldraledig Q3-Q4, tf. Johan Åskogh), Johan Ahlström, fastighetsförvaltare och Josefine Wallén-Svensson, redovisnings- och hyresadministrationsansvarig. Lednings- och förvaltningsorganisationen är anställda av Pareto Business Management AB och har uppdraget att förvalta bolaget genom ett förvaltningsavtal mellan bolaget och Pareto Business Management AB.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

### Koncernen

Koncernens resultat 2020 uppgår till 164 910 tkr (87 921 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 162 407 tkr (65 892 tkr).

Moderbolagets resultat 2020 uppgår till 8 471 tkr (16 409 tkr) och förändringen beror på erhållna koncernbidrag och ränteintäkter som tillkommit i samband med en koncernintern utlåning.

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

### Moderbolaget

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

### Finansiering

Koncernen har som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4,0 % per år med kvartalsvisa ränteutbetalningar och är amorteringsfri. Se ytterligare information i not 4 samt 17. Under det sista kvartalet 2020 har processen med att refinansiera den externa skuldfinansieringen påbörjats.

### Ägarförhållanden

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. (Föregående års uppgifter inom parentes)

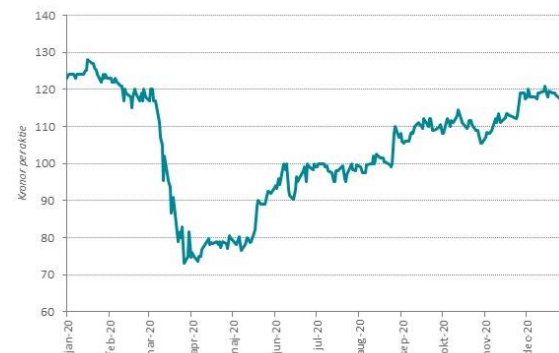
#### Aktieinformation per 2020-12-31

Kortnamn	LOGIST
Marknad	Spotlight Stock Market
Antal utestående aktier	4 890 000 (4 890 000)
Handelsstart	2017-10-23
Antal aktieägare	1 459 (939)
Aktiens kurs vid årets utgång	118,5 kr
Aktiens kurs vid årets början	123,7 kr

Antal utestående aktier per den 31 december 2020 uppgår till 4 890 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför

det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 890 000 (4 890 000) stycken. Se ytterligare information i not 16.

### Aktieutveckling 2020



Källa: Spotlight Stock Market

De största aktieägarna per den 31 december 2020 var:

Namn	Andel	Antal aktier
1 Solid Equity AB	13,87%	677 988
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,22%	450 634
3 Ståhlgren, Mattias	6,52%	318 679
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	4,63%	226 493
5 Artipelaginvest AB	4,09%	200 000
7 SEB AB, Luxembourg Branch	3,30%	161 578
8 Von Hacht, Patrik	3,22%	157 500
9 LGT Bank LTD	3,05%	149 000
10 Carlsson, P, Anders	2,45%	122 017
10 Farsviken AB	2,45%	120 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>52,80%</b>	<b>2 583 889</b>
Övriga	47,20%	2 306 111
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>4 890 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den fortsatta covid-19 pandemin har till räkenskapsårets slut endast haft marginella effekter för bolaget. Det kan inte uteslutas att bolaget kommer att påverkas av eventuella långsiktiga effekter och att det därmed kan medföra risker för bolagets finansiella ställning, främst för förseningar eller bortfall av hyresintäkter. I dagsläget bedömer bolagets ledning dock risken som begränsad för omfattande intäktsbortfall. Under perioden har två större hyreskontrakt omförhandlats, motsvarande 16,2 % av hyresintäkterna, väsentligen innebärande förlängning till oförändrad hyra.

Under fjärde kvartalet har bolaget initierat förhandlingar med utvalda långivare för refinansiering av den externa skuldfinansieringen i god tid före det att nuvarande obligationslån löper ut



20 maj 2021. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

### Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett förväntat stabilt kassaflöde och resultat

från bolagets fastighetsportfölj med långa hyresavtal. Bolaget kommer att fortsatt söka och identifiera lönsamma utvecklingsprojekt i fastighetsportföljen och utvärdera intressanta investeringsmöjligheter för ytterligare fastighetsförvärv.

### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2020	2019	2018	2017 <sup>1</sup>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	100 294	85 907	46 759	11 531
Driftnetto	94 450	81 278	45 174	11 421
Förvaltningsresultat	49 870	42 120	21 972	3 654
Resultat före skatt	212 277	108 012	44 142	771
Resultat per aktie, efter utspädning, kr	33,72	20,27	13,56	0,10
Marknadsvärde fastigheterna	1 410 300	1 248 200	614 140	600 000
Antal utestående aktier, st	4 890 000	4 890 000	2 520 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	26,90	22,40	13,75	0,10
Belåningsgrad, %	51,41	58,08	61,06	62,50
Räntetäckningsgrad, ggr	3,01	2,94	2,78	2,00 <sup>2</sup>
Soliditet, %	46,06	40,72	39,63	38,08
Överskottsgrad, %	94,17	94,61	96,61	99,05
EPRA NRV per aktie vid årets utgång, kr	155,64	113,19	104,26	96,12
Fastighetens direktavkastning, %	6,70	6,51 <sup>3</sup>	7,36	7,40
Utdelning, kr/aktie	-	9,00	9,00	-

<sup>1</sup> Gäller för perioden 25 augusti 2017 till 31 december 2017.

<sup>2</sup> Räntetäckningsgraden 2017 är påverkad av engångskostnader i samband med förvärvet.

<sup>3</sup> Fastigheternas direktavkastning påverkas av tilläggsförvärv den 1 april 2019. Extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv blir fastigheternas direktavkastning motsvarande 7,

### RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

#### Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till 26 hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående kontraktstid är efter att två större hyresavtal förlängts under året cirka 9,6 år.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då nio fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För fem fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och

bekostar bolaget felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

#### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Se not 11 för ytterligare information.

Fastigheterna förvärvades 2017 och 2019 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.

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	464 770 176
Balanserade vinstmedel	-49 005 280
Årets resultat	8 471 443
	<hr/>
	<b>424 236 339</b>

#### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	44 010 000
i ny räkning balanseras	380 226 339
	<hr/>
	<b>424 236 339</b>

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	2020	2019
Hysesintäkter	5	96 312	85 133
Serviceintäkter <sup>1</sup>	5	3 982	774
Drift- och underhållskostnader	6	-3 498	-2 546
Fastighetsskatt		-2 346	-2 083
<b>Driftnetto</b>		<b>94 450</b>	<b>81 278</b>
Administrationskostnader	7, 8	-7 106	-5 974
Finansiella intäkter		32	8
Finansiella kostnader	9	-37 247	-32 997
Ränta leasingkulld	18	-259	-195
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>49 870</b>	<b>42 120</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	162 407	65 892
<b>Resultat före skatt</b>		<b>212 277</b>	<b>108 012</b>
Aktuell skatt	10	-4 693	-5 888
Uppskjuten skatt	10	-42 674	-14 203
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>164 910</b>	<b>87 921</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	16	<b>33,72</b>	<b>17,98</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	16	<b>33,72</b>	<b>17,98</b>

### Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2020	2019
Årets resultat	164 910	87 921
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>164 910</b>	<b>87 921</b>

<sup>1</sup> Övriga serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

<sup>2</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	1 410 300	1 248 200
Nyttjanderättstillgångar	18	4 919	4 919
Övriga anläggningstillgångar	12	25	27
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 415 244</b>	<b>1 253 146</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		2 004	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	13	190	3 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 819	6 270
Likvida medel	15	80 869	38 641
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>94 882</b>	<b>49 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 510 126</b>	<b>1 303 004</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		4 890	4 890
Övrigt tillskjutet kapital		464 770	464 770
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		225 897	60 988
<b>Summa eget kapital</b>		<b>695 557</b>	<b>530 648</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	-	713 343
Långfristig leasingsskuld	18	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	10, 19	65 508	22 833
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>70 427</b>	<b>741 095</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	721 572	-
Leverantörsskulder		583	3 288
Aktuella skatteskulder	10	7 303	5 212
Övriga kortfristiga skulder	20	2 605	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	12 079	8 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>744 142</b>	<b>31 261</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>814 569</b>	<b>772 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 510 126</b>	<b>1 303 004</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 2019-01-01</b>	<b>2 520</b>	<b>240 121</b>	<b>11 743</b>	<b>254 384</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	87 921	87 921
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87 921</b>	<b>87 921</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	2 370	234 630	-	237 000
Emissionskostnader	-	-12 697	-	-12 697
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 717	-	2 717
Utdelning	-	-	-38 677	-38 677
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2 370</b>	<b>224 650</b>	<b>-38 677</b>	<b>188 343</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>60 987</b>	<b>530 648</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>60 987</b>	<b>530 648</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	164 910	164 910
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>164 910</b>	<b>164 910</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>1</sup></b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>225 897</b>	<b>695 557</b>

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		49 870	42 120
Ej kassaflödespåverkande poster	25		
<i>Finansiella poster</i>	4	8 228	7 349
Betald skatt		-2 608	-798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>55 490</b>	<b>48 671</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-265	-1 523
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 531	-6 093
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-2 705	-1 710
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 934	-3 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>52 923</b>	<b>35 541</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-559 321
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		307	-815
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>307</b>	<b>-560 136</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Nyemission		-	237 000
Emissionskostnader		-	-12 697
Upptagande av obligationslån		-	342 378
Utdelning		-11 002	-27 675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 002</b>	<b>539 006</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>42 228</b>	<b>14 411</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>38 641</b>	<b>24 230</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>80 869</b>	<b>38 641</b>

### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	24	4 851	11 583
Administrationskostnader	7, 8	-6 548	-13 021
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 697</b>	<b>-1 438</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter från koncernföretag	24	8 577	6 432
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 880</b>	<b>4 994</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	24	1 591	14 132
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 471</b>	<b>19 126</b>
Skatt på årets resultat	10	-	-2 717
<b>Årets resultat</b>		<b>8 471</b>	<b>16 409</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2020	2019
Årets resultat	8 471	16 409
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>8 471</b>	<b>16 409</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	22	3 500	3 500
Långfristiga fordringar på koncernföretag	24	214 415	214 415
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>217 915</b>	<b>217 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	24	208 228	201 456
Övriga kortfristiga fordringar	13	725	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 435	3 034
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 388</b>	<b>205 152</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>1 166</b>	<b>13 513</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>212 554</b>	<b>218 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>430 469</b>	<b>436 580</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	4 890	4 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 890</b>	<b>4 890</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		464 770	464 770
Balanserad vinst eller förlust		-49 005	-65 414
Årets resultat		8 471	16 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>424 236</b>	<b>415 765</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>429 126</b>	<b>420 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		389	2 931
Övriga kortfristiga skulder	20	-	12 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	954	789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 343</b>	<b>15 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>430 469</b>	<b>436 580</b>



### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>2 520</b>	<b>240 120</b>	<b>-26 737</b>	<b>215 903</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	16 409	16 409
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission <sup>1</sup>	2 370	234 630	-	237 000
Emissionskostnader	-	-12 697	-	-12 697
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 717	-	2 717
Utdelning	-	-	-38 677	-38 677
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>-49 005</b>	<b>420 655</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	8 471	8 471
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-	-
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>-40 534</b>	<b>429 126</b>

<sup>1</sup> Nyemission under 2019 uppgick till 237 000 tkr varav 234 630 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 9 980 tkr.

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	8 471	4 994
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>8 471</b>	<b>4 994</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	193
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-6 236	8 528
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-2 542	1 505
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 038	1 752
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 345</b>	<b>16 972</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Nyemission		-	237 000
Kostnad emission		-	-12 697
Mottagna koncernbidrag		-	14 132
Utlåning till koncernföretag		-	-214 415
Utdelning		-11 002	-27 675
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 002</b>	<b>-3 655</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12 347</b>	<b>13 317</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>13 513</b>	<b>196</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>1 166</b>	<b>13 513</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### 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 25 februari 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 7 april 2021.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Logistri Fastighets AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Logistri Fastighets AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag

har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), utan processer och personal.

### Segmentrapportering

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

### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Logistri agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### **Leasingavtal**

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkulld till motsvarande värde. Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkulld 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 skuld.

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

#### **Kostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

#### **Låneutgifter**

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare

perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, 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 värdet förändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderades endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan

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

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

#### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Maskiner och Inventarier: 5-10 år

#### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Logistri Fastighets AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den

finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Logstris kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

### **Upplåning**

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

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som redovisas som avsättning utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### **Leasingavtal**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

#### Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

#### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

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

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

Koncernen har emitterat ett externt säkerställt obligationslån (ISIN SE0010413989) i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) om totalt 725 000 tkr (725 000 tkr). Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 november 2017.

Obligationens löptid är till 2021-05-20. Obligationen löper med 4,00 % årlig fast ränta och löper utan amortering. 375 000 tkr emitterades till en underkurs om 97,00 % och 350 000 tkr emitterades till en underkurs om 99,75 %.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Under sista kvartalet 2020 har styrelsen beslutat att initiera förhandlingar med syfte att säkerställa en för bolaget förmånlig refinansiering av obligationslånet. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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 75 procent. Det finns även krav på att räntetäckningsgraden måste överstiga 1,75 gånger.

I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot obligationslåneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2021-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2020-12-31.

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

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	725 000	-	-
Leasing- skulder	-	-	-	4 919
Räntor	7 250	4 028	-	-
Lev skulder	583	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 605	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>10 438</b>	<b>729 028</b>	<b>-</b>	<b>4 919</b>

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	725 000	-
Leasing- skulder	-	-	-	4 919
Räntor	7 250	21 750	11 278	-
Lev skulder	3 288	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	14 100	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 638</b>	<b>21 750</b>	<b>736 278</b>	<b>4 919</b>

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	389	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>389</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	2 931	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	13 205	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>16 136</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	713 343	-	8 228	721 571
Leasing- skulder	4 919	-	-	4 919
<b>Summa</b>	<b>718 262</b>	<b>-</b>	<b>8 228</b>	<b>726 490</b>

Balanspost	IB 2019-01- 01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	363 616	342 378	7 349	713 343
Leasing- skulder	-	-	4 919	4 919
<b>Summa</b>	<b>363 616</b>	<b>342 378</b>	<b>12 268</b>	<b>718 262</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 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 avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

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

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Hyresfordringar	2 004	-
Övriga fordringar	190	725
Likvida medel	80 869	1 166
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>83 063</b>	<b>1 891</b>

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hyresfordringar	1 739	-
Övriga fordringar	3 208	662
Likvida medel	38 641	13 513
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>43 588</b>	<b>14 175</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	2 004	2 004
Övriga fordringar	190	190
Likvida medel	80 869	80 869
<b>Summa</b>	<b>83 063</b>	<b>83 063</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Emitterad obligation	725 000	721 572
Leverantörsskulder	583	583
Övriga kortfr. skulder	2 605	2 605
<b>Summa</b>	<b>728 188</b>	<b>724 760</b>

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hysesfordringar	1 739	1 739
Övriga fordringar	3 208	3 208
Likvida medel	38 641	38 641
<b>Summa</b>	<b>43 588</b>	<b>43 588</b>

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Emitterad obligation	725 000	713 343
Leverantörsskulder	3 288	3 288
Övriga kortfr. skulder	14 100	14 100
<b>Summa</b>	<b>742 388</b>	<b>730 731</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med

totalt kapital. Nettoskulden beräknas som emitterad obligation minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut. För ytterligare definitioner se not 26.

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Upplåning	721 572	713 343
Likvida medel	-80 869	-38 641
<b>Nettoskuld</b>	<b>640 703</b>	<b>674 702</b>
Totalt eget kapital	695 557	530 648
<b>Totalt kapital</b>	<b>1 336 260</b>	<b>1 205 350</b>

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Totala skulder	814 569	772 356
Eget kapital	695 557	530 648
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,17</b>	<b>1,46</b>

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	87 375	75 312
Räntekostnader	29 000	25 614
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,01</b>	<b>2,94</b>

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	725 000	725 000
Fastigheternas marknadsvärde	1 410 300	1 248 200
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>51,41</b>	<b>58,08</b>

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	695 557	530 648
Balansomslutning	1 510 126	1 303 004
<b>Soliditet, %</b>	<b>46,06</b>	<b>40,72</b>

### Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	96 312	85 133
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>96 312</b>	<b>85 133</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
Värme	215	287
VA	-	15
Tomträttsavgäld	-	43
Övriga serviceintäkter*	3 767	429
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>3 982</b>	<b>774</b>

\*Övriga serviceintäkter inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.



## Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	88 830	89 459
Senare än 1 men inom 2 år	87 984	88 830
Senare än 2 men inom 3 år	85 275	87 984
Senare än 3 men inom 4 år	82 973	85 275
Senare än 4 men inom 5 år	82 973	82 973
Senare än 5 år	399 202	482 175
<b>Summa</b>	<b>827 237</b>	<b>916 696</b>

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

## Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	1 274	804
Taxebundna kostnader	890	542
Löpande underhåll	725	608
Försäkringspremier	609	592
<b>Summa</b>	<b>3 498</b>	<b>2 546</b>

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	2 496	2 104	374	316
Teknisk förvaltning	1 891	1 593	-	-
Börskostnader	476	492	360	277
Övrig administration	2 243	1 785	5 814	12 428
<b>Summa</b>	<b>7 106</b>	<b>5 974</b>	<b>6 548</b>	<b>13 021</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	545	550	84	53
Övrig rådgivning	25	25	-	25
Deloitte AB Revisionsuppdrag	-	25	-	25
<b>Summa</b>	<b>570</b>	<b>600</b>	<b>84</b>	<b>103</b>

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

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

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Patrik von Hacht	80	40	80	40
Peter Hogren	80	40	80	40
Mattias Ståhlgren <sup>1</sup>	80	40	80	40
Henrik Viktorsson	120	40	120	40
Lennart Öman	80	60	80	60
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>220</b>	<b>440</b>	<b>220</b>

<sup>1</sup> Ledamoten skänkte sitt arvode för 2019 i gåva till organisationen Min Stora Dag.

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	29 000	25 614	-	-
Övriga finansiella kostnader	8 247	7 383	-	-
<b>Summa</b>	<b>37 247</b>	<b>32 997</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 8 228 tkr (7 349 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till obligationslånet

## Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-4 693	-5 888	-	-2 717
<b>Summa</b>	<b>-4 693</b>	<b>-5 588</b>	<b>-</b>	<b>-2 717</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Outnyttjat underskottsavdrag	-45	2 866	-	-
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-2 717
Obeskattade reserver	-2 969	-369	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-39 660	-15 123	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-	-1 577	-	-
<b>Summa</b>	<b>-42 674</b>	<b>-14 203</b>	<b>-</b>	<b>-2 717</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-47 367</b>	<b>-20 091</b>	<b>-</b>	<b>-2 717</b>

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

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

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	212 277	108 013	8 471	19 126
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-47 367</b>	<b>-20 091</b>	-	<b>-2 717</b>
Skatt enligt svensk skattesats	-45 427	-23 115	-1 813	-4 093
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-391	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 886	-1 420	-22	-1
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	1 835	4 126	1 834	4 094
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-3	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning på andelar i koncernbolag	-	-135	-	-
Resultat från KB	563	244	-	-
Skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar	-529	94	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	1 431	8	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	2 977	-	-
Skattekostnad redovisad direkt mot eget kapital	-	-2 717	-	-2 717
Ej avdragsgilla räntekostnader	-3 489	-882	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	529	730	-	-
<b>Summa</b>	<b>-47 367</b>	<b>-20 091</b>	-	<b>-2 717</b>

#### Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Emissionskostnad	-	-2 717	-	-2 717
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-2 717</b>	<b>-</b>	<b>-2 717</b>

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

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

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 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	1 248 200	614 140	-	-
Fastighetsförvärv	-	567 353	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-307	815	-	-
Orealiserade värdeförändringar	162 407	65 892	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 410 300</b>	<b>1 248 200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

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

kontraktslöptid, normalt 10-15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

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

Årlig inflation, %	1,9
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,4
Direktavkastningskrav, %	6,3
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,2

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande		Snitt (tkr)	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	+/- 10,00 %		154 217 /	-154 217
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %		-51 337 /	55 629
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %		-22 100 /	22 100

#### Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33	-	-	-
Investeringar under året	-	33	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-6	-	-	-
Ack. avskrivningar på invest	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-6	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-8</b>	<b>-6</b>	-	-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	-	-

#### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	116	3 134	4	662
Övrigt	74	74	721	-
<b>Summa</b>	<b>190</b>	<b>3 208</b>	<b>725</b>	<b>662</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Periodiserad hyresrabatt	9 263	3 718	-	-
Förutbetalda kostnader	2 556	2 552	2 435	3 034
<b>Summa</b>	<b>11 819</b>	<b>6 270</b>	<b>2 435</b>	<b>3 034</b>

#### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	80 869	38 641	1 166	13 513
<b>Summa</b>	<b>80 869</b>	<b>38 641</b>	<b>1 166</b>	<b>13 513</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 16 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 890 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	4 890 000	4 890 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	4 890 000	4 890 000

##### Resultat per aktie

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

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	164 909 584	87 921 382
Genomsnittligt antal aktier, st.	4 890 000	4 338 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>33,72</b>	<b>20,27</b>

### Fritt eget kapital

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

### Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld avseende emitterad obligation	-	725 000	-	-
Kortfristig skuld avseende emitterad obligation	725 000	-	-	-
Obligation emitterad till underkurs	-875	-875	-	-
Uppläggningsavgift	-2 553	-10 782	-	-
<b>Summa</b>	<b>721 572</b>	<b>713 343</b>	-	-

Koncernen emitterade under 2019 ytterligare ett obligationslån om 350 000 tkr, se ytterligare information i not 4.

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

### Not 18 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 (152 tkr).

### Nyttjanderättstillgångar:

#### Koncernen

Redovisat värde	2020-12-31	2019-12-31
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. Vid beräkning har diskonteringsränta på 5,3 använts.

### Leasingskuld:

#### Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig leasingskuld	4 919	4 919
<b>Summa</b>	<b>4 919</b>	<b>4 919</b>

### Belopp redovisade i resultaträkningen:

#### Koncernen

	2020	2019
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	10	43
Ränta leasingskuld	-269	-238
<b>Totalt belopp redovisat i resultaträkningen:</b>	<b>-259</b>	<b>-195</b>

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 25.

### Not 19 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	2 820	2 866	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 820</b>	<b>2 866</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-65 025	-23 143	-	-
Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver	-3 920	-952	-	-
Temporär skillnad hänförlig till transaktionskostnader	618	-1 604	618	618
<b>Summa</b>	<b>-68 327</b>	<b>-25 699</b>	<b>618</b>	<b>618</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld, netto</b>	<b>-65 507</b>	<b>-22 833</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.

#### Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till aktieägare	-	11 002	-	11 002
Övriga skulder	2 605	3 098	-	2 203
<b>Summa</b>	<b>2 605</b>	<b>14 100</b>	<b>-</b>	<b>13 205</b>

Skulder till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägarna.

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskotts-betalda hyror	10 431	6 527	-	-
Övrigt	1 648	2 134	954	789
<b>Summa</b>	<b>12 079</b>	<b>8 661</b>	<b>954</b>	<b>789</b>

#### Not 22 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 500	3 500
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Logistri				
Portfolio 1 AB	100	100	3 500	4 805
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>3 500</b>	<b>4 805</b>

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

#### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	1 024 488	832 084	3 500	3 500
Fastighets-inteckningar	805 620	805 620	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 830 108</b>	<b>1 637 704</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

#### Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 8 577 tkr (6 432 tkr) samt debitering av business- och technical management fee om 4 013 tkr (11 583 tkr). Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 208 228 tkr (401 740 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

#### Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	29 000	25 614	-	-
Erhållen ränta	-	-	8 577	6 432
Tomträtts-avgälder	269	195	-	-
<b>Summa</b>	<b>29 269</b>	<b>25 809</b>	<b>8 577</b>	<b>6 432</b>

#### Not 26 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

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

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

##### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

##### Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

##### EPRA NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

##### Lokalarea – LOA

Fastighetens uthyrningsbara area enligt mätregler fastställda av Svensk Standard

## WAULT

(Weighted Average Unexpired Lease Term), Viktad (genom hyresintäkt) återstående löptid för flera hyreskontrakt.

### Fastigheternas direktavkastning

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

### Definition av hyreskontraktstyper

Triple net kontrakt: Hyreskontrakt där hyresgästen direkt ansvarar för samtliga kostnader för drift, skötsel och underhåll och utbyte av byggnadsdelar och erlägger ersättning för fastighetsskatt.

Double net kontrakt: Hyreskontrakt där hyresgästerna direkt svarar för alla löpande drift - och underhållskostnader samt fastighetsskatt och där bolaget som fastighetsägare typiskt ansvarar för och bekostar långsiktigt underhåll av byggnadernas fasader, tak, fönster och fastighetsinstallationer.

Standardkontrakt: Hyreskontrakt där ansvaret för drift och underhållskostnader vanligen anges i en gränsdragningslista och hyresgästen typiskt ersätter fastighetsägaren för löpande driftskostnader och fastighetsskatt, medan fastighetsägaren bekostar skötsel, reparationer och planerat underhåll av byggnaden.

## Not 27 Händelser efter balansdagen

Bolaget har fortsatt varit opåverkat av Covid-19 pandemin och hyresbetalningar för första kvartalet har fortsatt influtit enligt avtal. Bolaget förhandlar med ett flertal presumtiva långgivare med syfte att säkerställa att bolaget i god tid innan nuvarande obligationslån löper ut fatta beslut om refinansiering till goda villkor av bolagets externskuld. I övrigt har ingen väsentlig händelse inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 28 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	464 770 176
Balanserade vinstmedel	-49 005 280
Årets resultat	8 471 443
	<hr/>
	<b>424 236 339</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	44 010 000
i ny räkning balanseras	380 226 339
	<hr/>
	<b>424 236 339</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 44 010 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie, eller totalt 11 002 500 kronor.

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 25 februari 2021.

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

**Stockholm den 25 februari 2021**

**Henrik Viktorsson**  
Styrelseordförande

**Peter Hogren**  
Styrelseledamot

**Mattias Ståhlgren**  
Styrelseledamot

**Patrik von Hacht**  
Styrelseledamot

**Lennart Öman**  
Styrelseledamot

**Ulf Attebrant**  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2021

**Ernst & Young AB**

**Fredric Hävrén**  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

Stockholm den 26 februari 2021

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor