



 LOGISTRI

# Bokslutskommuniké

januari - december 2023

# Året 2023

## Januari - December 2023

- Totala hyresintäkter<sup>1</sup> ökade med 11 mkr till 117 mkr (106) motsvarande en ökning om 11 %.
- Driftnettot uppgick<sup>1</sup> till 107 mkr (97) motsvarande en ökning om 11 %.
- Förvaltningsresultatet<sup>1</sup> uppgick till 72 mkr (60) motsvarande en ökning om 20 %.
- Periodens resultat<sup>1</sup> uppgick till 72 mkr (30), motsvarande 14,38 kr/aktie (6,18).  
Orealiserade värdeförändring av fastigheter<sup>2</sup> påverkade resultatet med 19 mkr (-21).
- Förvaltningsresultatet enligt den aktuella intjäningsförmågan uppgår till 83 (71) mkr.

## Fjärde kvartalet 2023

- Totala hyresintäkter<sup>1</sup> uppgick till 30 mkr (27) motsvarande en ökning om 11 %.
- Driftnettot<sup>1</sup> uppgick till 27 mkr (24) motsvarande en ökning om 13 %.
- Förvaltningsresultatet<sup>1</sup> uppgick till 18 mkr (12) motsvarande en ökning om 47 %.
- Periodens resultat<sup>1</sup> uppgick till 25 mkr (-9), motsvarande 4,70 kr/aktie (-1,84).  
Orealiserade värdeförändringar av fastigheter<sup>2</sup> påverkade resultatet med 15 mkr (-23).

<sup>1</sup> Exklusive bokföringsmässig, ej likvidpåverkande, hantering till följd av branden om -3 623 tkr. För mer information se avsnittet *Resultatanalys* på sid 14.

<sup>2</sup> Exklusive effekt av branden om -3 400 tkr. För mer information se avsnittet *Resultatanalys* på sid. 14.

## Väsentliga händelser under och efter perioden

Styrelsen föreslår en utdelning om 5,20 kr/aktie (5,00) att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,30 kr/aktie. Utdelningsförslaget, som per aktie innebär en ökning om 4% procent, utgör 43 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Total utdelning kommer då att uppgå till 38 142 tkr (24 450).

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

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

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

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

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

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

## NYCKELTAL I URVAL

	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Totala hyresintäkter, mkr	26	27	114	106
Driftnetto, mkr	24	24	103	97
Förvaltningsresultat, mkr	15	12	68	60
Förvaltningsresultat per aktie, mkr	2,81	2,53	13,70	12,26
Överskottsgrad, %	89,47	89,87	90,88	91,49
Resultat före skatt, mkr	27	-10	84	39
Resultat per aktie, kr	3,36	-1,84	12,97	6,18
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	1 609	1 624	1 609	1 624
NRV per aktie, kr <sup>1</sup>	155,94	184,40	155,94	184,40
Eget kapital per aktie, kr	140,38	163,12	140,38	163,12
Avkastning på eget kapital, %	7,62	-4,55	7,06	3,76
Nettoskuld/EBITDA, ggr	6,71	9,69	5,88	8,59
Räntetäckningsgrad, ggr	3,62	3,27	4,08	3,79
Nettoskuld, mkr	545	723	545	723
Nettobelåningsgrad, %	33,91	44,54	33,91	44,54
Soliditet, %	52,64	46,66	52,64	46,66
Fastigheternas direktavkastning, %	6,05	5,88	6,60	6,01

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

### HYRESINTÄKTER

+ 11,3 %

Till 117 (106) mkr

### DRIFTNETTO

+ 10,8 %

Till 107 (97) mkr

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

+ 7,9 %

Till 4,1 (3,8) ggr

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER AKTIE

+ 17,1 %

Till 14,4 (12,3) kr/aktie

# Detta är Logistri

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

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

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

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

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

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

UTHYRNINGSBAR  
LOKALAREA

181 313 m<sup>2</sup>

HYRESVÄRDE

124 mkr

Motsvarande 682 kr/m<sup>2</sup>

BELÄNINGSGRAD

48,1 %

33,9 % i nettobelåningsgrad

FASTIGHETSVÄRDE

1 609 mkr

19 fastigheter  
24 hyresfastigheter

WAULT

7,0 år

Viktad återstående hyrestid

RÄNTEBINDNING

2,6 år

Bunden ränta till juli 2026

UTHYRNINGSGRAD

100 %

Fullt uthyrda fastigheter  
varje år sedan 2017

NRV PER AKTIE

156 kr

Slutkurs 2023-12-31 var  
122,5 kr per aktie



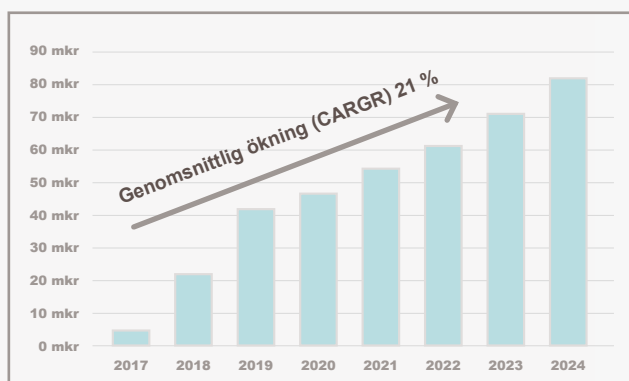
# Kommentar av VD

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

## FÖRVALTNINGSRESULTATET FORTSÄTTER ATT ÖKA TROTS UTMANANDE MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

2023 summerar till ännu ett framgångsrikt år för Logistri. Bolaget levererar ett rekordhøgt förvaltningsresultat och vässar samtliga nyckeltal. Förvaltningsresultatet för helåret uppgår till 72 mkr, justerat för branden i Skyttbrink, och är en ökning om 20 % mot föregående år. Det innebär att sedan bolaget bildades 2017 har förvaltningsresultatet, justerat för poster av engångskaraktär, ökat med 21 % per år i snitt. Att leverera en sådan ökning av förvaltningsresultatet över tid med en kontrollerad finansiell risk är ett styrkebesked.

Logistri är ett fastighetsbolag vars målsättning är att generera ett høgt och stabilt kassaflöde. Förvaltningsresultatet är ett mått på detta och ett av våra viktigaste mål är att öka förvaltningsresultatet över tid. Aktuell intjäningsförmåga vid utgången av perioden uppgår till drygt 82 mkr vilket ger en ögonblicksbild av intjäningsförmågan inför 2024.



## FASTIGHETFÖRVÄRV OCH TRANSAKTIONSMARKNADEN 2023

Under fjärde kvartalet meddelade bolaget att ett avtal tecknats om att förvärva en modern industrifastighet i Tyresö i södra Stockholm. Fastigheten är en lager- och lättindustri fastighet med en uthyrningsbar area om cirka 3 838 m<sup>2</sup> och årlig hyresintäkt om 3,1 mkr. Förvärvet går helt i linje med vår strategi och är ett välkommet tillskott till vår storstadsportfölj. Fastigheten tillträdde som planerat i november.



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



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

### **FÖRETRÄDESEMISSIONEN BLEV KRAFTIGT ÖVERTECKNAD**

Logistri meddelade den 13 november att styrelsen har fattat beslut om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Nyemissionen om 196 mkr var fullt garanterad av större ägare i Logistri men intresset var stort och företrädesmissionen blev kraftigt övertäcknad (167 %). Efter emissionskostnader innebär det att Logistri tillförs 191 mkr som kommer att kunna användas till värdeskapande förvärv. Investeringstrymmet inklusive belåning motsvarar cirka 500 mkr.

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

Marknadsvärdet av Logistris fastighetsportfölj uppgår till 1 609 miljoner kronor vid utgången av det fjärde kvartalet. Det innebär att Logistris portfölj har en nettobelåningsgrad om ca 34 %. Det är en låg belåningsgrad och vi har god marginal till våra finansiella mål om en nettobelåningsgrad under 55 %. Logistris räntetäckningsgraden uppgår till 4,1 ggr och vår nettoskuld i relation till EBITDA uppgår till

5,9 ggr. Det innebär att Logistri har en av de starkaste balansräkningarna i fastighetssektorn.

### **BRAND I EN AV LOGISTRIS FASTIGHETER**

Under fjärde kvartalet inträffade det en brand i en av bolagets fastigheter, Botkyrka Skyttbrink 29. Ingen del av byggnaden gick tyvärr att rädda men som tur var så kom ingen person till skada. Till följd av branden har hyresavtalet upphört och redan nu har arbetet påbörjats för att planera uppförandet av en ny, modern och rationell byggnad. Detaljplanen medger en exploatering på 0,9 av markarean och en byggnad som omfattar 6 våningar med en högsta höjd på 21 meter. Bolaget utreder möjligheten att utöka den uthyrningsbara arean från tidigare 5 720 m<sup>2</sup> med ytterligare 2 000 – 4 000 m<sup>2</sup>.

Uthyrningsarbetet har startats och beslut om att starta nybyggnadsprojektet kommer fattas i samband med att hyreskontrakt tecknas med en eller flera hyresgäster. Intresset för lokaler för lager/lättindustri området bedöms som fortsatt stabilt och vi har fått intresse från potentiella hyresgäster.

Branden påverkar också värderingen av fastigheten då varken byggnad eller hyresavtal finns kvar. Fastighetens värde efter branden är att likställa med värdet av den obebyggda marken. Detta innebär en orealiserad negativ värdeförändring. Logistris fastigheter är fullvärdesförsäkrade och den negativa värdeförändringen möts av en intäkt från försäkringsbolaget som har en positiv effekt på resultatet. Denna händelse av engångskaraktär leder till ett antal justeringar för att göra resultatet jämförbart med tidigare perioder.



*David Träff, Verkställande direktör*

# Aktuell intjäningsförmåga

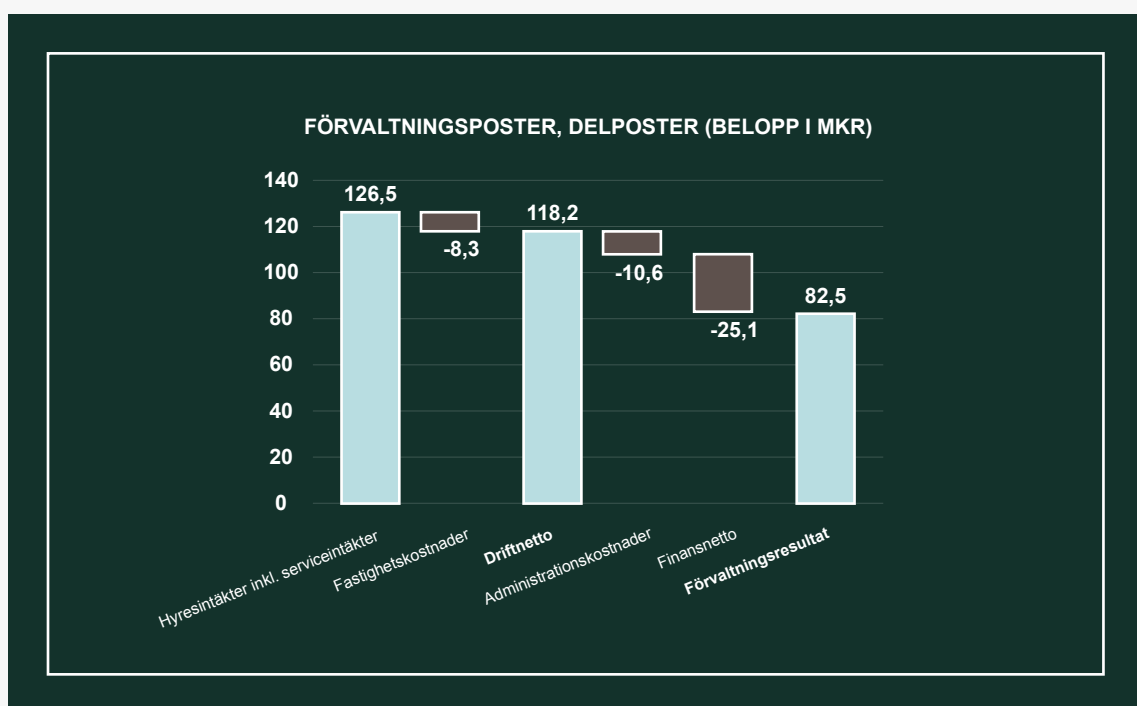
För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan på årsbasis i form av en ögonblicksbild med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 januari 2024 samt den fastighetsportfölj Logistri ägde per 1 januari 2024.

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

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

Belopp i tkr	1 jan 2024	1 okt 2023	1 jul 2023	1 apr 2023	1 jan 2023
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter <sup>1</sup>	126 503	116 711	116 711	116 209	116 209
Fastighetskostnader	-8 306	-9 098	-9 098	-9 098	-9 098
<b>Driftnetto</b>	<b>118 197</b>	<b>107 612</b>	<b>107 612</b>	<b>107 110</b>	<b>107 110</b>
Administrationskostnader	-10 562	-10 452	-10 452	-10 452	-10 452
Finansnetto	-25 092	-25 564	-25 305	-25 305	-25 305
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>82 543</b>	<b>71 856</b>	<b>71 856</b>	<b>71 354</b>	<b>71 354</b>

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





# Hållbarhetsarbete och ESG

Ansvarsfull affärsverksamhet och ESG-frågor är en central och viktig del av Logistris verksamhet och vägs in i bolagets lönsamhetsmål. Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund och etiskt hållbar affärsverksamhet genom styrning, transparens och kunskap om lagar, regler samt god branschstandard.

Logistri bedriver hållbarhetsarbetet i linje med etablerade standards och ramverk. Hållbarhetsstrategin utgår från United Nations Global Compact (UNGC) och arbete pågår för att anpassa bolagets målstyrning och rapportering enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Därmed kan bolagets intressenter jämföra bolaget med liknande verksamheter med vetskap om att bolaget möter högt ställda krav på effekt och transparens. Genomgående ska Logistri arbeta för att bolagets negativa miljö- och samhällspåverkan är så begränsad som praktiskt möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners, i den mån bolaget kan påverka dessa.

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

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Ett "Grönt Hyresavtal" har tecknats med avsikten att fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor
- 3 förstudier för solcellsanläggningar har genomförts och diskussioner om genomförande pågår med berörda hyresgäster
- 2 ytterligare projekt avseende konvertering till LED belysning har genomförts
- Certifiering (BREEAM, Very Good) har slutförts för en industrifastighet i Stockholm
- Ett projekt för utveckling av bolagets ESG plattform i enlighet med CSRD har inletts

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken samt öppnar möjligheten till att få grön finansiering.

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

För ytterligare information om bolagets hållbarhetsarbete hänvisas till bolagets årsredovisning och kommande rapporter.

# Aktien och ägarna

Logistris aktier är noterade på Spotlight Stock Market och bolaget hade vid periodens utgång 1 322 (1 364) aktieägare. De tio största ägarna per den 31 december 2023 framgår av tabellen nedan. Då BTA:erna konverterades först efter årsskiftet inkluderas även en tabell med aktieägare per 2024-02-07.

## Aktieägare per 2023-12-31 exklusive BTA:er

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

## Aktieägare per 2024-02-07

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

## AKTIEFAKTA, 31 DECEMBER 2023

Namn	Andel %
Börsvärde	899 mkr
Marknadsplats	Spotlight Stock Market
LEI nr	549300DGTCVHL640S069
Antal aktieägare	1 322
Antal aktier	7 335 000
Stängningskurs	122,5 kr
ISIN	SE0010414615

## TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

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

## FÖRETRÄDESEMISSION 2023

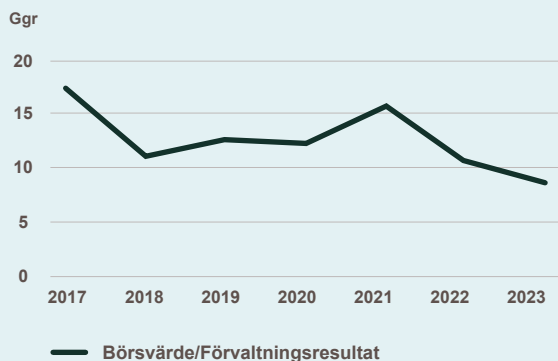
Logistri genomförde under det fjärde kvartalet en företrädesemission om totalt 196 mkr som i sin helhet avses användas för att genomföra värdeskapande fastighetsförvärv i enlighet med bolagets tillväxtstrategi. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet som lämnades vid årsstämman den 26 april 2023.

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

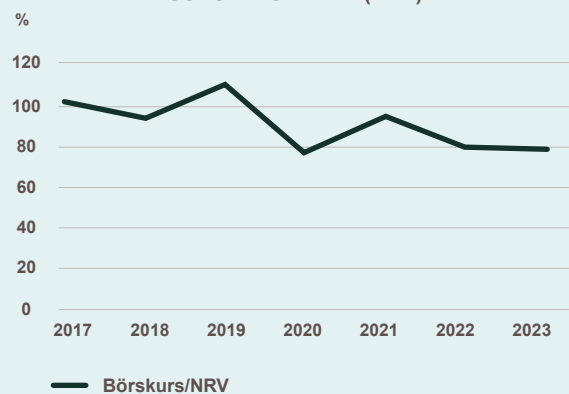
## UTDELNING 2024

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

BÖRSVÄRDE I RELATION TILL  
FÖRVALTNINGSRESULTATET



BÖRSKURS I RELATION TILL  
SUBSTANSVÄRDE (NRV)



# Varför investera i Logistri?

1

## Hög och stabil avkastning – fokus på kassaflöde

Logistri har sedan bolagets grundande 2017 betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en underliggande god årlig värdetillväxt. Framåt har bolaget en avsikt att öka utdelningen över tid. Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippel- och dubbelnettoavtal.

2

## Konservativ riskprofil

En räntebindning om tre år, genomsnittlig ränta om 2,95 % och en räntetäckningsgrad om drygt 4 ggr skapar förutsättningar för ett stabilt och förutsägbart kassaflöde. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter, där ingen av hyresgästerna står för mer än 11 % av de totala hyresintäkterna, skapar en motståndskraft mot föränderliga marknadsförhållanden.

3

## Långsiktiga kundrelationer

Logistri är en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster som sitter i verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Detta skapar förutsättningar för ett högt kundförtroende med hyresgäster som väljer att stanna framför att flytta.

4

## Fastighetssegment med stabil efterfrågan – ”fastigheter som behövs”

Logistris fastigheter utgör en operationellt och strategiskt viktig tillgång för våra hyresgäster. Lokalerna används för produktion, centrallager eller liknande och är kritiska för deras verksamhet. Förändrade leverantörskedjor och en vilja att flytta produktion närmare konsumenten förstärker efterfrågan på lokaler för produktion och lager i Sverige.

# Finansiell utveckling

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

## FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Samtliga fastigheter värderades per 2023-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 608 600 tkr. Externa fastighetsvärderingar görs vid varje kvartal.

### Brandens effekt på fastighetsvärderingen

Årets realiserade värdeförändringar uppgick till -69 944 tkr varav -89 200 tkr var hänförligt till nedskrivningen av värdet på den nedbrunna byggnaden på fastigheten Botkyrka Skyttbrink 29, som per 2023-12-31 värderades till bedömt markvärde, uppgående till 17 800 tkr. Fastigheten är emellertid fullvärdesförsäkrad varför ett belopp om 85 800 tkr bokfördes som övrig kortfristig fordran, motsvarande en bedömning av bolagets försäkringsbolag av kostnaden för återuppförandet. Ett slutgiltigt belopp beräknas erhållas kring kvartalsskiftet, kvartal ett och två 2024.

## FINANSIERING

Bolaget har som enda externa skuldfinansiering lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt, har fast genomsnittlig ränta om 2,95 % med en löptid om fem år till den 20 juli 2026.

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

Koncernen har haft en anställd under perioden, bolagets verkställande direktör. Koncernen förvaltas tillsammans med Pareto Business Management AB.

### Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag har skett avseende räntor och en koncernintern förvaltningsavgift.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Logistri Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal.

Ersättning i form av arvode till styrelseledamöterna har erlagts i enlighet med stämmobeslut.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

För sex fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftkostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturerar driftkostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. 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 finansieringsrisk.

# Koncernen | Rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter	25 808	26 010	111 773	103 696
Serviceintäkter	606	561	2 038	1 860
Drift- och underhållskostnader	-2 288	-2 070	-8 018	-6 517
Fastighetsskatt	-494	-621	-2 362	-2 462
<b>Driftnetto</b>	<b>23 632</b>	<b>23 880</b>	<b>103 431</b>	<b>96 577</b>
Administrationskostnader	-3 305	-5 206	-10 715	-12 372
Finansiella intäkter	939	154	945	571
Finansiella kostnader	-6 507	-6 360	-25 470	-24 831
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 759</b>	<b>12 468</b>	<b>68 191</b>	<b>59 945</b>
Jämförelsestörande poster, övriga intäkter	85 800	-	85 800	-
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-73 914	-22 683	-69 944	-21 014
<b>Resultat före skatt</b>	<b>26 645</b>	<b>-10 215</b>	<b>84 047</b>	<b>38 931</b>
Skatt	-9 013	1 200	-19 497	-8 716
<b>Periodens resultat</b>	<b>17 632</b>	<b>-9 015</b>	<b>64 550</b>	<b>30 215</b>
Resultat per aktie, SEK	3,36	-1,84	12,97	6,18
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 243	4 890	4 978	4 890

## Resultatanalys

### INTÄKTER

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

### DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

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

### DRIFTNETTO

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

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

## ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

## FINANSNETTO

Bolagets finansiella kostnader uppgick till -6 507 tkr (-6 360) under det fjärde kvartalet och -25 470 tkr (-24 831) under året. Ökningen förklarades av högre räntebärande skulder i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 under 2022 och som fick full resultatmässig effekt under innevarande år. Utöver räntekostnader består finansiella kostnader av uppläggningskostnader samt tomträttsavgäld.

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

## FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet uppgick till 14 759 tkr (12 468) under det fjärde kvartalet och 68 191 tkr (59 945) under året. Justerat för branden uppgick förvaltningsresultatet till 18 382 tkr för det fjärde kvartalet och för helåret till 71 814 tkr motsvarande en ökning med 47 % respektive 20 %.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

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

## SKATT

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

## PERIODENS RESULTAT

Resultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 17 632 tkr (-9 015) och för året 64 550 tkr (30 215).

## SAMMANSTÄLLNING JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER

<i>Belopp i tkr</i>	Okt-dec 2023	Jan-dec 2023
<i>Övriga intäkter</i>		
Försäkringsersättning	85 800	85 800
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-89 200	-89 200
<b>Jämförelsestörande poster summa</b>	<b>-3 400</b>	<b>-3 400</b>

# Koncernen | Rapport över finansiell ställning

<i>Belopp i tkr</i>	<b>31 dec 2023</b>	<b>31 dec 2022</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 608 600	1 624 400
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	29	33
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 613 548</b>	<b>1 629 352</b>
Hyresfordringar	535	5 357
Övriga kortfristiga fordringar <sup>1</sup>	101 469	9 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 939	14 466
Likvida medel	228 556	50 530
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>342 499</b>	<b>80 065</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 956 047</b>	<b>1 709 417</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	1 029 689	797 668
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>1 029 689</b>	<b>797 668</b>
Upplåning	768 929	767 454
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	114 151	104 034
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>887 999</b>	<b>876 407</b>
Leverantörsskulder	2 133	3 608
Aktuella skatteskulder	8 033	6 610
Övriga kortfristiga skulder	10 750	16 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 443	8 809
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>38 359</b>	<b>35 342</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>926 358</b>	<b>911 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 956 047</b>	<b>1 709 417</b>

<sup>1</sup> I villkoren för bolagets externa finansiering finns krav på att bolaget gör avsättning till depositionskonto med ett belopp om 1 500 tkr per kvartal. Deponerade medel per den 31 december 2023 var 15 000 (9 000) tkr och redovisas som övrig kortfristig fordran.



# Koncernen | Rapport över förändring av eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2022</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>341 803</b>	<b>811 463</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	30 215	30 215
<b>Summa totalresultat 31 dec 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30215</b>	<b>30 215</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-44 010	-44 010
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-44 010</b>	<b>-44 010</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2022</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>328 008</b>	<b>797 668</b>
<b>Ingående eget kapital 1 jan 2023</b>	<b>4 890</b>	<b>464 770</b>	<b>328 008</b>	<b>797 668</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	64 550	64 550
<b>Summa totalresultat 31 dec 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>64 550</b>	<b>64 550</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	2 445	193 155	-	195 600
Kostnad emission	-	-4 909	-	-4 909
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	1 011	-	1 011
Teckningsoptioner	-	219	-	219
Utdelning	-	-	-24 450	-24 450
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2 445</b>	<b>189 476</b>	<b>-24 450</b>	<b>167 471</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2023</b>	<b>7 335</b>	<b>654 246</b>	<b>368 108</b>	<b>1 029 689</b>

# Koncernen | Rapport över kassaflöde

<i>Belopp i tkr</i>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-sep 2022
Förvaltningsresultat	14 759	12 468	68 191	59 945
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	504	486	1 957	1 915
Betald skatt	1 545	2 051	-6 946	-7 063
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>16 808</b>	<b>15 004</b>	<b>63 202</b>	<b>54 797</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av kundfordringar	4 037	1 943	4 822	-1 600
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	18 399	-6 402	-3 405	-7 198
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 613	2 372	-1 475	2 436
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-12 181	-9 130	-5 571	-17 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>28 676</b>	<b>3 786</b>	<b>57 573</b>	<b>31 222</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-31 863	-	-31 863	-72 257
Investeringar i maskiner och inventarier	-	-14	-	-14
Investeringar i befintliga fastigheter	-6 636	520	-8 776	-577
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 499</b>	<b>506</b>	<b>-40 639</b>	<b>-72 848</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Upptagande av lån	-	-	-	73 521
Uppläggningskostnader	-478	-	-478	-
Teckningsoptioner	-	-	219	-
Utdelning	-6 112	-11 003	-29 340	-44 010
Nyemission	195 600	-	195 600	-
Emissionskostnader	-4 909	-	-4 909	-
Investering i aktier	-	-103	-	-
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	16 320
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>184 101</b>	<b>-11 105</b>	<b>161 092</b>	<b>45 831</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>174 278</b>	<b>-6 813</b>	<b>178 026</b>	<b>4 205</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>54 278</b>	<b>57 343</b>	<b>50 530</b>	<b>46 325</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>228 556</b>	<b>50 530</b>	<b>228 556</b>	<b>50 530</b>

## Moderbolaget | Resultaträkning

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Nettoomsättning	1 327	1 263	5 310	5 212
Administrationskostnader	-3 061	-1 999	-10 246	-7 563
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 734</b>	<b>-736</b>	<b>-4 936</b>	<b>-2 351</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3 852	4 883	8 500	9 427
Finansiella intäkter	679	-103	679	515
Finansiella kostnader	-208	-249	-209	-255
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 589</b>	<b>3 795</b>	<b>4 034</b>	<b>7 336</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Koncernbidrag	9 747	-1 132	9 747	-1 132
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 336</b>	<b>2 663</b>	<b>13 781</b>	<b>6 204</b>
Skatt	-1 011	-42	-1 011	-42
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 325</b>	<b>2 621</b>	<b>12 770</b>	<b>6 162</b>

# Moderbolaget | Balansräkning i sammandrag

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Maskiner och inventarier	8	11
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>226 923</b>	<b>226 926</b>
Fordringar hos koncernföretag	158 668	159 984
Övriga kortfristiga fordringar	474	468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 479	2 826
Likvida medel	199 742	32 267
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>364 363</b>	<b>195 545</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>591 286</b>	<b>422 471</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	7 335	4 890
Fritt eget kapital	534 068	356 272
<b>Eget kapital</b>	<b>541 404</b>	<b>361 162</b>
Leverantörsskulder	391	3 416
Aktuella skatteskulder	-	42
Kortfristiga skulder koncernföretag	40 551	45 801
Övriga kortfristiga skulder	6 182	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 759	1 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>49 883</b>	<b>61 309</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>591 286</b>	<b>422 471</b>

## ALLMÄN INFORMATION

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige och Norden.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Logistri Fastighets ABs årsredovisning 2022, sid 58.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

## REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## DEFINITIONER

### Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antalet aktier.

### Förvaltningsresultat per aktie

Resultat exklusive värdeförändringar och skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier

### Avkastning på eget kapital

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

### Belåningsgrad

Upplåning dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Nettoskuld

Upplåning minskat med likvida medel och räntebärande tillgångar.

### Nettobelåningsgrad

Nettoskuld dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

### NRV per aktie

("Net Reinstatement Value") Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

### Fastigheternas direktavkastning

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

### Nettoskuld/EBITDA

Nettoskuld dividerat med driftnetto med avdrag för administrationskostnader ("EBITDA") omräknat till 12 månader.

### Hyresvärde

Kontrakterad årshyra som löper direkt efter periodens utgång med tillägg för bedömd marknadshyra för eventuellt vakanta lokaler.

## STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna bokslutskommuniké för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 15 februari 2024

Stockholm den 15 februari 2024  
Logistri Fastighets AB (publ)  
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson  
*Styrelseordförande*

Patrik von Hacht  
*Styrelseledamot*

Helena Elonsson  
*Styrelseledamot*

Mattias Ståhlgren  
*Styrelseledamot*

Robin Englén  
*Styrelseledamot*

David Träff  
*Verkställande direktör*

## INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 februari 2024.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-04-25	Årsstämma
2024-05-22	Delårsrapport Q1



**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,  
VÄNLIGEN KONTAKTA**

David Träff, VD

Mail | [david.traff@logistri.se](mailto:david.traff@logistri.se)

Tel | + 46 70 089 04 66

**Logistri Fastighets AB (publ)**

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer | 559122-8654

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