

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL)

Bokslutskommuniké

januari - december 2022

Avgående / Departures

Port
3

Port
2

Port
1



Året i korthet



STARK OCH STABIL UTVECKLING

För Logistri fortsätter den positiva utvecklingen med ett starkt resultat helåret 2022.



HYRESINTÄKTERNA ÖKADE MED 7,6 %

Logistri totala hyresintäkter ökade med 7,6 % till 106 (98) mkr till följd av indexökning, förvärv och tidigare omförhandlingar. För 2023 bedöms hyresintäkterna öka med ytterligare cirka 9 %.

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 19,5 % TILL 65,1 MKR

Bolagets förvaltningsresultat ökade med cirka 19 % till 65,1 (54,5) mkr, efter justering för jämförelsestörande engångsposter. För 2023 förväntas förvaltningsresultatet öka till cirka 70 mkr till följd av högre hyresintäkter.

STABILT FASTIGHETSVÄRDE OM 1 624 MKR EFTER OMVÄRDERING

Värdet på bolagets fastigheter ökade till 1 624 (1 573) mkr. För jämförbar portfölj, inklusive förvärv under året, minskade det totala värdet med 22,2 mkr, motsvarande 1,3 % av fastighetsvärdet. Direktavkastningskravet ökade med 0,65 procentenheter till 6,65 %, men värdeförändringen begränsades av den positiva utvecklingen av fastigheternas driftnetto.

BELÄNINGSGRAD FORTSATT UNDER 50 % OCH BUNDNA LÅN TILL JULI 2026

Efter extern värdering av fastighetsportföljen och förvärv ökade belåningsgraden till 47,6 % (44,5 %) vid utgången av året. Logistris enda externa skuld löper till juli 2026 med fast ränta och utan amortering. Logistri har därmed fortsatt en betryggande marginal och motståndskraft mot volatilitet i marknaden.

FORTSATT 100 % UTHYRDA LOKALER MED 7,9 ÅRS WAULT

Logistris uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, var fortsatt 100 % per 31 december 2022. Vid årsskiftet var den återstående hyresviktade löptiden på bolagets hyresavtal 7,9 år (WAULT). För bolagets delportfölj utanför Stockholm och Göteborg var den återstående hyrestiden 8,6 år (WAULT).

NRV 184,40 KR PER AKTIE

Logistris NRV minskade marginellt till 184,40 (187,16) kr per aktie. Förändringen var främst hänförlig till förändring av marknadsvärdet till följd av högre direktavkastningskrav i årsskiftesvärderingen.

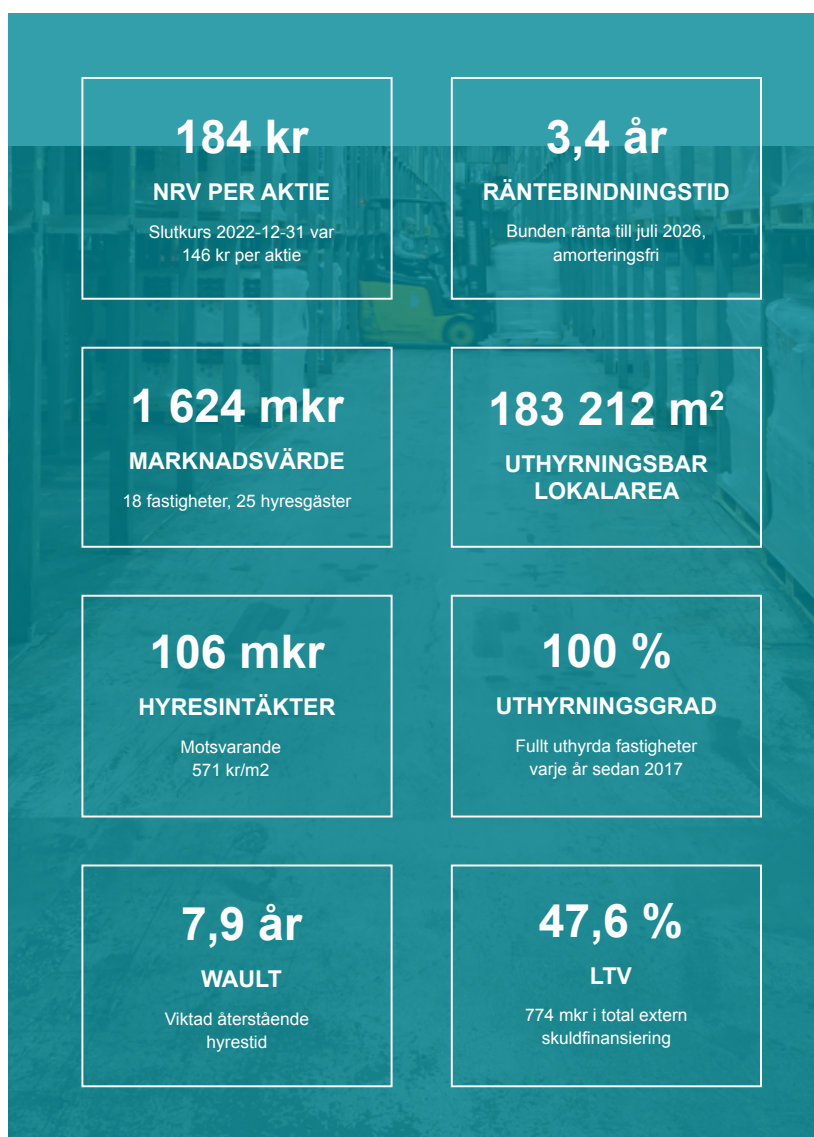
Logistri i korthet

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. Målsättningen är att bolaget ska fortsätta växa med nöjda hyresgäster, lönsamma förvärv och egna utvecklingsprojekt. Utveckling ska genomföras med en konservativ riskprofil som säkerställer att Logistri fortsätter generera god värdetillväxt och starka kassaflöden till fördel för bolagets ägare och intressenter.

Logistri investerar primärt i fastigheter där hyresgästerna har en lång historia på platsen och produktionsanläggningarna är integrerade i byggnaderna. Fastigheterna hade per 31 december 2022 ett genomsnittligt marknadsvärde på cirka 8 900 kr/m² vilket är väsentligt lägre jämfört med motsvarande nybyggnation. Hyresnivåerna speglar det låga marknadsvärdet och det finns därmed få rationella skäl för våra hyresgäster att flytta sin verksamhet till andra lokaler.

Logistri Fastighets AB (publ) är noterat på Spotlight Stock Market sedan 2017 och har cirka 1 400 aktieägare varav styrelsen i Logistri representerar cirka 30 % av kapital och röster.



Fastighetsverksamheten

Logistris fastighetportfölj omfattar 18 fastigheter med en total uthyrningsbar area på 183 212 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick per 2022-12-31 till 1 624 mkr.

FORTSATT STABIL UTVECKLING AV VERKSAMHETEN UNDER 2022

För Logistri fastigheter var 2022 ytterligare ett framgångsrikt år med ökade hyresintäkter (+ 7,6 %) och ett förbättrat driftnetto (+ 5,6 %). Trots det svåra omvärldsläget med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, energi- och materialkostnadsökningar samt hög inflation så var utvecklingen i Logistris fastighetsportfölj stabil under året.

Hyresintäkterna påverkades positivt av indexuppräkningsmen också av förvärvet av Kylskåpet 2 samt helårseffekter av mindre omförhandlingar och uthyrningar som skedde under 2021. Över 80 % av Logistris hyresintäkter har full indexjustering och för resterande del förändras bashyran med en procentandel av index eller en fast procentuell uppräkningsmen.

Under året utvärderade och inledde vi förhandlingar för flera intressanta tilläggsförvärv, men vi värderade marknaden mer restriktivt än de potentiella säljarna och vi valde att avstå från dessa förvärv. I början på året tyckte vi prisbilden generellt var för hög och under senare delen av året orsakade inflation och stigande räntor en ökad osäkerhet i både finans- och fastighetsmarknaden. Vi tror att marknaden kommer att anpassa sig till de nya förutsättningarna och att bolaget kommer ha mycket goda möjligheter till lönsamma förvärv som stärker portföljen under 2023 och framåt.

Under året har arbetet med fastighetsutveckling och hållbarhetsprojekt varit prioriterat. Vi har nu en tydlig projektportfölj med intressanta utvecklingsmöjligheter som vi ser ska bidra till bolagets fortsatta lönsamhet och hållbarhetsarbete. Att utveckla de redan ägda fastigheterna är en bra väg att växa och förbättra lönsamheten. Det bidrar till att våra hyresgäster kan utvecklas och att vi kan investera i fastigheter som vi har god kunskap om. Det gör rimligen att risken minskar och lönsamheten ökar.

Jag vill passa på att rikta ett stort tack till Ulf Attebrant som på ett framgångsrikt sätt har lett Logistri sedan starten 2017. Logistri tar nu steget in i en ny fas av bolagets utveckling där förvärvs- och utvecklingstakten kommer att succesivt öka de närmaste åren. Samtidigt börjar resan med att bygga upp en organisation med nyckelkompetenser i bolaget i takt med att affärsverksamheten växer. Nu blickar vi framåt och samlar kraft för att fokusera på långsiktigt värdeskapande och lönsam tillväxt.

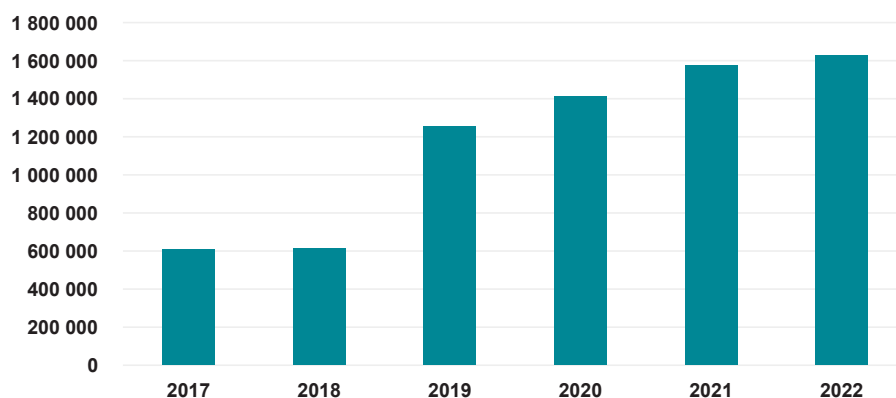
David Träff, Verkställande direktör

MARKNADSVÄRDE

Värdering av fastighetsbeståndet sker vid varje årsskifte av ett oberoende värderingsinstitut. Totalt ökade värdet på fastighetsportföljen med 51 mkr till 1 624 (1 573) mkr. Värdeförändringen var jämfört med föregående år, för jämförbara fastigheter, cirka -1,3 %, totalt -22,2 mkr. Det genomsnittliga initiala direkt-avkastningskravet ökade med 0,65 procentenheter till totalt 6,6 %. Värderingen påverkas positivt av att hyresintäkter och driftnetto förväntas öka under 2023 och följande år till följd av en högre indexuppräknings och omförhandlingar. Totalt marknadsvärde för hela fastighetsbeståndet motsvarar ett genomsnittligt värde på 8 866 kr per m2, vilket är en tryggande nivå jämfört med de transaktioner för liknande fastigheter som genomförts i marknaden de senaste åren.

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETSPORTFÖLJ (TKR)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Marknadsvärde	600 000	614 140	1 248 200	1 410 300	1 572 580	1 624 400



STOCKHOLM | SKYTTBRINK 29

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Logistri fokuserar på långsiktig tillväxt för bolaget. För att underlätta bedömningen av bolagets ställning redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per årsskiftet. Aktuell intjäningsförmåga presenteras baserad på den fastighetsportfölj Logistri äger per 31 december 2022 och kommande tolv månader.

Det är viktigt att notera att intjäningsförången inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader. Hyresintäkter baseras på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med justering för CPI.

Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen med tillägg för kostnader med anledning av bolagets tillträdande externa vd från 13 februari 2023 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 exkluderad.

<i>Belopp i tusentals kronor, mkr</i>	1 jan 2023	1 jan 2022
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	116	107
Fastighetskostnader	-9	-9
Driftnetto	107	98
Administrationskostnader	-10	-8
Finansnetto	-25	-24
Förvaltningsresultat (IFPM)	72	66



JÖNKÖPING | ÄLGSKYTEN 13

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2022 ^{1,2}

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 26 572 (24 857) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 880 (22 904) tkr
- Periodens resultat uppgick till -9 118 (129 292) tkr
- Periodens justerade förvaltningsresultat uppgick till 16 243 (15 641) tkr

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2022 ^{1,2}

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 105 556 (98 083) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 96 577 (91 446) tkr
- Årets resultat uppgick till 30 215 (159 916) tkr
- Periodens justerade förvaltningsresultat uppgick till 65 077 (54 476) tkr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år.

¹ Resultatet 2021 inkluderar en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.

² Resultatet 2022 inkluderar engångsposter om 5 132 tkr avseende hyresreservation och transaktions- och fastighetskostnader.

VD-KOMMENTAR

För Logistri Fastighets AB var 2022 ytterligare ett framgångsrikt år. Trots det svåra omvärldsläget med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, energi- och materialkostnadsökningar samt hög inflation så var utvecklingen i Logistris fastighetsportfölj stabil under året.

- Ökade hyresintäkter (+ 7,6 %)
- Förbättrat driftnetto (+ 5,6 %).
- Ökat Förvaltningsresultatet (+ 19 %), efter justering för jämförelsestörande engångsposter.
- Stabilt fastighetsvärde på 1 624 mkr, en ökning med 22,2 mkr från föregående år.

Hyresintäkterna påverkades positivt av index-uppräknning men också av förvärvet av Kyskåpet 2 samt helårseffekter av mindre omförhandlingar och uthyrningar som skedde under 2021. Över 80 % av Logistris hyresintäkter har full indexjustering och för resterande del förändras bashyran med en procentandel av index eller en fast procentuell uppräknning.

Under året har arbetet med fastighetsutveckling och hållbarhetsprojekt varit prioriterat. Bolaget har nu en tydlig projektportfölj med intressanta utvecklingsmöjligheter. Att utveckla de redan ägda

fastigheterna är en bra väg att växa och förbättra lönsamheten. Det bidrar också till våra hyresgästers utveckling och lönsamhet.

Logistri tar under 2023 ett viktigt steg i utvecklingen genom att organisationen förstärks och Logistri kan nu växla upp både förvärvs- och utvecklingstakten de närmaste åren. Logistri har därmed startat arbetet med att bygga upp en organisation med nyckelkompetenser i bolaget i takt med att affärsverksamheten växer.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Bolaget har den 10 mars 2022 slutfört förvärvet av fastigheten Kyskåpet 2 i Motala. Fastigheten är fullt uthyrd med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal.

Bolaget har under perioden erhållit inlösen avseende den placering som bolaget haft i värdepapper. Avkastningen under innehavstiden var 19,9%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

David Träff har av styrelsen utsetts till ny verkställande direktör och har tillträtt befattningen 13 februari 2023. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) I KORTHET

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

Fastighetsbeståndet omfattar 18 fastigheter i Stockholm, Göteborg och södra Sverige i bra lägen för hyresgästernas verksamheter och med direkt närhet till Sveriges större vägar och hamnar. Total uthyrningsbar area är cirka 183 212 m2 och marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick den 31 december 2022 till 1 624 400 tkr.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017.

Bolagets VD är David Träff och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2022-10-01- 2022-12-31 ³	2021-10-01- 2021-12-31 ²	2022-01-01- 2022-12-31 ³	2022-01-01- 2021-12-31 ²
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	26 572	24 857	105 556	98 083
Driftnetto	23 880	22 904	96 577	91 446
Förvaltningsresultat	12 365	1 538	59 945	40 373
Förvaltningsresultat, justerat ⁴	16 243	15 641	65 077	54 476
Resultat före skatt	-10 318	164 041	38 931	202 877
Resultat per aktie, kr	neg.	26,44	6,18	32,70
Marknadsvärde fastigheterna	1 624 400	1 572 580	1 624 400	1 572 580
Eget kapital per aktie, kr	163,12	165,94	163,12	165,94
NRV per aktie, kr	184,40	187,16	184,40	187,16
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	neg.	69,25	3,76	21,22
Belåningsgrad, %	47,65	44,51	47,65	44,51
Räntetäckningsgrad, ggr	3,27	1,41	3,79	2,91
Soliditet, %	46,66	48,86	46,66	48,86
Överskottsgrad, %	89,87	92,14	91,49	93,23
Fastigheternas direktavkastning, %	5,88	5,83	6,01 ¹	5,81

¹ Den 10 mars 2022 tillträdde fastigheten Kylskåpet 2, effekten på driftnetto omräknat till 12 månader.

² Nyckeltalen 2021 inkluderar en engångspost avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.

³ Nyckeltalen 2022 inkluderar engångskostnader avseende befarad kundförlust om 2 677 tkr, befarat hyresbortfall och skadeersättning om 1 098 tkr samt transaktionskostnader i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 om 1 357 tkr.

⁴ Förvaltningsresultat efter justering av engångsposter så som befarad kundförlust om 2 677 tkr, befarat hyresbortfall och skadeersättning om 1 098 tkr samt transaktionskostnader i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 om 1 357 tkr i kvartal 1 2022 samt kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr 2021.

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. Fastigheterna värderades per 2022-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 624 400 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske senast vid årsskiftet 2023-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

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 ränta med en löptid om fem år till den 20 juli 2026.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 364 (1 427) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

De största aktieägarna per 2022-12-31 var:

Namn	Andel %	Antal aktier
1 Henrik Viktorsson med bolag ¹	19,30	943 848
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,30	454 695
3 Ståhlgren, Mattias	6,95	340 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,52	269 867
5 Nordea Bank ABP, Nordea bank AB (publ)	4,26	208 178
6 Ålandsbanken AB	4,00	195 778
7 von Hacht, Patrik	3,78	185 000
8 SEB AB, Luxembourg Branch	3,07	150 000
9 LGT BANK	3,05	149 000
10 Carlsson, P, Anders	2,72	133 017
Summa tio största aktieägarna	61,95	3 032 692
Övriga	38,05	1 860 616
Totalt	100,00	4 890 000

¹ Utöver Henrik Viktorssons ägande enligt ovan är han även delägare, med 24% inflytande i Axos AB som innehar 39 519 aktier, 0,81% i Logistri.

UTDELNING 2023

Logistri har haft målsättningen att dela ut en stor del av resultatet till aktieägarna och har återinvesterat endast en mindre del i verksamheten. För 2023 ser bolaget återigen goda möjligheter att både genomföra tilläggsförvärv och att driva utvecklingsprojekt. Bolaget ser prissättningen på den typ av fastigheter som Logistri investerar i återigen som intressant till följd av marknadens utveckling. Även entreprenadpriser för om- och nybyggnad har förbättrats på grund av lägre efterfrågan.

Sammantaget ser bolaget stora möjligheter att öka aktivitetsnivån och genomföra lönsamma investeringar som stärker både lönsamhet och aktieägarvärdet. Den utdelning som styrelsen föreslår är i linje med utdelningspolicyn som syftar till att bolagets, och därmed aktieägarnas, kapital ska användas till aktiviteter som bedöms ge bäst värde över tid och vidmakthålla en utdelningsnivå som är bland de högsta för liknande bolag.

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,00 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 24 450 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,25 kronor per aktie, eller otalt 6 112 500 kronor.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och räntor.

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 drifts- och underhållskostnader då 9 fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För 6 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-10-01- 2022-12-31	2021-10-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31¹	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	26 010	24 225	103 696	96 804
Serviceintäkter	561	632	1 860	1 279
Drift- och underhållskostnader	-2 070	-1 366	-6 517	-4 291
Fastighetsskatt	-621	-587	-2 462	-2 346
Driftnetto	23 880	22 904	96 577	91 446
Administrationskostnader ¹	-5 206	-15 906	-12 372	-22 481
Finansiella intäkter	154	207	571	207
Finansiella kostnader	-6 296	-5 603	-24 572	-28 539
Ränta leasingskuld	-64	-64	-259	-259
Förvaltningsresultat	12 365	1 538	59 945	40 374
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-22 683	159 877	-21 014	159 877
Finansiella tillgångar, orealiserade	-	2 626	-	2 626
Resultat före skatt	-10 318	164 041	38 931	202 877
Skatt	1 200	-37 749	-8 716	-42 961
Periodens resultat	-9 118	129 292	30 215	159 916
Resultat per aktie, SEK	-1,86	26,44	6,18	32,70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

¹ Administrationskostnader 2021 påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr. Administrationskostnader 2022 påverkas av befarad kundförlust om 2 677 tkr, transaktionskostnader i samband med förvärvet av Motala Kylskåpet 2 om 1 357 tkr i kvartal 1 samt förvaltningsresultatet påverkas av befarat hyresbortfall och skadeståndskostnader om 1 098 tkr, fördelat över hyresintäkter 221 tkr, drift och underhållskostnader 394 tkr samt administrationskostnader 483 tkr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 624 400	1 572 580
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	33	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	16 320
Summa anläggningstillgångar	1 629 352	1 593 843
Hyresfordringar	5 357	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	9 712	1 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 466	15 082
Likvida medel	50 530	46 325
Summa omsättningstillgångar	80 065	67 062
SUMMA TILLGÅNGAR	1 709 417	1 660 905
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	797 668	811 463
Totalt eget kapital	797 668	811 463
Upplåning	767 454	692 023
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919
Uppskjuten skatteskuld	104 034	103 772
Summa långfristiga skulder	876 407	800 714
Leverantörsskulder	3 608	1 172
Aktuella skatteskulder	6 610	5 218
Övriga kortfristiga skulder	16 315	14 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 809	27 519
Summa kortfristiga skulder	35 342	48 728
Summa skulder	911 749	849 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 709 417	1 660 905

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 890	464 770	225 897	695 557
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	159 916	159 916
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	159 916	159 916
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	-44 010
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-44 010	-44 010
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 890	464 770	341 803	811 463
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 890	464 770	341 803	811 463
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	30 215	30 215
Summa totalresultat 2022-12-31	-	-	30 215	30 215
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	-44 010
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-44 010	-44 010
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 890	464 770	328 008	797 668

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-10-01- 2022-12-31	2021-10-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsresultat	12 468	1 538	59 945	40 373
Betald skatt	2 051	1 911	-7 063	-6 781
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	486	455	1 915	4 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 004	3 904	54 797	38 137
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	1 943	-434	-1 600	-1 754
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-6 402	-2 092	-7 198	-4 971
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 372	573	2 436	589
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-9 130	13 938	-17 213	16 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 786	11 986	31 222	48 652
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-72 257	-
Investeringar i maskiner och inventarier	-14	-	-14	-
Investeringar i befintliga fastigheter	520	-592	-577	-2 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	506	-592	-72 848	-2 402
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av lån	-	-	-	-725 000
Upptagande av lån	-	-	73 521	690 908
Utdelning	-11 003	-11 003	-44 010	-33 008
Investering i aktier	-103	-13 694	-	-13 694
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	-	-	16 320	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 105	-14 697	45 831	-80 794
Periodens kassaflöde	-6 813	-9 398	4 205	-34 544
Likvida medel vid årets början	57 343	55 723	46 325	80 869
Likvida medel vid periodens slut	50 530	46 325	50 530	46 325

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-10-01- 2022-12-31	2021-10-01- 2021-12-31	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	1 263	1 255	5 212	5 183
Administrationskostnader	-1 999	-15 838	-7 563	-21 051
Rörelseresultat	-736	-14 583	-2 351	-15 868
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 883	5 515	9 427	11 153
Finansiella intäkter	-103	206	515	206
Finansiella kostnader	-249	-	-255	-
Resultat efter finansiella poster	3 795	-8 862	7 336	- 4 509
<i>Värdeförändringar</i>				
Finansiella tillgångar, realiserade	-	2 626	-	2 626
Koncernbidrag	-1 132	15 777	-1 132	15 777
Resultat före skatt	2 663	9 541	6 204	13 894
Skatt	-42	-	-42	-
Periodens resultat	2 621	9 541	6 162	13 894

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	16 320
Maskiner och inventarier	11	-
Långfristiga fordringar på koncernföretag	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	226 926	243 235
Fordringar hos koncernföretag	159 984	191 747
Övriga kortfristiga fordringar	468	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 826	6 696
Likvida medel	32 267	2 104
Summa omsättningstillgångar	195 545	201 261
SUMMA TILLGÅNGAR	422 471	444 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	356 272	394 120
Eget kapital	361 162	399 010
Leverantörsskulder	3 416	326
Aktuella skatteskulder	42	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	45 801	19 056
Övriga kortfristiga skulder	11 003	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 047	15 101
Summa kortfristiga skulder	61 309	45 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	422 471	444 496

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 2021, sid 25.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut 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.

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 16 februari 2023.

Stockholm den 16 februari 2023

Logistri Fastighets AB (publ)

Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
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 16 februari 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-04-26	Årsstämma
2023-05-25	Delårsrapport Q1

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 26 april 2023 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.logistri.se. Årsredovisning för 2022 finns tillgänglig på bolagets hemsida från senast den 12 april 2023.



FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA

David Träff, VD

Mail: david.traff@logistri.se

Tel: + 46 70 089 04 66

Ingeborg Magnusson, IR kontakt

Mail: ingeborg.magnusson@logistri.se

Tel: +46 8 402 51 05

Logistri Fastighets AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559122-8654

Hemsida: www.logistri.se

