



Årsredovisning

20
25



Året i korthet

Logistri på väg mot våra strategiska och finansiella mål för 2028

→ Året i korthet

- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Strategiska framsteg

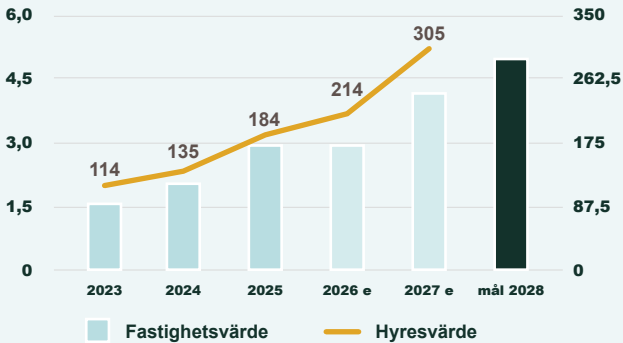
- Logistri har avtalat om 11 fastighetsförvärv motsvarande ett fastighetsvärde om 2,1 mdkr. Förvärven har genomförts till attraktiva avkastningsnivåer och förväntas stärka bolagets intjäningsförmåga. Mer information s.12.
- Logistri utvecklar ett större fastighetsprojekt tillsammans med Torngrund. Projektet är fullt finansierat och förväntas ha en betydande positiv påverkan på bolagets förvaltningsresultat per aktie vid färdigställande under första halvåret 2027. Mer information s.14.
- Logistri har stärkt sin långsiktiga skuldfinansiering genom utökade bankrelationer. Från och med 2026 är all säkerställd skuld finansierad hos svenska storbanker med lång kapital- och räntebindning. Mer information s.17.
- Logistri förbereder ett listbyte till Nasdaq Main Market under andra halvåret 2026. Listbytet förväntas möjliggöra en bredare investerarbas och förbättra likviditeten i aktien.
- Sammantaget innebär de beslut som fattats under året att Logistri har stärkt både sin operativa och finansiella plattform. Bolaget står därmed väl positionerat för att fortsätta genomföra sin strategi och nå de strategiska och finansiella mål som satts upp för 2028. Mer information s.5.

Årets resultat

- Intäkterna ökade med 36,1 % till 183,8 mkr (135,1).
- Driftnettot ökade med 36,3 % till 168,6 mkr (123,7) och överskottsgraden uppgick till 91,7 % (91,6).
- Förvaltningsresultatet minskade med 2,2 % till 82,9 mkr (84,8). Justerat för jämförelsestörande poster om 4,2 mkr avseende förberedelser för Nasdaq och refinansiering ökar förvaltningsresultatet till 87,1 mkr.
- Periodens resultat ökade med 110,1 % till 135,3 mkr (64,4), motsvarande 1,73 kr/aktie (0,88).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet med 99,6 mkr (43,4).
- Värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet med 1,2 mkr (-0,1).

Tillväxt

Fastighetsvärde (Mdkr) och årligt hyresvärde (mkr)



Nyckeltal i sammandrag

	2025	2024
Intäkter, mkr	183,8	135,1
Driftnetto, mkr	168,6	123,7
Förvaltningsresultat, mkr	82,9	84,8
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,06	1,16
Resultat, mkr	135,3	64,4
Resultat per aktie, kr	1,73	0,88
Antal utestående aktier vid periodens slut	96 683 334	73 350 000
Genomsnittligt antal aktier	78 433 288	73 350 000
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	4,4
Nettobelåningsgrad, %	43,3	44,5
Substansvärde per aktie, kr	17,06	16,03



→ Året i korthet

- Kommentar av VD
- Detta år Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Väsentliga händelser under året

Den 13 januari 2025 tillträdde Sofia Aasvold tjänsten som fastighetschef.

Den 3 mars ingick bolaget avtal om förvärv av fem lättindustrifastigheter från Torngrund group till ett värde om 350 mkr med en total uthyrningsbar area om 20 291 m² och årlig hyresintäkt om 27,7 mkr. Fastigheterna är belägna i Smedjebacken, Nyköping, Karlstad, Norrtälje och Vänersborg. Den 14 mars tillträdde tre av fastigheterna, Smedjebacken, Nyköping, Karlstad, med ett sammanlagt värde om 176 mkr.

I april förvärvades och tillträdde två fullt uthyrda fastigheter i Göteborg för 113 mkr. Total uthyrningsbar area är 6 700 m² och årligt hyresvärde uppgår till 7,1 mkr. Genomsnittlig kontraktlängd uppgår till ca 4 år.

I juni tillträdde två fastigheter, Södertälje Tuvängen 3 respektive Malmö Spindeln 19 med totalt fastighetsvärde om 130 mkr. De två fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om ca 6 350 m². Årlig hyresintäkt uppgår till 8,9 mkr med en återstående genomsnittlig kontraktslängd om ca 8 år.

I juni beslutade en extra bolagsstämma om att införa två nya aktieklasser, A-aktier och B-aktier, samt en split av bolagets aktier där de befintliga aktierna kommer omvandlas till en A-aktie och nio B-aktier. Första handelsdag i A- och B-aktierna var 2 juli.

I juli tillträdde fastigheten Lerum Berg 1:44 till ett överenskommet fastighetsvärde om 33 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 2 530 m². Den årliga hyresintäkten uppgår till 2,3 mkr och den återstående hyrestiden är 12 år.

I juli förvärvades två lättindustrifastigheter, Falkenberg Elektrikern 2 och Gislaved Ölme stad 8:261 till ett överenskommet fastighetsvärde om 108 mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till 16 500 m². Årlig hyresintäkt uppgår till 8,7 mkr och den återstående hyrestiden är ca 9 år. Fastigheten i Falkenberg tillträdde i september och fastigheten i Gislaved tillträdde i oktober.

I september ingicks ett låneavtal med en total lånevolym om 959 mkr med en svensk bank. Lånet användes för att bland annat återbetala lån hos M&G med förfall 2026-07-20. Det nya lånet utökar koncernens lån och ger 185 mkr i likviditet som kommer att användas för värdeskapande investeringar i fastigheter.

Den 31 oktober ingicks avtal om förvärv av två fastigheter i Ludvika. På fastigheterna kommer två byggnader om totalt cirka 103 000 m² att uppföras. Byggnaderna kommer att inrymma Hitachi Energy Sweden ABs nya logistikcenter och ett 15-årigt hyresavtal har tecknats. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 1 254 miljoner kronor vilket ger en direktavkastning om 7,1%. Fastigheterna förväntas tillträdas under januari 2026 och byggnaderna vara färdigställda under början av 2027. I anslutning till affären beslutades om en emission av högst 8 000 000 teckningsoptioner som kan användas för betalning av tilläggsköpeskillningen till säljaren vid projektets slutavräkning. Vid fullt utnyttjande kommer det innebära en ökning av aktiekapitalet med högst 800 000 kr.

Under oktober 2025 genomfördes riktade nyemissioner om totalt 23 333 334 B-aktier vilket tillförde bolaget 350 mkr före transaktionskostnader. Emissionen säkerställer att investeringen i projektet Ludvika är fullt finansierad.

Under det fjärde kvartalet påbörjades arbete för att förbereda bolaget för omlistning av bolagets aktier till Nasdaq Stockholm vilket förväntas ske under andra halvåret 2026.

Vid månadsskiftet oktober/november tillträdde bolaget tre fastigheter i två separata transaktioner. Av de tre fastigheterna är två belägna i Tranås och en i Gislaved. Överenskommet fastighetsvärde uppgår sammanlagt till 163 mkr. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 24 000 m². Årlig hyresintäkt uppgår till 12,4 mkr med en återstående genomsnittlig hyrestid om 14,5 år. Hyresavtalen är triple-net.

I december ingick bolaget avtal avseende försäljning av tre fastigheter - Stockholm Sillö 6, Botkyrka Lärlingen 2 samt Karlstad Västra Torp 1:93. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till ca 157 mkr och fastigheterna omfattar en total uthyrningsbar area om ca 9 700 m² och ett årligt hyresvärde om 9,8 mkr.

Den 12 december utsågs Sofia Aasvold, som sedan tidigare är fastighetschef i bolaget, till vice VD och ersatte därmed Ulf Attebrant.

Till årsstämman föreslås en ändring av bolagsordningen för att möjliggöra införande av en ny aktieserie D för att förbereda och skapa flexibilitet för framtida kapitalanskaffningar, i syfte att över tid optimera bolagets kapitalstruktur och maximera aktieägarvärde.



Året i korthet	
→ Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Aktuell intjäningsförmåga	
Marknad	
Fastighetsportföljen	
Fastighetstransaktioner	
Pågående större utvecklingsprojekt	
Hållbarhetsarbete och ESG	
Finansiering	
Aktien	
Bolagsstyrningsrapport	
Förvaltningsberättelse	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring av eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning	
Rapport över totalresultatet	
Balansräkning	
Förändring av eget kapital	
Kassaflödesanalys	
Redovisningsprinciper och noter	
Årsredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
Flerårsöversikt	
Nyckeltal	
Definitioner	
Avstämning av nyckeltal	

Kommentar av VD

Ett transformativt år

2025 har varit ett tydligt nyckelår i Logistris utveckling. Det är året då vi slutförde uppbyggnaden av vår interna organisation och samtidigt genomförde den högsta investeringstakten i bolagets historia. Under året har vi tecknat avtal om fastighetsförvärv till ett totalt värde överstigande 2,1 miljarder kronor. Kombinationen av organisatorisk mognad och hög transaktionsaktivitet gör 2025 till ett år som på många sätt lagt grunden för Logistris nästa fas.

Logistri ingick avtal om ett transformativt projekt där bolaget, tillsammans med Torngrund, ska uppföra ett logistikcenter för Hitachi Energy. Projektet är fullt finansierat genom den nyemission som genomfördes under fjärde kvartalet och byggnadskreditiv. Vid färdigställande bedöms fastigheterna ge ett årligt driftnetto om 89 mkr. Vilket innebär en ökning av koncernens hyresintäkter med 44 % och driftnetto om 47 % jämfört med intjäningsförmågan vid utgången av 2025.

Tillväxt i portföljen – med fokus på kvalitet

Logistri har vuxit med god disciplin och med ett tydligt fokus på hyresgästerna. I vår investeringsprocess kommer analysen av hyresgästen alltid först. Under året har vi varit särskilt framgångsrika i att genomföra sale and leaseback-transaktioner, där vi tidigt i processen lärt känna hyresgästerna och deras verksamheter. Detta arbetssätt ligger helt i linje med vår affärsplan och har bidragit till att bygga en portfölj med långsiktiga relationer och stabila kassaflöden.

Ett marknadsläge som gynnar långsiktiga investerare

Efter en period av osäkerhet har transaktionsmarknaden under 2025 utvecklats i en mer rationell riktning. Fokus har i högre grad förflyttats från volym till kassaflöde, kreditkvalitet och långsiktig bärkraft. I ett sådant marknadsläge gynnas aktörer med en tydlig strategi, nisch och finansiell disciplin.

För Logistri har detta varit gynnsamt. Bankerna har under året visat en fortsatt stark vilja att finansiera välstrukturerade fastighetsaffärer till konkurrenskraftiga marginaler, särskilt för bolag med stabila hyresintäkter och låg operationell risk. Även obligationsmarknaden har visat tydlig styrka med marginaler på historiskt låga nivåer, vilket ytterligare har förbättrat förutsättningarna för långsiktig kapitalallokering.

Stabil intjäning och aktiv förvaltning

En nära och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster är en central del av Logistris arbetssätt. Under året har vi tecknat ett nytt 10-årigt hyresavtal med Micromatic i Stockholm, färdigställt projektet i Botkyrka för hyresgästen Movator samt genomfört hyresgäst Anpassningar i Smedjebacken för Hitachi Energy. Därutöver har vi pågående dialoger med flera hyresgäster om nya utvecklings- och anpassningsprojekt som planeras att genomföras under 2026. Detta arbete stärker både relationerna och fastigheternas långsiktiga värde.

En stärkt finansiell plattform och tydlig riskhantering

Vi har en defensiv syn på ränterisk kopplat till vår skuldportfölj och strävar efter att begränsa de risker vi inte själva kontrollerar. Under året har vi därför bundit räntan genom räntederivat med lång löptid. Vi har även hanterat vår kapitalbindning på ett proaktivt sätt då vi under fjärde kvartalet refinansierade Logistris största lån med en ny löptid om 3,5 år.

Organisationen – rustad för nästa fas

Det Logistri som går in i 2026 är ett annat bolag än för ett år sedan. Vi har nu en organisation som kan hantera hela bolagets förvaltning med egen personal. Till skillnad från 2025, då ekonomifunktionen var utlagd på extern part och fastighetsförvaltningen precis hade tagits hem i egen regi, har vi nu full kontroll över samtliga centrala funktioner. Detta ger bättre styrning, ökad transparens och en mer skalbar plattform för fortsatt tillväxt.

Stark avslutning på året

Det fjärde kvartalet präglades av flera viktiga händelser. Vi genomförde en riktad nyemission, refinansierade bolagets största lån, tillträdde två fastigheter och tecknade avtal om avyttring av tre fastigheter – de första fastighetsförsäljningarna i Logistris historia. Dessa åtgärder stärker balansräkningen och skapar ytterligare finansiell flexibilitet inför kommande år. Intjäningsförmågan i Q4 är 3 mkr lägre än den som kommunicerades i Q3, vilket kan förklaras av en högre finansiell kostnad. Detta som ett resultat av att vi har tagit upp banklån som ska allokeras till tillträden av två fastigheter som sker i Q1 2026 som därför inte finns med i intäkterna i intjäningsförmågan. I intjäningsförmågan ingår inget förvaltningsresultat för projektet i Ludvika som beräknas vara färdigställt under början av 2027. Antalet aktier påverkas av den nyemission som genomfördes under Q4 2025 för att finansiera projektet.

Omlistning till Nasdaq – ett naturligt nästa steg

Förberedelserna för en omlistning till Nasdaq under tredje kvartalet 2026 är en viktig del av Logistris fortsatta utveckling. Syftet är att öka transparensen, stärka governance, attrahera fler institutionella investerare och bygga robusta processer som stödjer ett större bolag. På längre sikt ger detta bättre tillgång till kapital på mer attraktiva villkor och ökar synligheten för Logistris verksamhet.

VD:s reflektion och blick framåt

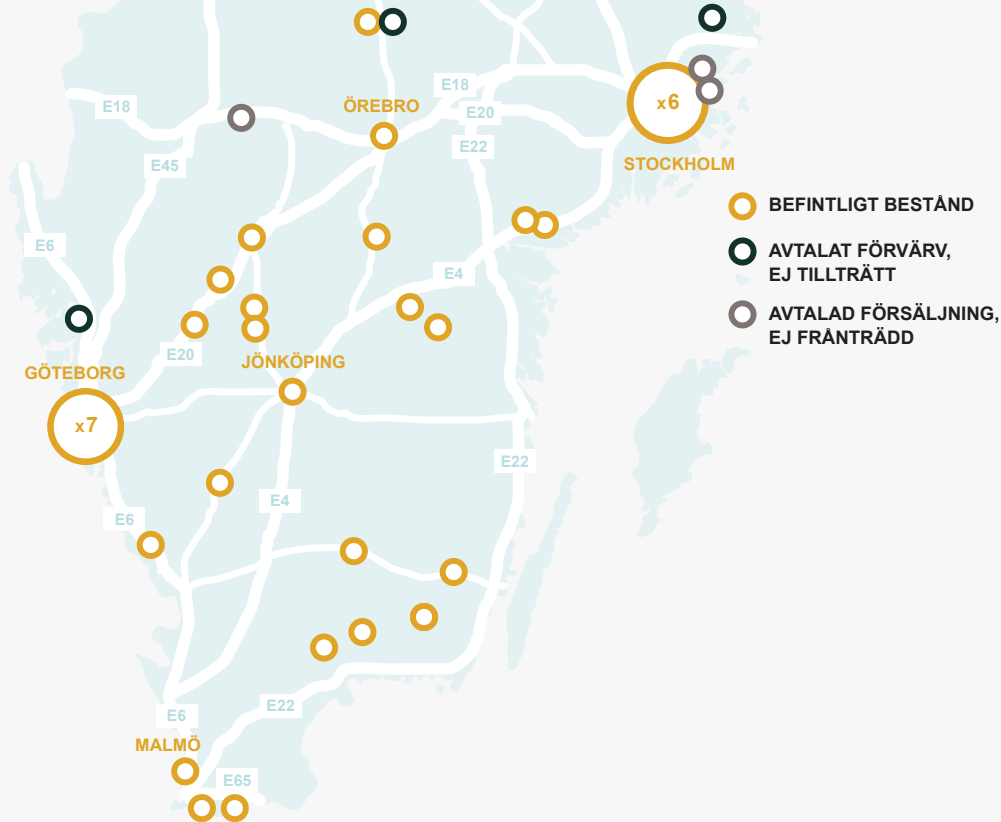
Jag är stolt över den resa Logistri gjort under året och över det engagemang som våra medarbetare, samarbetspartners och styrelse visar varje dag. Tillsammans har vi lagt en stabil grund för fortsatt tillväxt och långsiktigt värdeskapande. Framåt är det fortsatt avgörande att vi är kostnadsmedvetna och disciplinerade i vår tillväxt, och att vi alltid fattar beslut med fokus på hur vi bäst förvaltar våra aktieägares kapital över tid.



David Träff
Verkställande
Direktör



Aret i korthet
Kommentar av VD
→ Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal



Detta är Logistri

Logistri Fastighets AB är ett stabilt och långsiktigt värdeskapande fastighetsbolag specialiserat på kommersiella fastigheter för lättindustri, lager och entreprenadverksamhet. Bolagets fastighetsportfölj har från starten 2017 vuxit framgångsrikt 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.

Finansiella mål

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 % per år i genomsnitt över en femårsperiod.
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en femårsperiod.
- Nettobelåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 58 %.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 gånger.
- Fastighetsinnehav uppgående till 5 Mdkr och ett årligt förvaltningsresultat överstigande 200 mkr.

Varför investera i Logistri?

- Långsiktiga kundrelationer**
Logistri är en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster i verksamhetsanpassade och hållbara lokaler. Detta skapar förutsättningar för ett bra samarbete och högt kundförtroende med hyresgäster som väljer att stanna framför att flytta.
- Fastighetssegment med stabil efterfrågan – “verksamhetskritiska fastigheter”**
Logistris fastigheter utgör en operationellt och strategiskt viktig tillgång för våra hyresgäster som 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.
- Fokus på kassaflöde, stabil avkastning och konservativ riskprofil**
Detta möjliggörs av starkt kassaflöde underbyggt av en genomgående hög överskottsgrad tack vare att merparten av hyresavtalen är trippelnettoavtal med stor motståndskraft mot kostnadsrisker. Detta i kombination med god riskspridning av bolagets intäkter skapar en robust verksamhet i en föränderlig marknad.
- Stark balansräkning och växande utdelningsförmåga**
Framåt har bolaget en avsikt att fortsatt vara ett bolag med ökande utdelning med en tillväxtkomponent möjliggjord av tilläggsförvärv och en kundnära förvaltning. Logistri har sedan bolagets grundande betalat en kvartalsvis utdelning och samtidigt haft en stark underliggande värdetillväxt.



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
→ Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets framtida intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan för de kommande tolv månaderna med utgångspunkt från den fastighetsportfölj som Logistri ägde vid utgången av perioden och de förutsättningar som då gällde.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte är att jämföras med en prognos då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, utvecklingsprojekt eller oförutsedda kostnader.

Intäkter baseras på kontrakterade hyror inklusive tillägg, rabatter mm. 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 vid periodens utgång.

Finansnettot har baserats på koncernens räntekostnader enligt ingångna finansierings- och räntesäkringsavtal samt rådande marknadsränta vid utgången av kvartalet. I finansnettot ingår också kostnadsföring av uppläggningskostnader och tomträttsavgäld i enlighet med IFRS16. Kostnader av engångskaraktär är exkluderade.

Förtydliganden angående intjäningsförmåga:

- Intjäningsförmågan har inte justerats för effekterna av försäljning av tre fastigheter som avyttrats under Q1 2026.
- Förvärv av en fastighet i Vänersborg och en i Norrtälje med tillträde under Q1 2026 ingår inte i intjäningsförmågan.
- Projektet avseende Hitachis logistikcenter i Ludvika ingår inte i intjäningsförmågan. Hyresavtalet är 15-årigt med ett årligt hyresvärde om cirka 90 mkr.

Belopp i tkr	1 jan 2026	1 jan 2025
Intäkter	210 948	158 923
Drift- och underhållskostnader	-15 472	-9 289
Fastighetsskatt	-5 156	-2 989
Driftnetto	190 320	146 645
Administrationskostnader	-19 727	-14 299
Finansnetto	-75 767	-45 894
Förvaltningsresultat	94 826	86 453
Förvaltningsresultat per aktie	0,98	1,18





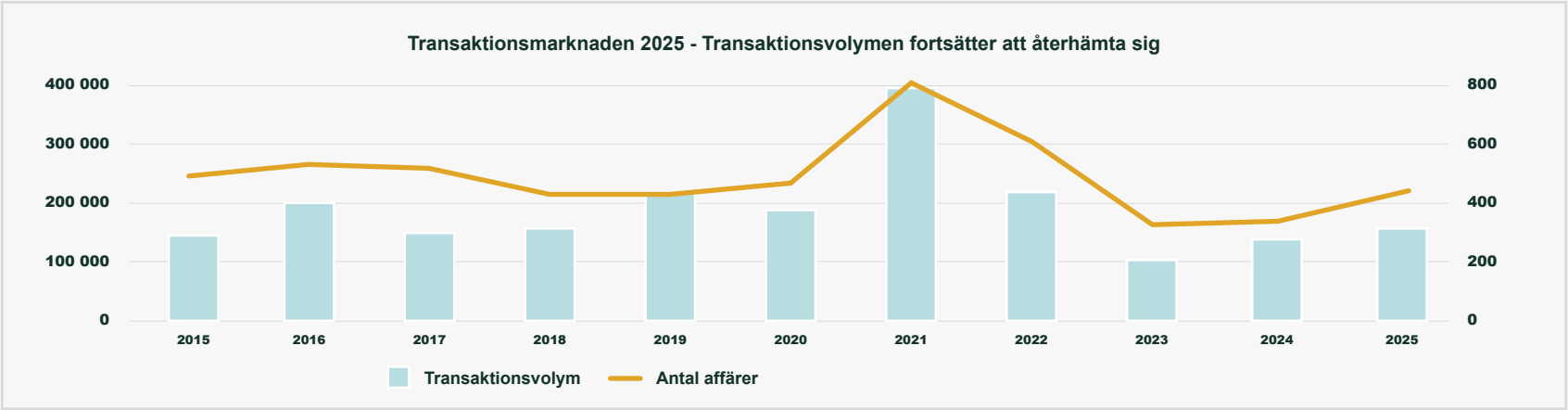
Marknad

Fastighetsmarknaden

För helåret 2025 uppgick den totala transaktionsvolymen till 164 miljarder kronor, vilket motsvarade en ökning om 17 procent jämfört med 2024 och hela 58 procent jämfört med 2023. Sammanlagt genomfördes 438 transaktioner med en genomsnittlig affärsvolym på 376 miljoner kronor – högre än snittet för 2022 och 2023, men lägre än nivån under 2024. Det internationella investerarintresset var samtidigt det starkaste på tio år, med utländska aktörer som svarade för 31 procent av den totala volymen.

Ur ett geografiskt perspektiv stod Stockholmsregionen fortsatt för den största delen av transaktionsvolymen, men andelen om 37 procent var den lägsta sedan 2017. Göteborgs-regionen visade i stället en tydlig uppgång, där andelen på 13 procent var den högsta under de senaste 10 åren. Regionstäderna stod för 30 procent av volymen, något över tioårssnittet, medan övriga Sverige svarade för 15 procent, i nivå med det historiska genomsnittet. Malmöregionens andel uppgick till 6 procent, vilket var något under tioårssnittet.

Sett till segment var bostadsfastigheter, i likhet med föregående år, det största segmentet med en andel om 28 procent. Därefter följde lager-, logistik- och industrifastigheter med 22 procent, motsvarande fem procentenheter över tioårssnittet. Samhällsfastigheter intog tredjeplatsen med en andel på 16 procent, till stor del drivet av den omfattande SBB/PPI-transaktionen. Kontorsfastigheter minskade kraftigt jämfört med föregående år och stod för 15 procent under 2025, att jämföra med 26 procent under 2024. Handelsfastigheter svarade för 11 procent av volymen och övriga fastigheter för 9 procent, båda i linje med sina respektive tioårssnitt.



- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- **Marknad**
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal



- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- **Marknad**
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

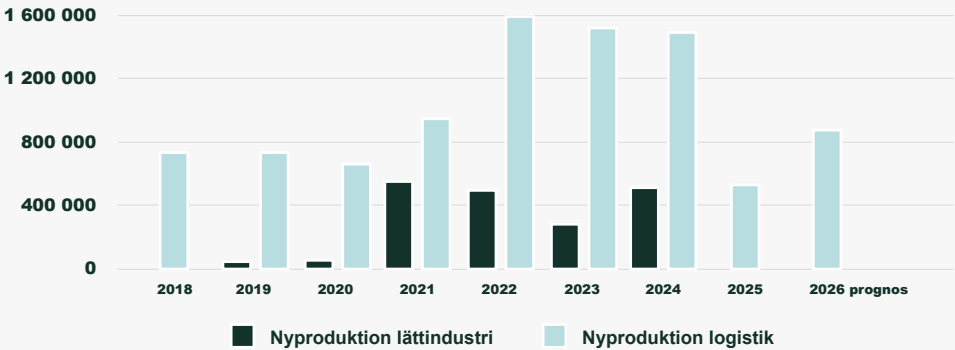
Efterfrågan och utveckling av lager-, logistik- och lättindustrifastigheter

Utvecklingen inom lager-, logistik- och lättindustrifastigheter i Sverige har under de senaste åren präglats av stark strukturell efterfrågan. Drivkrafterna bakom segmenten är till stor del långsiktiga och kopplade till förändrade produktions- och konsumtionsmönster samt ökade krav på robusta och effektiva leveranskedjor.

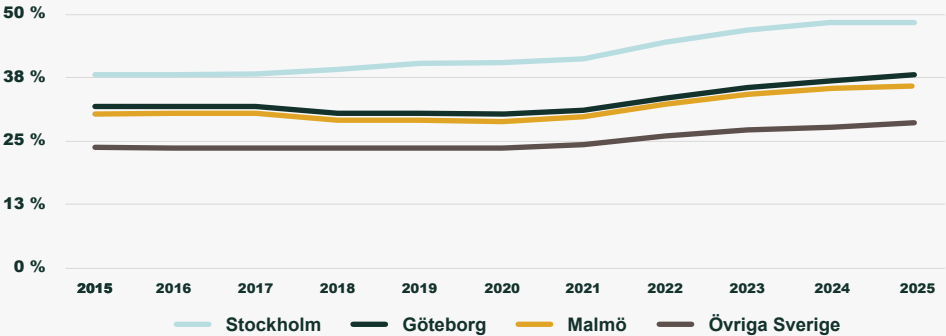
E-handels fortsatta tillväxt driver mer omfattande och komplexa logistikflöden, vilket ökar efterfrågan på moderna lager- och logistiklokaler med god tillgänglighet. Försvarsupprustningen och det ökade fokuset på civil och militär beredskap har ytterligare förstärkt behovet av lager- och logistikytor, där även offentliga aktörer har vart framträdande i den ökade efterfrågan. Försvarsbudgeten höjs med 18 procent till 2026, vilket inkluderar omfattande investeringar i infrastruktur, baser och underhållsanläggningar. Fortifikationsverket växer i högt tempo och stärker sitt fastighetsbestånd, bland annat genom förvärvet av cirka 180 000 kvadratmeter nya lokaler under 2025 omfattande både kontors- och industrifastigheter. Färdigställandet av ny logistikyta har under 2025 legat på en lägre nivå jämfört med perioden 2022–2024. Inför 2026 pekar dock prognoserna mot en tydlig återhämtning. Preliminära siffror indikerar att den färdigställda logistikytan kan uppgå till cirka 800 000 kvadratmeter, vilket motsvarar en ökning om omkring 65 procent jämfört med 2025.

Parallellt har lättindustrisegmentet uppvisat en stabil utveckling. Till skillnad från logistiksegmentet har lättindustrifastigheter generellt haft en lägre vakansgrad under de senaste åren, vilket delvis kan förklaras av ett begränsat tillskott av nya ytor i kombination med en stark efterfrågan. Efterfrågan drivs av en ökad inriktning mot produktion och förädling i närhet till slutkund. Företag eftersträvar i högre grad lokal eller regional närvaro för att reducera transportkostnader, ledtider och beroendet av globala flöden. Framöver förväntas nyproducerade ytor inom segmentet vara begränsat, samtidigt som en möjlig utveckling är att delar av det befintliga beståndet avvecklas i takt med urbanisering och pågående stadsutveckling, där tidigare industriområden omvandlas till bostäder och blandstad. Detta förväntas fortsatt hålla vakansgraderna låga i kombination med att efterfrågan för strategiskt belägen lättindustri förblir hög.

Färdigställandet av ny logistikyta (m²) väntas öka under 2026



Hyresutveckling logistik - Hyresnivåerna fortsätter stiga för alla delmarknader utom Stockholm





- Äret i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- **Fastighetsportföljen**
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Fastighetsportföljen

Logistri investerar i verksamhetskritiska fastigheter med lokaler för lätt industri och lager. Fastighetsportföljen består till 96,7 % av denna typ av lokaler. Inslagen av kontor är mycket begränsade och är en integrerad del tillsammans med produktions- eller lagerlokaler.

Under 2025 har Logistris fastighetsportfölj fortsatt att växa och omfattar nu 40 fastigheter med en uthyrningsbar area om 264 257 m². Totalt har 12 nya fastigheter tillträtts med en uthyrningsbar area om 57 396 m². En av fastigheterna, Falköping Spjutet 2, har skapats genom delning av Falköping Spjutet 1 för att möjliggöra framtida utveckling av tidigare outnyttjad mark. Logistri har avtalat om förvärv av ytterligare fyra fastigheter som kommer att tillträdas under första kvartalet 2026.

Logistri har tecknat avtal om att avyttra tre fastigheter som kommer att frånträdas under första kvartalet 2026. Avyttringen är i linje med Logistris strategi att optimera och stärka förvaltningsbeståndet genom att avyttra fastigheter till låg relativ avkastning. Två fastigheter i Stockholm och en i Karlstad. De avtalade fastigheterna har en uthyrningsbar area om 9 675 m². Dessa fastigheter ingår i fastighetsportföljen per bokslutsdatum.

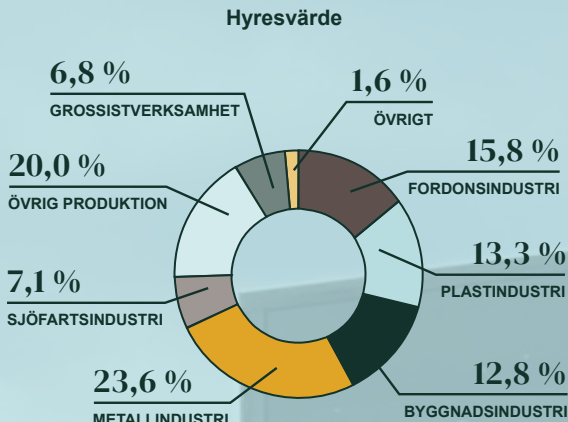
Portföljens lönsamhet fortsätter att öka med positiv tillväxt av driftnettot och hög uthyrningsgrad. Logistri har ett starkt driftöverskott med 91,7 % i överskottsgrad efter fastighetskostnader.

94,2 % av avtalen är s.k. trippelnettoavtal där hyresgästerna själva svarar för den absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. Genom dessa har bolaget en begränsad risk för ökade kostnader i förvaltningen.

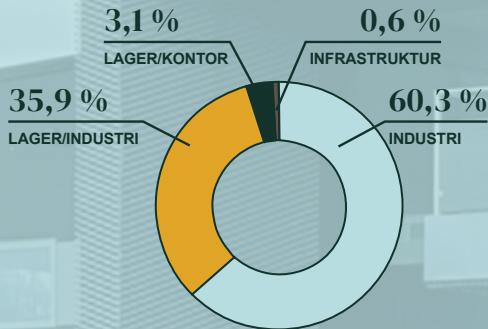
Fastigheten Botkyrka Skyttbrink 29, är en projektfastighet som kommer att färdigställas med inflytt för hyresgästen Movator i februari 2026. Byggnaden omfattar 6 555 m² uthyrningsbar area och är fullt uthyrd. Hyresgästen har delvis tagit lokalerna i anspråk under december 2025. Projektet har genomförts i enlighet med tidplan. Fastigheten har inte haft några hyresintäkter under projektiden och den försäkringssättning som bolaget har erhållit för hyresbortfall efter branden löpte ut vid halvårsskiftet 2025.

Fastighetsportföljen	2025	2024
Total area, m ²	264 257	206 861
Hyresvärde, tkr	200 756	158 746
Antal fastigheter	40	27
Marknadsvärde, mkr	2 941	2 092
Uthyrningsgrad, hyra	98,5 %	98,4 %

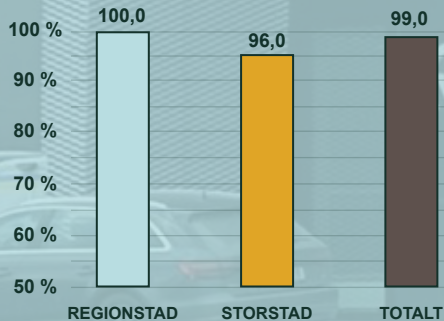
Botkyrka Skyttbrink 29, är en projektfastighet under uppförande vilken kommer omfatta 6 555 m² och var redan innan byggstart fullt uthyrd med ett 10-årigt hyresavtal. Inflyttning sker succesivt under december 2025 och början av 2026.



Fastighetsportföljen, fördelning efter lokaltyp



Ekonomisk uthyrningsgrad





Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
→ Fastighetsportföljen
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Koncernen redovisar innehavet av förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt IAS 40. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2025 utfördes av CBRE.

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. Bedömningarna av verkligt värde genomförs med tillämpning av en kombination av ortprismetoden och en avkastningsbaserad metod utifrån diskontering av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och förvaltnings administrationskostnader samt behov av investeringar.

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. För mer utförlig beskrivning av koncernens principer för värdering, se not 11.

Det vägda direktavkastningskravet för värdering av fastighetsbeståndet uppgick till 6,5 % där avkastningskraven i värderingarna, beroende av fastighetskategori, låg i intervallet 5,5 - 7,9 %. Det initiala direktavkastningskravet i värderingarna uppgick i genomsnitt till 6,4 %. Under perioden uppgick den rapporterade direktavkastningen till 6,4 %.

Marknadsvärde på koncernens förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 2 941 mkr (2 093). De under perioden tillträdde fastigheterna uppgår till ett värde om 687 mkr. Orealiserad värdeförändring hänförlig till förvaltningsfastigheterna uppgick till 100 mkr (43) under perioden.

Fastighetsbeståndets värdeförändring mkr	2025	2024
Ingående verkligt värde	2 093	1 609
Fastighetsförvärv	664	423
Avyttringar	-3	-
Orealiserade värdeförändringar	100	43
Investeringar i befintliga fastigheter	9	17
Nybyggnation	78	-
Utgående verkligt värde	2 941	2 093

Fastigheternas värdeförändringar via resultatet mkr	2025	2024
Direktavkastningskrav	5	50
Driftnetto	60	11
Övrigt	35	-18
Orealiserad värdeförändring	100	43
Orealiserad värdeförändring, %	5	3

Vägt genomsnitt	2025	2024
Direktavkastningskrav, %	6,5	6,5
Intäkter, kr/m²	693	728
Driftkostnader, kr/m²	48	52
Underhållskostnader, kr/m²	24	22
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,6	8,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,2	5,3

Fastigheternas värdeförändringar via resultatet mkr			
Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (mkr)	
		2025	2024
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	327 / -327	231 / -231
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-55 / 60	-38 / 41
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-44 / 44	-30 / 30



- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- **Fastighetsportföljen**
 - Fastighetsportföljen
 - Fastighetstransaktioner
 - Pågående större utvecklingsprojekt
 - Hållbarhetsarbete och ESG
 - Finansiering
 - Aktien
 - Bolagsstyrningsrapport
 - Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Marknadsområden

Logistris fastighetsportfölj omfattar två strategiska marknadsområden, Regionstad och Storstad. Regionstad omfattar 24 större fastigheter i södra Sverige i regionala orter med stark industritradition. Storstad omfattar 16 fastigheter för lättindustri, entreprenad och lager i tillväxtzoner i anslutning till Stockholms och Göteborgs innerstäder.

Marknadsområde Regionstad omfattar bara fastigheter med lång hyrestid och trippelnettoavtal med mycket låga förvaltningskostnader. Uthyrningsgraden i marknadsområde Regionstad är 100 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 9,0 år.

Marknadsområde Storstad har ett större inslag av fastigheter med utvecklingspotential. De ligger främst i zoner utanför stads kärnorna där verksamhetsområden utvecklas till nya bostäder och samhällsservice och där lätt industri och entreprenadverksamhet gärna etablerar sig. Logistri har konsekvent varit framgångsrika i utvecklingsarbetet och ökat hyresintäkterna med cirka 30 % vid nyuthyrning och omförhandlingar. Ekonomisk uthyrningsgrad i Storstad är 95,2 % och hyresviktad återstående hyrestid (WAULT) är 4,1 år. Uthyrningsgraden påverkas vid utgången av perioden av temporära vakanser där uthyrningsarbete och förhandlingar pågår för totalt 2 307 m².

Hyresgäster

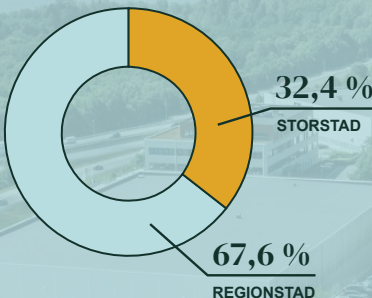
Logistri hade vid utgången av perioden 53 hyresgäster där ingen enskild hyresgäst är större än 7 % av det totala hyresvärdet.

De 10 största hyresgästerna motsvarar 51,2 % av Logistri totala hyresvärde. Hyresavtalen för de 10 största hyresgästerna är 100 % trippelnettoavtal med en hyresviktad återstående hyrestid om 7,7 år. 86,3 % av hyresvärdet för de 10 största hyresgästerna finns i marknadsområde Regionstad.

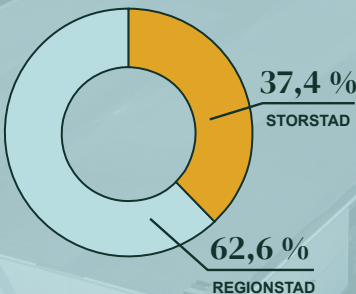
Av Logistris hyresgäster är majoriteten större, välskötta industriföretag med en lång historia i fastigheterna. Hyresgästerna representerar ett flertal branscher och industrisegment. Det ger Logistri en väl diversifierad exponering mot olika branscher och minskar den finansiella risken.

En central del av bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett stabilt kassaflöde är genom långa hyresavtal där hyresgästerna bär majoriteten av fastigheternas drift- och underhållskostnader. Över 94 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyresavtal, trippelnettoavtal, där bolaget har inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Hyresvärde per marknadsområde



Marknadsvärde per marknadsområde



Över 94 % av Logistris hyresavtal är trippelnetto med inga eller mycket begränsade kostnader för drift och underhåll.



- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighets-transaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
- Rapport över totalresultatet
- Rapport över finansiell ställning
- Rapport över förändring av eget kapital
- Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
- Resultaträkning
- Rapport över totalresultatet
- Balansräkning
- Förändring av eget kapital
- Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Fastighetstransaktioner

Genomförda fastighetsförvärv under 2025

Fastighetsbeteckning	Upplåtelseform	Hyresgäst	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar area, m²	Tomtare, m²	Avtalsdag	Tillträde
Nyköping Fargo 6	Äganderätt	9 hyresgäster	5,0	100 %	54	3 036	7 006	2025-03-03	2025-03-14
Smedjebacken Bokbindaren 1	Äganderätt	Hitachi Energy Sweden AB	9,8	100 %	105	7 030	39 087	2025-03-03	2025-03-14
Karlstad Västra Torp 1:93	Äganderätt	Entrack AB	9,5	100 %	17	2 090	3 900	2025-03-03	2025-03-14
Malmö Spindeln 1	Äganderätt	AB Reservdelar	10,0	100 %	80	4 350	7 203	2024-10-18	2025-06-23
Härryda Solsten 1:137	Äganderätt	GBGT Box AB	4,1	100 %	80	5 544	16 562	2025-04-02	2025-04-16
Göteborg Gamlestaden 74:2	Äganderätt	Rentsafe Sverige AB	3,2	100 %	32	1 150	12 789	2025-04-02	2025-04-16
Södertälje Tuvängen 3	Äganderätt	Tailored Concept By TC AB	5,0	100 %	50	2 000	8 500	2025-06-09	2025-06-27
Lerum Berg 1:44	Äganderätt	Mark Bric AB	12,0	100 %	33	2 530	7 000	2025-06-19	2025-07-01
Falkenberg Elektrikern 2	Äganderätt	Pexymek AB	10,0	100 %	39	5 500	9 111	2025-07-11	2025-09-29
Gislaved Ölvestad 8:261	Äganderätt	Rullpack AB	8,4	100 %	69	10 990	54 284	2025-07-07	2025-10-28
Tranås Traktorn 2 & 6	Äganderätt	Strömsholmen AB	20,0	100 %	94	13 150	33 275	2025-10-21	2025-11-04
Totalt			9,2	100 %	653	57 470	198 717		

Avtalde förvärv med tillträde efter periodens utgång

Fastighetsbeteckning	Upplåtelseform	Hyresgäst	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar area, m²	Tomtare, m²	Avtalsdag	Tillträde
Norrtälje Görla 9:25	Äganderätt	Ahlberg Cameras AB	8,0	100 %	45	2 139	5 220	2025-03-03	Q1 2026
Vänersborg Stallet 18	Äganderätt	Wiretronic AB	15,0	100 %	130	5 996	15 311	2025-03-03	Q1 2026
Ludvika Gonäs 1:178 & 1:181	Äganderätt	Hitachi Energy Sweden AB	15,0	100 %	1 254	103 000	155 000	2025-10-31	Q1 2026
Totalt			14,8	100 %	1 429	111 135	175 531		

Avtalade försäljningar med frånträde efter periodens utgång

Fastighetsbeteckning	Upplåtelseform	Hyresgäst	Hyrestid, år	Uthyrningsgrad	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar area, m²	Tomtare, m²	Avtalsdag	Tillträde
Botkyrka Lärlingen 2	Äganderätt	2 hyresgäster	2,0	51 %	77	4 175	7 032	2025-12-18	2026-01-30
Stockholm Sillö 6	Tomträtt	4 hyresgäster	2,6	100 %	62	3 410	4 750	2025-12-18	2026-01-30
Karlstad Västra Torp 1:93	Äganderätt	Entrack AB	8,8	100 %	18	2 090	3 900	2025-12-18	2026-01-26
Totalt			3,5	100 %	157	9 675	15 682		



Pågående större utvecklingsprojekt

Botkyrka Skyttbrink 29

Logistri har under 2025 genomfört ett nybyggnadsprojekt på fastigheten där en ny byggnad om 6 555 m² med 12 meters fri takhöjd för lager, logistik och lättindustri har uppförts. Innan byggstart kontrakterades Movator AB som ny hyresgäst för hela arean och tecknade ett 10-årigt trippelnettoavtal. Projektet har följt tidplan och hyresgästen har delvis flyttat in i lokalerna i december 2025. Slutbesked och inflytt i alla delar av lokalerna kommer att ske i februari 2026. Byggnaden har uppförts som en miljöbyggnad och kommer att miljöcertifieras i enlighet med BREEAM och förväntas uppnå Excellent. Byggnaden kommer ha en solcellsanläggning och ett modernt system för EV-laddning av tyngre fordon.



Illustration av ny byggnad Botkyrka Skyttbrink 29

Tingsryd - Utbyggnad och ny detaljplan

Tillsammans med vår hyresgäst Orthex har ett planarbete bedrivits för att utöka möjlig byggnads- och markanläggningsarea. Orthex har en stabil och lönsam tillväxt som har initierat det gemensamma arbetet med att ge verksamheten rationella förutsättningar för fortsatt utveckling på fastigheten. Syftet med detaljplanen är att förbättra logistik-förutsättningarna för industriverksamheten och möjliggöra utbyggnad av bland annat lager/ produktionsanläggningen genom att ta bort delar av den prickmark som begränsar utbyggnadsmöjligheterna. Som en del av planen möjliggörs även förbättrad in- och utfart från fastigheten. Arbeta med planering tillsammans med hyresgästen för utbyggnad pågår för beslut senare under 2026.



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

Falköping

Fastigheterna Falköping Falevi 2:1 och Spjutet 1 har ett centralt läge i Falköping med cirka 1 km till centrum och i anslutning till RV 46 och 47. Fastigheten har ett större outnyttjat markområde som är möjligt att exploatera med ytterligare byggnadsvolymer inom nuvarande detaljplan. En avstyckning har genomförts och en ny fastighet, Falköping Spjutet 2, har därigenom bildats. Den nya fastigheten omfattar tidigare outnyttjad mark som nu kan utvecklas till ny användning. De möjliga nya byggnaderna bedöms främst omfatta lokaler för industri eller logistik.



Skrafferad yta visar möjligt område för expansion

Örebro - Planprogram för Holmen

Fastigheten Tackjärnet 3 i Holmens industriområde ligger mycket centralt i direkt närhet till Örebro Centralstation och med omgivande småhusbebyggelse. Fastighetens läge i området är av strategisk betydelse då det ligger närmast befintlig stadsbebyggelse och angränsande fastigheter kommer inte kunna exploateras före det att Logistris fastighet utvecklas.

Området är prioriterat av Örebro kommun för omvandling till huvudsakligen bostäder och samhällsservice i stadsmiljö, vilket medger ett relativt högt exploateringsstal när fastigheten utvecklas. Kommunens arbete med planprogram pågår och beslut om att inleda detaljplanarbetet väntas under 2026. Den nya detaljplanen beräknas antas inom 5-7 år då även Logistri projektplanering har detaljerats och en bygglovsprocess kan inledas.

Genomförandet av planen innebär en möjlighet att konvertera befintlig industrianvändning från cirka 22 000 m² till 78 000 m² BTA bostäder. Befintlig byggnadsstruktur ändras till sex kvarter med varierande byggnadshöjd som anpassas till omgivande bebyggelse.



Studie av bostadsutvecklingsprojekt

- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
→ Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Projekt Hitachi logistikcenter

- Den 29 januari, efter bokslutsdatum, tillträdde Logistri aktierna i de fastighetsägande bolagen som per tillträdet äger marken, är part i entreprenadavtalen och hyresavtalen.
- Totalentreprenadavtal till fast pris är tecknat med Krafthus AB med den huvudsakliga underentreprenören Lindesbergs bygg.
- Den indikativa investeringen uppgår till 1 095 mkr, vilket inkluderar förvärv av fastigheterna, entreprenadsumma, andra projektrelaterade kostnader samt den uppskattade kostnaden för externfinansiering (byggnadskreditivet).
- Per 29 januari efter tillträdet uppgår den bedömda återstående investering till 987 mkr.
- Vid färdigställande av projektet kommer en avräkning ske där vinsten i projektet kommer att beräknas som mellanskillnaden mellan den slutliga investeringen och det överenskomna fastighetsvärdet om 1 254 mkr. Vinsten kommer att fördelas mellan Logistri och Torngrund efter förutbestämda villkor.
- Torngrunds del av projektvinsten kommer att utgå som en tilläggsköpeskillning. Logistri har möjligheten att betala upp till 90 % av tilläggsköpeskillningen med teckningsrätter som ger Torngrund rätt att teckna aktier av serie B till ett värde om 16,5 kr per aktie. Värdet per aktie motsvarade substansvärdet per aktie när aktieöverlåtelseavtalet tecknades.
- Tilläggsköpeskillningen bedöms uppgå till högst 100 mkr, vilket skulle motsvara 6 miljoner aktier av serie B.
- Hyresgästen Hitachi har en rätt att förvärva fastigheterna vid två tillfällen, det första vid färdigställande och det andra efter det femte året av hyrestiden. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 1 354 mkr vid det första tillfället och ska räknas upp med KPI + 0,5% till det andra andra tillfället.



Illustration av ny byggnad Gonäs 1:181 & 1:178

Pågående projekt per 2025-01-29

Fastighetsbeteckning	Kommun	Typ av projekt	Nuvarande fas	Tidigaste möjliga slutdatum	Storlek m ²	Indikativ investering, mkr ¹	Bedömd återstående investering, mkr	Bedömt årligt driftnetto,Mkr	Uthyrningsgrad
Gonäs 1:181 & 1:178	Ludvika	Logistik / Lager	Byggnation påbörjad	Q1 2027	103 000	1 095	987	89	100 %

¹ Inkluderar kostnaden för förvärv av mark och finansiering.



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
→ Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Hållbarhetsarbete och ESG

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

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

Driftoptimering medför vinster för Logistri, hyresgästerna, miljön och leder till långsiktigt förbättrade driftnetton. I förlängningen minskar det hyresgästernas kostnader, gör fastigheterna attraktivare för nya hyresgäster och minskar restvärdesrisken. Över tid ska majoriteten av bolagets fastigheter vara miljöcertifierade och vid nyproduktion ska byggnader miljöcertifieras med som lägst nivå BREEAM Very Good eller motsvarande.

Miljö (Environmental)

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

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

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

En majoritet av bolagets fastigheter är uthyrda på långa avtal med så kallade trippel-nettoavtal med en hyresgäst per fastighet som ansvarar för all drift, underhåll och utbyte. Det innebär att bolaget i hög grad är boerande av ett nära samarbete med våra hyresgäster för att implementera och aktivt driva ESG- och hållbarhetsfrågor. Arbetet pågår med att succesivt utveckla mål och aktiviteter för relevanta ESG-frågor som är verkligt meningsfulla och som bidrar till att bolaget kontinuerligt minskar effekter på klimat och miljö från våra fastigheter med tillhörande verksamheter.

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

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





Året i korthet	
Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Aktuell intjäningsförmåga	
Marknad	
Fastighetsportföljen	
Fastighetstransaktioner	
Pågående större utvecklingsprojekt	
→ Hållbarhetsarbete och ESG	
Finansiering	
Aktien	
Bolagsstyrningsrapport	
Förvaltningsberättelse	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring av eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning	
Rapport över totalresultatet	
Balansräkning	
Förändring av eget kapital	
Kassaflödesanalys	
Redovisningsprinciper och noter	
Årsredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
Flerårsöversikt	
Nyckeltal	
Definitioner	
Avstämning av nyckeltal	

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

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

Operativa hållbarhetsmål		
Mål		2030
Andel miljöcertifierade fastigheter		>50%
Andel "gröna" hyresavtal		>80%
Andel fastigheter med solcellsanläggning		>50%
Andel fastigheter CO2 uppföljning*		100%
Energieffektivisering vid ombyggnad/utbyte		Min 20 %
Fastigheter med laddplatser för elbilar		100%

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

Under året har bl.a följande åtgärder genomförts:

- Ytterligare "Grönt Hyresavtal" har överenskommits med flera större hyresgäster med avsikten att långsiktigt fördjupa samarbetet i hållbarhetsfrågor.
- Ett nytt solcellsprojekt har driftsatts.
- Certifiering (BREEAM in Use, Very Good) har genomförts för fyra av bolagets fastigheter och dessutom har tre fastigheter förvärvats som är certifierade enligt Miljöbyggnad.
- Utveckling av bolagets ESG-plattform i enlighet med CSRD pågår.

Samhälle (Social)

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

Styrning (Governance)

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

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

- Arbete med att uppdatera bolagets hållbarhetspolicy pågår vilket också innebär att hållbarhetsmål ses över och uppdateras vid behov.

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



- Äret i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG

→ Finansiering

- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Finansiering

Kapitalstruktur

Bolagets kapitalstruktur utgjordes vid periodens utgång av 44 % (42) eget kapital, 49 % (52) räntebärande skulder och 7 % (6) övriga poster. Logistris kreditgivare består till den största delen av fyra nordiska banker där finansieringen utgörs av säkerställda banklån. Obligationslån utgör en kompletterande finansieringskälla.

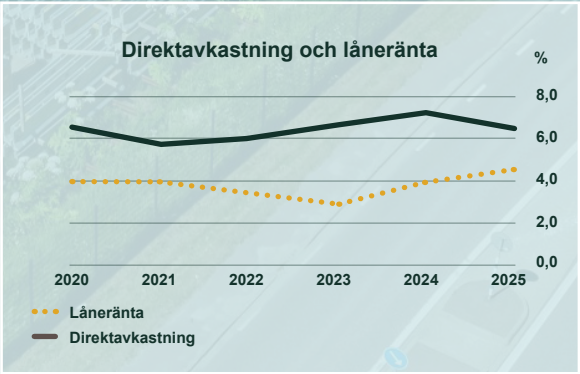
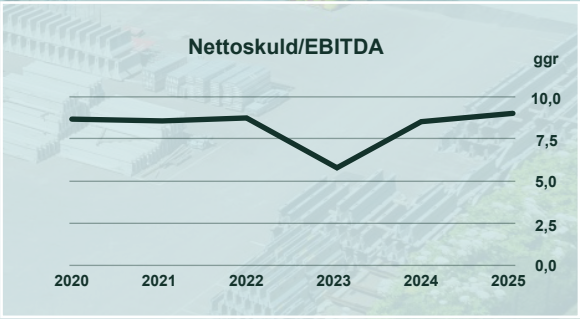
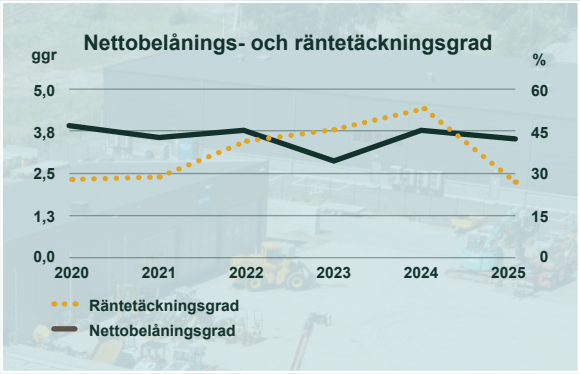
Eget kapital

Eget kapital i koncernen uppgick till 1 496 mkr (1 056) och har under perioden ökat netto med 440 mkr. Ökningen förklarades av genomförda nyemissioner om totalt 343 mkr och ett positivt totalresultat om 135 mkr. Beslutad utdelning reducerade det egna kapitalet med 38 mkr.

Räntebärande skulder

Logistris räntebärande skulder uppgick till nominellt 1 667 mkr (1 239) och bestod av banklån om 1 367 mkr (936) och obligationslån på nominellt 300 mkr (300). Av total räntebärande skulder utgjordes 82,0 % (76,3) av banklån och 18,0 % (23,7) av obligationslån. Obligationen är en senior icke säkerställd grön obligation inom ett ramverk om totalt 600 mkr.

Finansiella	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Soliditet, %	44,3	42,9
Belåningsgrad, %	56,7	59,2
Nettobelåningsgrad, %	43,3	44,5
Räntesäkringsgrad, %	93,9	74,2
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	2,7	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid, år	2,6	1,3
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,33	3,96
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	4,4
Nettoskuld, mkr	1 272	931
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,7	8,5





Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
→ Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Kapital- och räntebindning

För Logistri uppgick kapitalbindningstiden för räntebärande skulder till 2,7 år (2,1), inga förfall föreligger under 2025 bortsett från löpande avtalsenliga amorteringar. Genomsnittlig ränta uppgick vid periodens utgång till 4,33 % (3,96) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,6 år (1,3). Logistri hade vid periodens utgång ingått räntesäkringar om ett nominellt belopp om 1 565 mkr (145) och avsåg ränteswappar och räntekorridor med en genomsnittlig återstående löptid om 3,9 år. Balansposten, kortfristiga skulder till kreditinstitut, avser lån som förfaller inom ett år. Dessa lån är kopplade till en legal enhet som planeras att fusioneras under 2026. I samband med fusionen kommer lånen att omstruktureras och få en kapitalbindning om tre år. Vid beräkningen av kapitalbindningen har bolaget därför valt att klassificera dessa lån med en kapitalbindning om 2,5 år.

Marknadsvärde finansiella derivat

Koncernens räntederivat redovisas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på kvartalsvisa värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Övriga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde, där redovisat värde bedöms vara en god approximation av verkligt värde. Moderbolaget tillämpar IFRS 9 i juridisk person och finansiella instrument redovisas till aktuellt marknadsvärde.

Förfalloår	Kapitalbindning			Räntebindning			
	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Totala räntebärande skulder, mkr ¹	Andel, %	Räntebindning, mkr	Snittränta, %	Andel, %
2026	-	-	-	-	123	3,67	7 %
2027	141	300	441	26	441	5,65	26 %
2028	766	-	766	46	662	3,82	40 %
>2029	461	-	461	28	442	3,95	27 %
Summa	1 367	300	1 667	100	1 667	4,33	100 %
Skuldportfölj	Belopp, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år		
Banklån	1 367	1,54	3,88	2,54	2,92		
Obligationslån	300	3,90	6,37	-	1,90		
Summa	1 667	1,97	4,33	2,08	2,73		



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
→ Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Disponibel likviditet

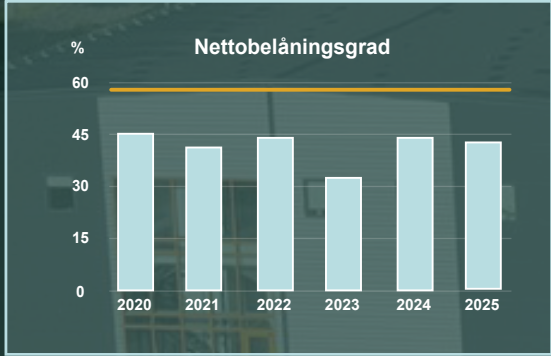
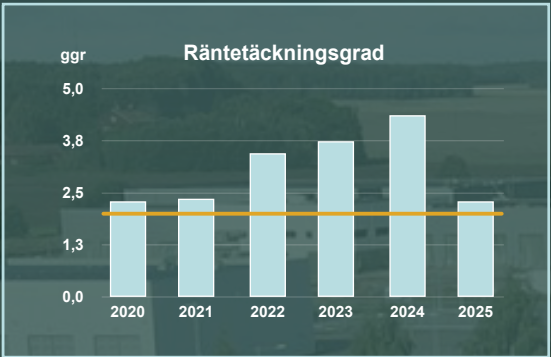
Likvida medel uppgick till 395 mkr (280). Logistri har en revolverande kreditfacilitet om 40 mkr (0) som är per periodens utgång i sin helhet utnyttjad. Bolagets disponibla likviditet uppgick därmed till 435 mkr (280) per periodens utgång.

Finanspolicy

Logistris finanspolicy syftar till att säkerställa att bolaget har tillgång till långsiktigt eget och lånat kapital till lägsta möjliga kostnad utifrån önskade risknivåer, underliggande tillgångar och rådande marknadsförutsättningar. Den syftar också till att minimera risker förenade med finansiering därför har följande riktlinjer tagits fram:

- Nettobelåningsgrad ska över tid uppgå till högst 58 %
- Genomsnittlig viktad kapitalbindning ska långsiktigt uppgå till minst 2 år
- Obligationer ska långsiktigt utgöra 0-20 % av den totala lånevolymen
- Räntesäkring ska på 1-3 års sikt uppgå till 50-100 % och på 4-5 års sikt 30-70%
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2,0 ggr

Avsteg från riktlinjerna kan göras under perioder i syfte att ta tillvara på attraktiva affärsmöjligheter, med den långsiktiga strävan är att åter uppfylla dem.





- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta år Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering

→ **Aktien**

- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Aktien

Logistris aktier – A-aktier och B-aktier - handlas på Spotlight Stock Market under kortnamnen LOGIST A och LOGIST B. Vid utgången av 2025 var stängningskursen för A-aktien 16,5 kr medan stängningskursen för B-aktien var 15,6 kr.

Införande av två aktieklasser

Vid en extra bolagsstämma i Logistri den 13 juni 2025 beslutades det bland annat om införande av två aktieklasser, A-aktier och B-aktier. I samband med införandet av aktieklasserna delades varje befintlig aktie upp i en (1) A-aktie och nio (9) B-aktier. Första dagen för handel efter aktieuppdelningen var den 2 juli 2025.

Den handelsdata m.m. som redovisas nedan avser – i tillämpliga delar – tiden från och med att handel påbörjades i A-aktien respektive B-aktien.

Omsättning

Från och med den 2 juli 2025 uppgick, enligt tillgänglig data från Modular Finance, omsättningen av Logistris A-aktie till 12 777 704 kr medan omsättningen av B-aktien uppgick till 95 653 692 kr. I genomsnitt omsattes 6 190 st A-aktier och 47 900 st B-aktier per handelsdag, motsvarande en genomsnittlig omsättning per handelsdag om 101 410 kr respektive 747 294 kr. Den genomsnittliga omsättningen per handelsdag – aggregerat för A- och B-aktier - i förhållande till börsvärde uppgick till 0,15 %.

Aktiekapital och ägarstruktur

Vid utgången av 2025 uppgick Logistris aktiekapital till 9 668 333,4 kr fördelat på 96 683 334 registrerade aktier, varav 7 335 000 A-aktier och 89 348 334 B-aktier. A-aktierna och B-aktierna har samma ekonomiska rättigheter men varje A-aktie berättigar till en (1) röst medan varje B-aktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Logistri hade vid periodens utgång totalt 1 599 (1 366) aktie ägare. Under oktober 2025 genomfördes riktade nyemissioner om totalt 23 333 334 B-aktier vilket tillförde bolaget 350 mkr före transaktionskostnader.

Av tabellen och sammanställningarna på nästa sida framgår ytterligare aktieinformation.

Utdelningspolicy

Logistris mål är att kunna ge en stabil årlig utdelning med 30-50 % av det utdelningsbara resultatet vilket motsvarar förvaltningsresultatet minus aktuell skatt. Faktorer som styrelsen i första hand kommer att beakta vid framtida utdelningsförslag är investeringsbehov, finansiell ställning, resultatutveckling, poster av engångskaraktär och utsikter för de kommande åren.





- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering

→ Aktien

- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter
- Årsredovisningens undertecknande
- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Aktieinformation per 2025-12-31

Kortnamn	LOGIST
Marknad	Spotlight Stock Market
ISIN-kod A-aktier	SE0025197619
ISIN-kod B-aktier	SE0025197627
Börsvärde, mkr	1 515
Antal utestående A-aktier	7 335 000
Antal utestående B-aktier	89 348 334
Stängningskurs A-aktier, kr	16,5
Stängningskurs B-aktier, kr	15,6

Aktierelaterade nyckeltal

	2025	2024
Antal utestående aktier vid periodens slut	96 683 334	7 335 000
Genomsnittligt antal aktier	78 433 288	7335 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,06	1,16
Periodens resultat per aktie, kr	1,73	0,88
Eget kapital per aktie, kr	15,47	14,40
Substansvärde per aktie, kr	17,06	16,03

Största aktieägare per 31 december 2025

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
Henrik Viktorsson med bolag	1 738 720	20 889 153	22 627 873	23,40 %	23,53 %
Peter Lindell	746 772	9 370 948	10 117 720	10,46 %	10,35 %
Mattias Ståhlgren	510 000	5 000 000	5 510 000	5,70 %	6,21 %
Leomar Invest AB	-	4 000 000	4 000 000	4,14 %	2,46 %
Avanza Pension	370 576	3 626 303	3 996 879	4,13 %	4,51 %
Nordnet Pensionsförsäkring	190 080	3 731 181	3 921 261	4,06 %	3,46 %
Patrik von Hacht	298 915	3 231 666	3 530 581	3,65 %	3,82 %
PriorNilsson Fonder	-	2 796 103	2 796 103	2,89 %	1,72 %
GADD & Cie S.A.	223 500	2 011 500	2 235 000	2,31 %	2,61 %
Trygve Eriksson	-	2 000 000	2 000 000	2,07 %	1,23 %
Summa tio största aktieägarna	4 078 563	56 656 854	60 735 417	62,82 %	59,89 %
Övriga aktieägare	3 256 437	32 691 480	35 947 917	37,18 %	40,11 %
Totalt	7 335 000	89 348 334	96 683 334	100,00 %	100,00%





Äret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
→ Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Ärsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning inom Logistri

Logistri Fastighets AB (publ) ("Logistri") är ett specialiserat fastighetsbolag med fokus på verksamhetskritiska lättindustri- och lagerfastigheter i Sverige. Bolagets affärsmodell bygger på långsiktiga relationer med stabila hyresgäster, disciplinerat investeringsarbete och ansvarsfull kapitalallokering. En väl fungerande bolagsstyrning är en förutsättning för att upprätthålla förtroendet på kapitalmarknaden och för att möjliggöra fortsatt tillväxt. Logistri strävar således efter att tillämpa ändamålsenliga och effektiva bolagsstyrningsprocesser för att säkerställa att verksamheten skapar långsiktigt värde för aktieägarna. Till grund för Logistris bolagsstyrning ligger både externa och interna styrinstrument. Till de externa styrinstrument som utgör ramarna för Logistris bolagsstyrning hör den svenska aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och Spotlights regelverk. De interna styrinstrumenten inkluderar, men är inte begränsade till, den av bolagsstämman fastställda bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och instruktioner för revisionsutskott och ersättningsutskott, instruktion för verkställande direktören samt styrdokument som antagits av Logistris styrelse. Logistris ambition är vidare – även om det inte föreligger någon formell skyldighet att göra detta – att följa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs.

Logistri har under år 2025 påbörjat förberedelserna för en notering av bolagets aktier på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Arbetet har inneburit ytterligare förstärkning och formalisering av bolagets styrningsstruktur, riskhantering och interna processer.

Denna bolagsstyrningsrapport redogör för Logistris bolagsstyrning under verksamhetsåret 2025. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Logistris revisor.

Aktien

Logistris aktier – A-aktier och B-aktier – handlas på Spotlight Stock Market under kortnamnen LOGIST A och LOGIST B.

Vid utgången av 2025 fanns det 96 683 334 aktier, varav 7 335 000 A-aktier och 89 348 334 B-aktier. Aktieinnehav som, per utgången av 2025, representerade minst en tiondel av röstetalet av samtliga aktier i Logistri var Solid Equity AB (Henrik Viktorsson) och Cidro Förvaltning AB (Peter Lindell).

Vid en extra bolagsstämma den 13 juni 2025 bemyndigades Logistris styrelse att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen

intill nästkommande årsstämma, fatta beslut om ökning av bolagets aktiekapital genom nyemission av A-aktier och/eller B-aktier. Bemyndigandet begränsades på så sätt att högst så många aktier får emitteras som motsvarar femtio (50) procent av det totala antalet utestående aktier i bolaget vid tidpunkten då emissionsbemyndigandet utnyttjas för första gången, varvid, om emission av A-aktier sker med stöd av bemyndigandet, sådan emission inte får innebära att andelen A-aktier i förhållande till det totala antalet aktier i bolaget ökar, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen.

Ärsstämman för 2026 kan komma att besluta om nya styrelsebemyndiganden.

Ärsstämma

Logistris årsstämma hålls under det första halvåret varje år. Kallelsen till årsstämman utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. Kallelsen innehåller information om hur anmälan ska gå till för att aktieägare eller ombud ska äga rätt att delta och rösta på årsstämman, samt en numrerad dagordning med de ärenden som ska behandlas på årsstämman, föreslagen vinstdisposition och det huvudsakliga innehållet i övriga ärenden som ska behandlas på årsstämman.

Ärsstämman för 2025 hölls den 24 april 2025. Ärsstämman för 2026 är planerad till den 22 april 2026. Varje röstberättigad aktieägare i Logistri får rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet (annat än vad som följer av aktieslaget som sådant). På Logistris hemsida finns dokument inför samt protokoll från årsstämmor.

Valberedning

Logistri har inte någon formell valberedning men större aktieägare samverkar för att ta fram förslag avseende bland annat styrelseledamöter och arvode till dessa.

Vid årsstämman 2026 är avsikten att det ska antas en valberedningsinstruktion och att det i tiden därefter ska bedrivas ett formellt valberedningsarbete enligt vad som föreskrivs i Koden.

Någon särskild mångfaldspolicy har inte tillämpats vid framtagande av styrelseförslag inför årsstämman 2026 men avsikten är att valberedningen som konstitueras i tiden efter denna årsstämma ska tillämpa Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy.



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
→ Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Revisor

Val av revisorer sker vid årsstämman. Vid årsstämman 2025 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Fredric Hävrén, till revisor för tiden intill nästa årsstämma. Ernst & Young Aktiebolag har varit Logistris revisor sedan 2017 med Fredric Hävrén sedan 2017 har varit huvudansvarig för revisionen.

Styrelse

Logistris styrelse har det yttersta ansvaret för Logistris organisation och förvaltning. Styrelsens ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill nästa ordinarie stämma. Enligt Logistris bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter utan suppleanter.

Vid årsstämman 2025 valdes fem ledamöter och inga suppleanter enligt följande: Henrik Viktorsson (ordförande), Patrik von Hacht, Mattias Ståhlgren, Helena Elonsson och Robin Englén. Det var i samtliga fall fråga om omval. Styrelsesammansättningen i Logistri uppfyller kraven avseende oberoende ledamöter.

Under 2025 har styrelsen hållit 20 styrelsemöten (styrelsemöten per capsulam inkluderade). Det har inte förekommit någon frånvaro vid något styrelsemöte. Mellan styrelsemötena har löpande kontakter skett mellan Logistri, styrelseordföranden och övriga styrelseledamöter. Ledamöterna har kontinuerligt tillställts väsentlig information om Logistri och verksamheten.

Den 12 december 2025 inrättade Logistri revisions- och ersättningsutskott genom att anta formella utskottsinstruktioner. Revisionsutskottet kvalitetssäkrar Logistris finansiella rapportering och effektiviteten i Logistris interna kontroller medan ersättningsutskottet har till uppgift att följa upp, utvärdera och bereda riktlinjer för ersättning. Utskottens ledamöter utses vid det konstituerande styrelsemötet och för ett år i taget. Arbetet i utskotten regleras av de årligen fastställda utskottsinstruktionerna. De frågor som behandlats vid utskottens möten protokollförs och rapport lämnas vid efterföljande styrelsemöte.

Revisionsutskottet har bestått av Patrik von Hacht (ordförande), Henrik Viktorsson och Robin Englén. Revisionsutskottet har inte hållit några möten under 2025. Ersättningsutskottet har bestått av Mattias Ståhlgren (ordförande), Henrik Viktorsson och Patrik von Hacht. Ersättningsutskottet har inte hållit några möten under 2025.

Styrelsens arbete har varit föremål för systematisk och strukturerad utvärdering. Därutöver har styrelsen fortlöpande utvärderat den verkställande direktörens arbete.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Logistris verkställande direktör ansvarar för den löpande operativa verksamheten. David Träff har varit verkställande direktör för Logistri sedan den 14 november 2022. Verkställande direktörens ansvar innefattar bland annat löpande investeringar, personal-, finans- och ekonomifrågor samt löpande kontakter med Logistris intressenter och den finansiella marknaden. Verkställande direktören rapporterar till styrelsen. Till stöd i sitt arbete har verkställande direktören utsett en ledningsgrupp. I ledningsgruppen ingick vid utgången av 2025, utöver den verkställande direktören, Sofia Aasvold (vice VD och fastighetschef), Joachim Carlsson (CFO) och Björn Uggla (affärsutvecklingsansvarig).

Ersättning

Årsstämman 2025 beslutade om följande styrelsearvoden.	
Styrelseordförande	172 500 kr
Ledamot	115 000 kr

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Denna redogörelse är avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen, internt till Logistris styrelse och externt i form av delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning.

Logistris styrelse ansvarar för den interna kontrollen. Intern kontroll och riskhantering utgör en del av styrelsens och koncernledningens styrning och uppföljning av verksamheten och syftar till att säkerställa att den bedrivs ändamålsenligt och effektivt, att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig samt att lagar, förordningar och interna regelverk efterlevs.

Intern kontroll och riskhantering är integrerat i alla Logistris processer. Logistris interna kontroll och riskhantering avseende den finansiella rapporteringen är utformad för att hantera risker i processerna kring upprättande av finansiella rapporter samt för att uppnå en hög tillförlitlighet i den externa rapporteringen.



Äret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien

→ **Bolagsstyrningsrapport**

Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Kontrollmiljö

En god kontrollmiljö bygger på en organisation med tydliga beslutsvägar, befogenheter och ansvar samt en företagskultur med gemensamma värderingar och den enskilde individens medvetenhet om sin roll i upprätthållandet av god intern kontroll. Inom Logistri finns det styrdokument och riktlinjer för de olika momenten i affärsflödet, från transaktionshantering till bokföring och upprättande av finansiella rapporter, där det framgår vem som har ansvar för en specifik uppgift. Styrdokumentet och riktlinjerna uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande rätt och den verksamhet som bedrivs av Logistri.

Det sker en kontinuerlig utvärdering för att säkerställa att finansavdelningen har tillräcklig kompetens. Vid behov anlitas extern kompetens för att belysa frågor inom exempelvis redovisning, skatt, intern kontroll och juridik.

Riskbedömning

Logistris riskbedömning är en dynamisk process som syftar till att identifiera och utvärdera väsentliga risker som kan påverka koncernens möjligheter att uppfylla sina mål. Riskbedömningen sker i form av en självutvärdering och inkluderar även upprättande av handlingsplaner för hantering av identifierade risker. Koncernledningen ansvarar för att upprätthålla de rutiner och processer som krävs för att hantera väsentliga risker i den dagliga verksamheten. Riskbedömningen avseende den finansiella rapporteringen uppdateras löpande under ledning av CFO. Fokus läggs på väsentliga resultat- och balansposter.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt samt att den finansiella rapporteringen ger en rättvisande bild, har Logistri upprättat ett antal kontrollaktiviteter. Kontrollaktiviteterna omfattar bland annat löpande uppföljning av riskexponering, attest- och godkännanderutiner, verifieringar, bank- och kontoavstämningar, månatlig uppföljning av resultat- och balansposter på koncernnivå samt löpande kontroller av Logistris IT-miljö.

Information och kommunikation

Information och kommunikation är en förutsättning för att Logistri ska kunna utöva god intern styrning och kontroll samt uppnå utsatta mål. Styrdokument och riktlinjer är därför viktiga instrument för att säkerställa en korrekt och tillförlitlig redovisning, rapportering och informationsgivning.

Uppföljning

Logistris ekonomiska situation och strategi avseende den finansiella ställningen behandlas vid varje ordinarie styrelsemöte. Varje kvartalsrapport granskas av Logistris styrelse avseende korrektheten och presentationen av den finansiella informationen. Styrelsen följer även upp att det finns kontrollaktiviteter för utvalda riskområden och kommunicerar väsentliga frågor till koncernledning och revisor.

Internrevision

Logistris styrelse har gjort bedömningen att Logistri, utöver befintliga processer och funktioner för intern styrning och kontroll, inte har behov av en formaliserad internrevision. Uppföljning utförs av styrelse och koncernledning. Kontrollnivån bedöms för närvarande uppfylla Logistris behov. En årlig bedömning görs huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att bibehålla god kontroll inom Logistri.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 22-24 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27:e mars 2026

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
→ Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31.

Bolaget har upprättat en bolagsstyrningsrapport. Bolagsstyrningsrapporten utgör en separat del av årsredovisningen och återfinns på sidorna 22–24.

Koncernen

Intäkter

Intäkterna ökade med 36,1% till 183,8 (135,1) mkr till följd av årlig indexuppräknig och effekt av fastighetsförvärv under perioden, samt full effekt av förvärv och omförhandlingar genomförda under 2024. För de förvärv som genomförts under 2025 kommer resultateffekten få fullt genomslag 2026.

Logistris ekonomiska uthyrningsgrad var vid periodens slut 98,5 (98,4) %, motsvarande en vakanshyra om 2,5 (2,5) mkr. Uthyrningsgraden mätt i uthyrningsbar area var 99,1 (99,1) %. Arbetet med att kontraktera nya hyresgäster pågår. Bolagets hyres-tid WAULT var 7,4 (7,2) år. Alla bolagets hyresavtal har klausuler som justerar hyran på årsbasis, hyresavtalen följer konsumentprisindex eller har en fast uppräknig. Majoriteten räknas upp med förändringar av konsumentprisindex och övriga med fasta uppräkniggar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade till 15,2 mkr (8,5). Fastighetskostnaderna utgjordes av fastighetsskötsel och drift om 4,9 mkr (4,4), reparationer och underhåll om 3,5 mkr (2,4), försäkring 2,4 mkr (1,7) samt kostnader för fastighetsskatt om 4,3 mkr (2,8). Kostnader för drift och underhåll varierar naturligt över tid och omfattar en mindre del av fastighetsportföljen, utöver detta har tilläggsförvärven ökat kostnadsbasen. Över 94 % av bolagets totala intäkter avser hyreskontrakt, trippelnettoavtal, där bolaget inte har några eller har mycket låga kostnader för drift och underhåll av fastigheterna.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna ökade med 58,7 % till 21,9 (13,8) mkr jämfört med samma period föregående år, främst beroende på att bolaget har anställt personal och att fastighetsportföljen växer. Dessutom har bolaget upparbetat kostnader om ca 2 mkr hänförligt till flytten till Nasdaq, den totala budgeten för detta uppgår till 7,5 mkr. Administrationskostnaderna motsvarade 11,9 % (10,2 %) av bolagets intäkter vid periodens utgång, men förväntas utgöra en mindre andel i takt med att portföljen växer och utvecklas.

Finansnetto

Finansiella intäkterna minskade under perioden till 3,4 mkr (4,4) och de finansiella kostnaderna uppgick till 66,9 mkr (29,3), vilket innebar att finansiella kostnader netto ökade till 63,5 mkr (24,9), främst beroende på ökade räntekostnader med anledning av upptagande av nya banklån i samband med fastighetsförvärv. Bolaget har även under året refinansierat koncernens största lån om 774 mkr och i samband med detta ökat belåningen med ca 185 mkr som ska finansiera det pågående projektet i Ludvika. Refinansieringen har inneburit en engångskostnad avseende tidigare finansiering hos M&G om 2,2 mkr.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Logistris fastighetsportfölj värderas av en extern oberoende värderare per varje kvartalsslut. De orealiserade värdeförändringarna uppgick till 99,6 mkr (43,4). Den positiva värdeförändringen förklaras av förvaltnings- och förvärvsrelaterade aktiviteter samt föränderliga marknadsförhållanden.

Värdeförändringar finansiella instrument

Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument uppgick till 1,2 mkr (-0,1). Värdeförändringen förklaras huvudsakligen av högre marknadsräntor. Inga realiserade värdeförändringar finansiella instrument påverkade resultatet under perioden (0).

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till 0 (-47,8) mkr, redovisat som övrig kostnad. Kostnaden för jämförelseåret var i sin helhet hänförlig till nedskrivningen av försäkringsfordran.

Skatt

Aktuell skattekostnad uppgick till 9,2 (11,0) mkr och uppskjuten skattekostnad uppgick till 39,1 (5,0) mkr. Kostnaden för uppskjuten skatt är främst hänförlig till temporära skillnader mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolagets resultat 2025 uppgår till -865 tkr (10 120) och förändringen beror främst på ökade kostnader för personal, ökade räntekostnader samt koncernbidrag.



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport

→ **Förvaltningsberättelse**

KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Finansiering

Koncernen har under året refinansierat koncernens största lån om 774 mkr och i samband med detta ökat belåningen för att finansiera det pågående projektet i Ludvika. Koncernens säkerställda externskuld består av lån från fyra olika långivare, Swedbank, Sörmlands Sparbank, Nordea och Danske Bank om totalt 1 360 (939) mkr. Koncernens icke-säkerställda externskuld består av ett obligationslån med nominellt belopp om 300 (300) mkr. Se ytterligare information i not 4 samt 18.

Ägarförhållanden

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. Antal utestående aktier per den 31 december 2025 uppgick till 96 683 334 stycken. Emission av nya aktier och aktiesplit har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 78 433 288 stycken (7 335 000). Se ytterligare information i not 17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bland räkenskapsårets väsentliga händelser har Logistri förvärvat fastigheter inom segmenten lager och lätt industri. Mer information om väsentliga händelser under året hänvisas till sidan sid 3.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett stabilt kassaflöde och resultat från bolagets fastighetsportfölj med långa hyresavtal. Bolaget bedömer marknadsförutsättningarna som positiva för att identifiera och genomföra lönsamma fastighetsförvärv och genomföra utvecklingsprojekt i fastighetsportföljen under de kommande åren. Se även not 29 händelser efter balansdagen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna är i all väsentlighet fullt uthyrda till 53 (38) hyresgäster, som genomgående bedöms som finansiellt stabila. Återstående viktade kontraktstid är cirka 7,4 (7,2) 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 ca 94 % av bolagets totala hyresintäkter avser fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde som baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna har förvärvats till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionerna. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven vid extern värdering. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 11.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	994 809 731
Balanserade vinstmedel	-186 341 991
Årets resultat	-865 348
	807 602 392

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 0,28 kr per aktie (0,52)	27 071 333
i ny räkning balanseras	780 531 059
	807 602 392

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Utdelningsnivån är inom Logistris policy att dela ut 30-50 % av utdelningsbart resultat och ger förutsättningar att tillvarata god tillväxtpotentialer För ytterligare information se not 30.

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.



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta år Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
→ Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

Nyckeltal i sammandrag	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	183 825	135 057	113 811	105 556	98 083
Driftnetto	168 641	123 709	103 431	96 577	91 446
Förvaltningsresultat	82 939	84 808	68 191	59 945	40 373
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,06	1,16	1,37	1,23	0,83
Överskottsgrad, %	91,74	91,60	90,88	91,49	93,23
Resultat före skatt	183 649	80 392	84 047	38 931	202 877
Resultat per aktie, kr ¹	1,73	0,88	1,30	0,62	3,27
Marknadsvärde fastigheterna	2 941 458	2 092 689	1 608 600	1 624 400	1 572 580
Substansvärde per aktie vid årets utgång, kr ¹	17,06	16,03	15,59	18,44	18,72
Eget kapital per aktie, kr ¹	15,47	14,40	14,04	16,31	16,59
Avkastning på eget kapital, %	10,60	6,17	7,06	3,76	21,22
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,67	8,47	5,90	8,60	8,52
Räntetäckningsgrad, ggr	2,30	4,38	4,10	3,80	3,50
Nettoskuld	1 272 466	930 906	545 444	723 470	656 675
Nettobelåningsgrad, %	43,26	44,48	33,91	44,54	41,80
Soliditet, %	44,22	42,86	52,64	46,66	48,86
Fastighetens direktavkastning, %	6,49	7,20	6,60	6,01	5,81
Utdelning, kr/aktie ¹	0,52	0,52	0,50	0,90	0,90

¹ Nyckeltalen 2021-2024 är justerade för aktiesplit.





Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
→ Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Intäkter	5	177 542	133 128
Serviceintäkter	5	6 283	1 929
Drift- och underhållskostnader	6	-10 852	-8 512
Fastighetsskatt		-4 332	-2 836
Driftnetto		168 641	123 709
Administrationskostnader	7,8	-21 854	-13 787
Finansiella intäkter	9	3 381	4 449
Finansiella kostnader	9	-66 970	-29 304
Ränta leasingskuld	21	-259	-259
Förvaltningsresultat		82 939	84 808
Övriga jämförelsestörande poster		-	-47 800
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	11	99 557	43 438
Värdeförändringar finansiella instrument, orealiserade	20	1 153	-54
Resultat före skatt		183 649	80 392
Aktuell skatt	10	-9 198	-10 968
Uppskjuten skatt	10	-39 137	-5 034
Årets resultat ¹		135 314	64 390
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat ¹		135 314	64 390
Resultat per aktie före utspädning, kr ²	17	1,73	0,88
Resultat per aktie efter utspädning, kr ²	17	1,73	0,88

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

² Nyckeltalen 2024 är justerade för aktiesplit.





Rapport över finansiell ställning

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	2 941 458	2 092 689
Nyttjanderättstillgång	21	8 198	4 919
Derivat	4, 20	4 662	-
Övriga anläggningstillgångar	12	337	62
Summa anläggningstillgångar		2 954 655	2 097 670
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	13	1 417	267
Övriga kortfristiga fordringar	14	6 191	68 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 644	16 424
Likvida medel	16	394 962	280 471
Summa omsättningstillgångar		428 214	366 091
Summa tillgångar		3 382 869	2 463 761

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	17		
Aktiekapital		9 668	7 335
Övrigt tillskjutet kapital		994 810	654 246
Balanserade vinstmedel ink. årets resultat		491 529	394 356
Summa eget kapital		1 496 007	1 055 937
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 225 465	909 838
Obligationslån	18	293 473	291 445
Långfristig leasingskuld	21	8 198	4 919
Derivat	4, 20	3 563	54
Uppskjuten skatteskuld	10, 22	158 241	119 640
Summa långfristiga skulder		1 688 940	1 325 896
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	4	5 054	15 961
Skulder till kreditinstitut	18	134 985	25 574
Checkräkningskredit	19	-	-
Aktuella skatteskulder	10	2 694	6 334
Övriga kortfristiga skulder	23	13 644	11 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	41 545	22 312
Summa kortfristiga skulder		197 922	81 928
Summa skulder		1 886 862	1 407 824
Summa eget kapital och skulder		3 382 869	2 463 761

Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
→ Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
→ Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Rapport över förändring av eget kapital

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balans-erade vinst-medel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01		7 335	654 246	368 108	1 029 689
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	64 390	64 390
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa totalresultat 2024-12-31		-	-	64 390	64 390
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning		-	-	-38 142	-38 142
Summa transaktioner med aktieägare		-	-	-38 142	-38 142
Utgående eget kapital 2024-12-31 ¹		7 335	654 246	394 356	1 055 937
Ingående eget kapital 2025-01-01		7 335	654 246	394 356	1 055 937
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	135 314	135 314
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
Summa totalresultat 2025-12-31		-	-	135 314	135 314
Transaktioner med aktieägare	17				
Teckningsoptioner		-	756	-	-
Nyemission		2 333	347 667	-	-
Emissionskostnader		-	-9 897	-	-
Skatteeffekt emissionskostnader	22	-	2 039	-	-
Utdelning		-	-	-38 142	-38 142
Summa transaktioner med aktieägare		2 333	340 565	-38 142	-38 142
Utgående eget kapital 2025-12-31 ¹		9 668	994 811	491 528	1 496 007

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöde

Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	28	82 939	84 808
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	6 410	2 405
Betald skatt		-13 556	-12 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		75 793	73 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av hyresfordringar		3 864	1 687
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		70 164	-14 742
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-16 557	13 286
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-5 607	-2 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		127 657	71 887
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-650 222	-403 264
Nybyggnation befintliga fastigheter		-77 107	-
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		-8 825	-17 484
Förvärv av inventarier		-328	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-736 482	-420 789
Finansieringsverksamheten	4		
Teckningsoptioner		756	-
Nyemission		350 000	-
Emissionskostnader		-9 897	-
Utdelning		-38 142	-34 719
Upptagna lån		1 230 758	445 225
Checkräkningskredit		-	-
Amortering		-801 256	-200
Uppläggningskostnader		-8 903	-9 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		723 316	400 817
Årets kassaflöde		114 491	51 915
Likvida medel vid räkenskapsårets början		280 471	228 556
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	16	394 962	280 471



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta år Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
→ Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Resultaträkning

Moderbolaget

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Not	2025	2024
Nettoomsättning	27	4 705	5 652
Administrationskostnader	7, 8	-21 157	-13 011
Rörelseresultat		-16 452	-7 359
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 27	15 482	13 011
Finansiella kostnader	9	-25 219	-2 481
Resultat efter finansiella poster		-26 189	3 171
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	20	1 214	--
Koncernbidrag	27	26 399	6 949
Resultat före skatt		1 424	10 120
Uppskjuten skatt	10	-2 289	-
Årets resultat		-865	10 120

Rapport över totalresultat

Moderbolaget

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2025	2024
Årets resultat	-865	10 120
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-865	10 120



Balansräkning

Moderbolaget

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	25	258 439	97 567
Övriga anläggningstillgångar	12	242	43
Långfristiga fordringar koncernföretag	27	487 205	365 406
Derivat	4, 20	4 662	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		750 548	463 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag	27	226 110	188 978
Övriga kortfristiga fordringar	14	2 525	705
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 074	2 857
Summa kortfristiga fordringar		229 709	192 540
Kassa och bank	16	208 147	217 177
Summa omsättningstillgångar		437 856	409 717
Summa tillgångar		1 188 404	872 733

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder	17		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		9 668	7 335
Summa bundet eget kapital		9 668	7 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		994 810	654 246
Balanserad vinst eller förlust		-186 342	-158 320
Årets resultat		-865	10 120
Summa fritt eget kapital		807 603	506 046
Summa eget kapital		817 271	513 381
Obligationslån	18	293 473	291 445
Derivat	4, 20	3 448	-
Uppskjuten skatteskuld	10, 22	250	-
Långfristiga skulder		297 171	291 445
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		880	2 850
Kortfristiga skulder koncernföretag	27	53 440	50 554
Checkräkningskredit	19	-	-
Övriga kortfristiga skulder	23	9 896	9 702
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	9 746	4 801
Summa kortfristiga skulder		73 962	67 907
Summa skulder		371 133	359 352
Summa eget kapital och skulder		1 188 404	872 733

Året i korthet	
Kommentar av VD	
Detta är Logistri	
Aktuell intjäningsförmåga	
Marknad	
Fastighetsportföljen	
Fastighetstransaktioner	
Pågående större utvecklingsprojekt	
Hållbarhetsarbete och ESG	
Finansiering	
Aktien	
Bolagsstyrningsrapport	
Förvaltningsberättelse	
KONCERNEN	
Rapport över totalresultatet	
Rapport över finansiell ställning	
Rapport över förändring av eget kapital	
Rapport över kassaflöde	
MODERBOLAGET	
Resultaträkning	
Rapport över totalresultatet	
→ Balansräkning	
Förändring av eget kapital	
Kassaflödesanalys	
Redovisningsprinciper och noter	
Årsredovisningens undertecknande	
Revisionsberättelse	
Flerårsöversikt	
Nyckeltal	
Definitioner	
Avstämning av nyckeltal	



Förändring av eget kapital

Moderbolaget

Belopp i tkr	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balans- erade vinst- medel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01					
		7 335	654 246	-120 178	541 404
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	10 120	10 120
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning		-	-	-38 142	-38 142
Eget kapital 2024-12-31					
		7 335	654 246	-148 200	513 381
Totalresultat					
Årets resultat		-	-	-865	-865
Transaktioner med aktieägare					
Teckningsoptioner	17	-	756	-	755
Nyemission		2 333	347 667	-	350 000
Emissionskostnader		-	-9 897	-	-9 897
Skatteeffekt emissionskostnader	22	-	2 039	-	2 039
Utdelning	30	-	-	-38 142	-38 142
Eget kapital 2025-12-31					
		9 668	994 810	-187 207	817 271

Kassaflödesanalys

Moderbolaget

Belopp i tusentals kronor, tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28, 23	-26 189	3 171
Ej kassaflödespåverkande poster		3 455	151
Betald skatt		89	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-22 645	3 276
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-37 256	-27 875
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 971	2 459
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		8 024	12 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 848	-9 996
Investeringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-41 000	-85 000
Förvärv av dotterbolag		-119 872	-67
Investeringar i maskiner och inventarier		-231	-41
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-161 103	-85 108
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner	4	755	-
Nyemission		350 000	-
Emissionskostnader		-9 897	-
Upptagna lån		-	291 300
Uppläggningskostnader		-1 395	-
Utlåning till koncernföretag		-121 799	-150 990
Mottagna koncernbidrag		26 399	6 949
Utdelning		-38 142	-34 719
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		205 921	112 539
Årets kassaflöde		-9 030	17 436
Kassa och bank vid räkenskapsårets början			
		217 177	199 742
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång			
	16	208 147	217 177

Året i korthet
Kommentar av VD
Detta år Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
→ Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Allmän information om bolaget 34
Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper 34
Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar 37
Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument 37
Not 5 Hyres- och serviceintäkter 40
Not 6 Driftkostnader 40
Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning 41
Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader 41
Not 9 Finansiella kostnader 42
Not 10 Inkomstskatt 42
Not 11 Förvaltningsfastigheter 43
Not 12 Maskiner och inventarier 43
Not 13 Hyresfordringar 44
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar 44
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 44
Not 16 Likvida medel 44
Not 17 Eget kapital och aktien 44
Not 18 Upplåning 45
Not 19 Checkräkningskredit 45
Not 20 Derivat 45
Not 21 Leasing 45
Not 22 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran 46
Not 23 Övriga kortfristiga skulder 46
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 46
Not 25 Andelar i dotterbolag 47
Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser 48
Not 27 Transaktioner med närstående 48
Not 28 Kassaflödesanalys 48
Not 29 Händelser efter balansdagen 48
Not 30 Förslag till vinstdisposition 48

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 27:e mars 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 22 april 2026.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända IFRS® redovisningsstandarder samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde. Logistri Fastighets AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2026

Det bedöms inte finnas några ändringar 2026 som innebär någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Nya eller ändrade IFRS Standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft

IFRS 18 ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter och träder ikraft 1 januari 2027. Standarden har till syfte att öka jämförbarheten och transparensen i hur företags resultat presenteras. Resultaträkningsstruktur förändras och kommer att delas in i tre kategorier; rörelse, investering och finansiering. Det införs krav på upplysning i de finansiella rapporterna för vissa resultatmått som rapporteras utanför bolagets finansiella rapporter (MPM:s), och principer för aggregering och disaggregering för räkningarna och noterna förtydligas. Logistris huvudsakliga verksamhet är investering i förvaltningsfastigheter (investering i tillgångar som genererar avkastning individuellt och till stor del oberoende av andra resurser). Detta innebär att exempelvis värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kommer ingå i rörelseresultatet. En full analys av effekter och konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18 är ännu inte avslutad. Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Logistris resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal), utan processer och personal. Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.



Äret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår.

Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt.

Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/ vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Logistri agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta

som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal samt ett hyresavtal för kontorslokal. Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund 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 leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkullen 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 leasingkullen, som en finansiell kostnad.

Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingkund. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingkullen och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 21.

Ersättningar till anställda

Koncernen redovisar ersättningar i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro, pensioner etc. redovisas i takt med intjänandet. Det finns även avtal om resultatorienterad rörlig ersättning. Styrelsen i moderbolaget erhåller arvode enligt bolagsstämmobeslut. Se ytterligare information i not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. Undantaget gäller inte uppskjuten skatt på nyttjanderättstillgångar och långfristiga leasingkulder vilket bruttoredovisas i not. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst och förlust hänförliga till värdetförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Akten
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas kvartalsvis, till delårs- halvårs- och helårs-bokslut.

Tilläggsköpeskillingar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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

Finansiella instrument

Klassificering och värdering

För Logistri Fastighets AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "Hold to Collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. För jämförelseåret finns spärrade medel på depositionskonto som klassificeras som övrig fordran.

Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrumentens verkliga värde

Koncernens finansiella derivat utgörs av ränteswappar

och räntekorridor med ett totalt nominellt belopp om 1 565 000 tkr (145 000) med en genomsnittlig återstående löptid om 3,9 år (3). Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdesdiskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övertvärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens hyresfordringar.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats

baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Se vidare i not 13.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Upplåning

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

Fastighetsskatt

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

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



Äret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Leasingavtal

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

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering fastigheter

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker.

De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är i all väsentlighet fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom

att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

Koncernens säkerställda externskuld består av lån från fyra olika långivare, Swedbank, Nordea, Danske Bank och Sörmlands Sparbank.

Lånen från Swedbank ligger i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB samt i underkoncernen Logistri Portfolio 4 ABs fastighetsägande dotterbolag.

Lånen i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB uppgår till ett belopp 883 800 (774 000) tkr. Lånen är 100 % räntesäkrade med ränteswappar och löper med total årlig ränta om 3,9 % och en amortering om 3 % per år. Lånen löper till 2028-10-10 samt 2029-10-10. I villkoren för lånen får belåningsgraden inte vara högre än 60 %, räntetäckningsgraden får inte understiga 200 % samt en soliditet överstigande 30% för hela koncernen. För resp fastighetsägande bolag ska räntetäckningsgraden inte understiga 200 % samt belåningsgrad ej överstiga 70%. Nästa avstämningsdag är 2026-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2025-12-31.

I underkoncernens, Logistri Portfolio 4 ABs, fastighetsägande dotterbolag och uppgår till ett belopp 140 711 (145 225) tkr. Lånen är 100 % räntesäkrade med ränteswappar och löper med total årlig ränta om 4,12 % och en amortering om 3 % per år. Lånen löper till 2027-10-31. I villkoren för lånen får belåningsgraden inte vara högre än 60 % för hela koncernen och 70 % per kredittagare samt räntetäckningsgraden får inte understiga 200 %. Nästa avstämningsdag är 2026-03-31 då



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Akten
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2025-12-31.

Lånet i Nordea ligger i Logistri Portfolio 5 ABs som direkter äger fastighetsägande dotterbolag och uppgår till ett belopp 219 611 (0) tkr. Lånet är 100 % räntesäkrade med ränteswappar och löper med total årlig ränta om 3,85 % och en amortering om 1 % per år. Lånet löper till 2028-04-09. I villkoret för lånet får belåningsgraden inte vara högre än 60 % samt räntetäckningsgraden får inte understiga 200 % för kredittagaren. För hela koncernen får inte belåningsgraden vara högre än 65 % samt räntetäckningsgraden får inte understiga 175 %. Nästa avstämningsdag är 2026-03-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2025-12-31.

Lånen i Danske Bank ligger i underkoncernens, Logistri Portfolio 6 ABs, fastighetsägande dotterbolag och uppgår till ett belopp 104 306 (0) tkr. Lånen löper till 2028-06-27. I villkoren för lånen får belåningsgraden inte vara högre än 60 % Nästa avstämningsdag är 2026-12-31 då bolaget redovisar att villkoren för låneavtalet är uppfyllda. Bolaget uppfyller samtliga villkor enligt låneavtalet per 2025-12-31.

Lånet i Sörmlands Sparbank ligger i det fastighetsägande bolaget LP4 Fargo AB och uppgår till 19 000 (19 800) tkr. Lånet löper med en rörlig ränta om 1,95 % plus 3 månader STIBOR och en årlig amortering om 4 %. Lånet löper till 2029-10-31.

Koncernens icke säkerställda externskuld består av ett grönt obligationslån till ett belopp om 300 000 tkr inom ett rambelopp om 600 000 tkr. Obligationerna har en löptid om tre år och har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 390 baspunkter. I villkoren för obligationen får netto-belåningsgraden inte överstiga 65 %, räntetäckningsgraden inte understiga 175 % och soliditeten inte understiga 30 %.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. För räntebärande skulder anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta.

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

Koncernen 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	8 731	126 253	1 532 444	
Check-räkningskredit	-	-	-	-
Leasing-skulder	175	488	2 615	4 919
Räntor	18 043	54 128	180 011	-
Lev skulder	5 054	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	13 645	-	-	-
Summa	45 647	180 870	1 715 069	4 919

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	6 393	19 180	1 213 451	-
Leasing-skulder	-	-	-	4 919
Räntor	12 257	36 771	63 696	-
Lev skulder	15 961	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	11 747	-	-	-
Summa	46 359	55 952	1 277 147	4 919

Moderbolaget 2025-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	300 000	-
Check-räkningskredit	-	-	-	-
Lev skulder	880	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	9 896	-	-	-
Summa	10 776	-	300 000	-

Moderbolaget 2024-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	300 000	-
Lev skulder	2 850	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	9 703	-	-	-
Summa	12 553	-	300 000	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upp-låning	Räntederivat	Leasing-skulder	Totalt
Ingående balans 2025-01-01	1 226 857	54	4 919	1 231 830
Upptagna lån	1 220 756	-	-	1 220 756
Emitterad obligation	-	-	-	-
Check-räkningskredit	-	-	-	-
Amortering av skuld	-801 256	-	-	-801 256
Kassaflödespåverkande poster	1 646 357	-	-	1 651 330



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i all väsentlighet fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. 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 2025-12-31	Moderbolaget 2025-12-31
Hyresfordringar	1 417	-
Övriga fordringar	6 191	2 525
Likvida medel	394 962	208 147
Maximal exponering för kreditrisk	402 570	210 672

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Hyresfordringar	-	-
Övriga fordringar	68 929	705
Likvida medel	280 471	217 177
Maximal exponering för kreditrisk	349 668	217 882

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde vilket utgör det redovisade värdet i tabellen

Finansiella skulder. För räntebärande skulder 2025-12-31 anses redovisat värde vara en god approximation av verkligt värde då de i allt väsentligt löper med rörlig ränta. Föregående år hade bolaget ett lån till fast ränta. Om räntebärande skulder till kreditinstitut istället skulle värderas till verkligt värde skulle det öka koncernens finansiella skulder med 41 279 tkr föregående år. Beräkningen av verkligt värde av skulder till kreditinstitut baseras på diskonterade bedömda framtida kassaflöden och diskonteringen sker utifrån aktuella marknadsräntor. Värderingen är härmed gjord enligt IFRS värderingshierarki nivå 2.

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

Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	1 417	1 417
Övriga fordringar	6 191	6 191
Likvida medel	394 962	394 962
Summa	402 570	402 570

Finansiella tillgångar 2025-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	4 662	4 662
Summa	4 662	4 662

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 518 938	1 518 938
Kortfristig del av långfristig skuld	134 985	134 985
Leverantörsskulder	5 054	5 054
Övriga kortfr. skulder	13 645	13 645
Summa	1 672 622	1 672 622

Finansiella skulder 2025-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	3 563	3 563
Summa	3 563	3 563

Finansiella tillgångar 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Hyresfordringar	267	267
Övriga fordringar	68 929	68 929
Likvida medel	280 471	280 471
Summa	349 668	349 668

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 201 283	1 201 283
Kortfristig del av långfristig skuld	25 574	25 574
Leverantörsskulder	15 961	15 961
Övriga kortfr. skulder	11 747	11 747
Summa	1 254 565	1 254 565



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys

→ Redovisnings-principer och noter

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Finansiella skulder 2024-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	54	54
Summa	54	54

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. Det finansiella instrumentet avser ränteswappar och räntekorridor och per den 31 december 2025 uppgår värdet på derivaten till 1 098 tkr (-54).

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av nettobelåningsgrad, belåningsgrad, räntetäckningsgrad, disponibel likviditet, kapitalbindning samt räntebindning. Se sida 56 för definitioner till de nyckeltal som tillämpas och hur de beräknas.

Nyckeltal	Risklimit	Definition
Belåningsgrad	60%	Räntebärande skulder dividerat med redovisat värde på förvaltningsfastigheter.
Nettobelåningsgrad	58%	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med redovisat värde på förvaltningsfastigheter.
Disponibel likviditet	75 miljoner	Disponibel likviditet
Andel obligationslån	0-20%	Obligationslån dividerat med räntebärande skulder

Nyckeltal	Risklimit	Definition
Genomsnittlig kapitalbindning	2 år	Genomsnittlig löptid för räntebärande skulder
Räntetäckningsgrad	2,0	Förvaltningsresultat plus finansnetto dividerat med finansnetto
Genomsnittligt ränteförfall	2 år	Genomsnittlig löptid för räntor
Räntesäkring 1-3 år	50-100%	Räntesäkrade skulder med förfall 1-3 år dividerat med totala skulder med förfall 1-3 år
Räntesäkring 4-5 år	30-70%	Räntesäkrade skulder med förfall 4-5 år dividerat med totala skulder med förfall 4-5 år

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

	Koncernen	
	2025	2024
Hyresintäkter		
Hyresintäkter exkl. tillägg	177 542	133 128
Summa hyresintäkter	177 542	133 128
Serviceintäkter		
Värme	655	452
EI	487	354
VA	592	644
Tomträttsavgäld	35	38
Övriga serviceintäkter	4 513	441
Summa serviceintäkter	6 283	1 929
Totala intäker	183 824	135 057

Förfallostruktur, hyresvärde	Koncernen	
	2025	2024
Inom 1 år	201 818	149 290
Senare än 1 men inom 2 år	189 688	146 611
Senare än 2 men inom 3 år	174 385	134 014
Senare än 3 men inom 4 år	168 386	119 121
Senare än 4 men inom 5 år	159 344	115 068
Senare än 5 år	671 237	491 562
Summa	1 564 858	1 155 665

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

Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Fastighetsskötsel och serviceavtal	2 374	1 771
Taxebundna kostnader	2 805	1 769
Löpande underhåll	3 273	3 279
Försäkringspremier	2 400	1 693
Summa	10 852	8 512



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	4 217	3 337	4 217	3 337
Teknisk förvaltning	250	2 180	-	-
Börs-kostnader	372	265	372	265
Personal-kostnader	8 729	3 383	8 729	3 383
Övrig administration	8 285	4 623	7 839	6 026
Summa	21 854	13 787	21 157	13 011

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Emst & Young AB				
Revisions-uppdrag	1 115	795	1 109	795
Övrig rådgivning	117	-	117	-
Summa	1 232	795	1 226	795

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

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

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Logistri inga ytterligare förpliktelser. Logistri har inga andra åtaganden efter avslutad anställning. I redovisningen har inga personalkostnader aktiverats i projekt eller som förvärvskostnader.

Medelantalet anställda har under perioden uppgått till 4,6 (1,6). Koncernen har per bokslutsdatum 6 anställda. Till ledande befattningshavare räknas Verkställande direktör, CFO, fastighetschef och affärsutvecklare. Lön och ersättning har utgått enligt nedan:

Personal-kostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Lön	5 122	1 772	5 122	1 772
Pensions-kostnader	914	334	914	334
Övriga personal-kostnader	2 693	633	2 693	633
Summa	8 729	2 738	8 729	2 738

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	1 797	563	1 797	563
Summa	1 797	563	1 797	563

Incitamentsprogram
Bolaget har ett bonussystem som omfattar samtliga anställda. Bonussystemet består av två delar med lika vikt där den ena är en bedömning mot individens prestation mätt mot strategiska och operationella mål för året och den andra delen är mätbara förbättringar av koncernens nyckeltal. Den maximala rörliga ersättningen är en till fyra månadslöner beroende på roll.

Ersättning och villkor för ledande befattningshavare
Ersättning till verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen utgörs av grundlön och pensionsförmåner samt rörlig ersättning i form av bonus. Verkställande direktören har en uppsägningstid om sex månader om uppdraget sägs upp från endera part. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 20 procent av den pensions grundande lönen.

	Grundlön/styrelse-arvode		Rörlig ersättning		Pensions-kostnader	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Styrelse	115	100	-	-	-	-
Patrik von Hacht	115	100	-	-	-	-
Mattias Ståhlgren	115	100	-	-	-	-
Robin Englén	115	100	-	-	-	-
Helena Elonsson	115	100	-	-	-	-
Henrik Viktorsson	173	150	-	-	-	-
Företagsledning						
VD David Träff	1 380	1 260	230	315	276	252
Övriga företagsledningen	2 935	495	550	158	1205	78
Summa	5 063	2 405	780	473	1481	330



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Not 9 Finansiella kostnader

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Finansiella Intäkter				
Ränteintäkter dotterbolag	-	-	13 625	9 122
Ränteintäkter*	3 381	4 449	1 857	3 889
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa	3 381	4 449	15 482	13 011
Finansiella kostnader				
Ränte-kostnader*	57 661	26 403	21 789	2 336
Periodiserade uppläggnings-kostnader	8 255	2 397	3 423	145
Övriga finansiella kostnader	1 053	504	7	-
Summa	66 970	29 304	25 219	2 481

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Uppläggningskostnader hänförliga till upplåning.

* Enligt effektivräntemetoden (IFRS 7.20b).

Not 10 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt på årets resultat	9 219	10 968	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	21	-	-	-
Summa	9 198	10 968	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	32 571	13 055	-	-
Underskott	1 404	971	2 039	-
Derivat	237	11	250	
Obeskattade reserver	4 925	8 981	-	-
Summa	39 137	5 034	2 289	-
Total redo-visad skatte-kostnad	48 335	16 002	2 289	-

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

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 22.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	183 649	80 392	1 424	10 120
Årets skatte-kostnad	-48 335	-16 002	-2 289	-
Skatt enligt svensk skattesats	-37 832	-16 561	-293	-2 085
Skatt hänförlig till tidigare taxering	-21	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-275	-9 959	-53	-43
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	2 039	-	2 039	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	47	9 683	-	-
Skatteeffekt av ej bokförda skattepliktiga intäkter	-47	-18	-	-
Resultat från KB	-1 670	307	-	-
Skillnad skatte- och bokföring-smässiga avskrivningar	-1 469	-	-	-
Effekt av ränte-avdrags-begränsning	-6 919	-158	-1 984	2 169
Underskotts-avdrag	1 404	1 173	41	-41
Skatt bokad direkt mot Eget Kapital	-2 039	-	-2 039	-
Skatteeffekt av att ut-gående temp-orära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärv	-1 553	-469	-	-
Summa	-48 335	-16 002	-2 289	-
Effektiv skattesats, %	26,3	19,9	160,7	-



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

	Fastighet	Kommun
1	Tallen 58	Nybro
2	Tingsryd 3:14	Tingsryd
3	Tackjärnet 3	Örebro
4	Holje 103:9	Olofström
5	Älgskytten 13	Jönköping
6	Skräddaren 1	Götene
7	Sävare 19:12	Lidköping
8	Solsten 1:127	Härryda
9	Spjutet 1	Falköping
10	Falevi 2:1	Falköping
11	Prestando 1	Trelleborg
12	Åkaren 7	Vårgårda
13	Lärlingen 2	Botkyrka
14	Skyttbrink 29	Botkyrka
15	Revisorn 7	Sollentuna
16	Sillö 6	Stockholm
17	Ösby 1:32	Värmdö
18	Kylskåpet 2	Motala
19	Lastbilen 5	Tyresö
20	Solsten 1:120	Härryda
21	Jakobsberg 18:27	Järfälla
22	Solsten 1:135	Härryda
23	Solsten 1:136	Härryda
24	Fargo 4	Nyköping
25	Ränn dalen 6	Kristianstad
26	Ventilen 1	Ystad
27	Svarven 1	Växjö
28	Gamlestaden 74:2	Göteborg
29	Solsten 1:137	Härryda
30	Västra Torp 1:93	Karlstad
31	Spjutet 2	Falköping
32	Fargo 6	Nyköping
33	Bokbindaren 1	Smedjebacken
34	Spindeln 19	Malmö
35	Tuvängen 12	Södertälje
36	Berg 1:144	Lerum
37	Elektrikern 2	Falkenberg
38	Ölmestad 8:261	Gislaved
39	Traktorn 2	Tranås
40	Traktorn 6	Tranås

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 2025 baseras på marknadsvärdering utförd av CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	2 092 689	1 608 600	-	-
Fastighetsförvärv	664 572	423 173	-	-
Avyttringar	-2 500	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	8 825	17 478	-	-
Nybyggnation	78 315	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	99 557	43 438	-	-
Utgående verkligt värde	2 941 458	2 092 689	-	-

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. Fastighets skatten 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.

	2025	2024
Årlig inflation, %	2,00	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,61	8,52
Direktavkastningskrav, %	6,52	6,95
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,19	5,31

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

	Antagande	Värdepåverkan (tkr)	
Värderingsparametrar		2025	2024
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	326 894 / -326 894	230 666 / -230 666
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-55 064 / 59 567	-37 501 / 40 532
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-43 606 / 43 606	-30 325 / 30 234

Not 12 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88	47	55	14
Investeringar under året	328	41	231	41
Utgående anskaffningsvärde	416	88	286	55

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ack. avskrivningar	-26	-18	-12	-6
Årets avskrivningar enligt plan	-53	-8	-32	-6
Utgående ack. avskrivningar	-79	-26	-44	-12
Utgående bokfört värde	337	62	242	43



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Not 13 Hyresfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar på hyresgäster	4 094	2 944	-	-
Avsättningar för osäkra fordringar	-2 677	-2 677	-	-
Summa	1 417	267	-	-

Åldersfördelade hyresfordringar	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ej förfallet	16	267
Förfallet 1 – 30 dagar	1 380	-
Förfallet 31 – 90 dagar	18	-
Förfallet mer än 90 dagar	3	-
Summa	1 417	267

Hyresfordringar redovisas netto efter reservering för osäkra fordringar. Då inbetalning av hyresfordringar ligger nära i tiden motsvarar verkligt värde det upplupna anskaffningsvärdet. Reservering för osäkra fodringar baseras på en individuell bedömning av respektive hyresfordran baserat på kända omständigheter på balansdagen. Förlustreserven för förväntade kreditförluster har inte reviderats under året då bolagets bedömning och prognos avseende kreditförluster är oförändrad sedan föregående år. Koncernen har redovisat förluster på 126 tkr (0) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 188	1 388	127	127
Försäkringsersättning	-	39 623	-	-
Övrigt ¹	4 003	27 918	2 398	578
Summa	6 191	68 929	2 525	705

¹ I villkoren för bolagets externa finansiering vid utgången av 2024 fanns krav på bolaget att göra avsättning till depositions-konto. Efter refinansiering 2025 kvarstår inte detta krav och depositionen har omförts till likvida medel. för ytterligare information se not 4.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Periodiserad hyresrabatt	20 587	10 875	-	-
Upplupna intäkter	1 209	958	-	325
Förutbetalda kostnader	3 848	4 591	1 074	2 532
Summa	25 644	16 424	1 074	2 857

Not 16 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	394 962	280 471	208 147	217 177
Summa	394 962	280 471	208 147	217 177

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Not 17 Eget kapital och aktien

Aktiekapital

Antal registrerade aktier i bolaget uppgick per den 31 december 2025 till 96 683 334 stycken fördelade på två aktieslag, A-aktier och B-aktie Antalet A-aktier uppgick till 7 335 000 stycken och antalet B-aktier uppgick till 89 348 334 stycken.A-aktierna berättigar till en röst per aktie och B-aktierna innehar ett röstvärde om 1/10.

Samtliga aktier är fullt betalda och är inte reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Aktiekapitalet uppgår till 9 668 333,4 kr och aktierna har ett kvotvärde om 0,1 kr.

Antal aktier	2025	2024
Ingående antal	7 335 000	7 335 000
Aktiesplit	66 015 000	
Nyemission	23 333 334	-
Utgående antal	96 683 334	7 335 000

Genomsnittligt antal aktier för perioden uppgår till 78 433 288 st.

	2025	2024
Antal utestående aktier före utspädning, st.	96 683 334	7 335 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	96 683 334	7 335 000

Fritt eget kapital

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

Optionsprogram

Årsstämman den 24 april 2025 beslutade att inrätta ett teckningsoptionsbaserat incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner av serie 2025/2029 till bolaget, eller av bolaget anvisat dotterbolag, riktad till



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

ledande befattningshavare inom Logistri.

Optionsprogrammet innefattar en emission av maximalt 77 500 teckningsoptioner, varav samtliga har tecknats vid periodens utgång. Varje teckningsoption berättigar till nyteckning av en (1) aktie i Bolaget. Teckningsoptionerna kan utnyttjas genom anmälan om teckning av nya aktier under perioden från och med dagen efter offentliggörande av delårsrapporten för perioden

1 januari – 31 mars 2029 och under en period om tre veckor därefter, dock tidigast den 1 april 2029 och senast den 30 juni 2029. För teckningsoptionerna har värdet preliminärt beräknats till 9,75 kronor per option baserat på en aktiekurs om 144,77 kronor, ett antagande om en teckningskurs om 180,96 kronor per aktie, en löptid om fyra (4) år, en riskfri ränta om 2,04 procent och en volatilitet om 22,5 procent. Beloppet har redovisats mot övrigt tillskjutet kapital. Optionsprogrammet har inte lett till någon utspädning per periodens utgång.

Aktieägare

De största aktieägarna per den 31 december 2025 var:

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Henrik Viktorsson med bolag	1 738 720	20 889 153	22 627 873
Peter Lindell	746 772	9 370 948	10 117 720
Mattias Ståhlgren	510 000	5 000 000	5 510 000
Leomar Invest AB	-	4 000 000	4 000 000
Avanza Pension	370 576	3 626 303	3 996 879
Nordnet Pensionsförsäkring	190 080	3 731 181	3 921 261
Patrik von Hacht	298 915	3 231 666	3 530 581
PriorNilsson Fonder	-	2 796 103	2 796 103
GADD & Cie S.A.	223 500	2 011 500	2 235 000
Trygve Eriksson	-	2 000 000	2 000 000
Summa tio största aktieägarna	4 078 563	56 656 854	60 735 417
Övriga aktieägare	3 256 437	32 691 480	35 947 917
Totalt	7 335 000	89 348 334	96 683 334

Not 18 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppläggningsavgift	-13 506	-12 168	-6 527	-8 555
Emitterad obligation	300 000	300 000	300 000	300 000
Långfristig skuld till kreditinstitut	1 232 444	913 451	-	-
Kortfristig del av upplåning	134 985	25 574	-	-
Derivat	3 563	54	3 448	-
Summa	1 657 486	1 226 911	296 921	291 445

Uppläggningsavgift avser balanserade kostnader för anskaffning av skuldfinansiering. Kostnaderna skrivs av under finansieringsavtalens talen löptid.

Not 19 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad kreditlimit	40 000	-	40 000	-
Outnyttjad del	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Not 20 Derivat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	-54	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	1 153	-54	1 214	-
Utgående verkligt värde	1 099	-54	1 214	-

Vid periodens utgång hade koncernen ingått räntesäkringar om ett totalt nominellt belopp om 1 565 000 tkr (145) och avsåg ränteswappar och räntekorridor med en genomsnittlig återstående löptid om 3,9 år (3). Derivaten begränsar eventuella framtida räntehöjningars effekt på koncernens upplåningskostnad.

Not 21 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i LP2 Sillö 6 AB. Avgäldsperioden uppgår till 10 år och nästa regleringstidpunkt är 2028-10-01 och diskonteringsräntan som använts är 5,3. Den årliga avgälden uppgår till 259 tkr (259). Tomträttsavtalet redovisades för första gången 2019-04-01 då koncernen förvärvade fastigheten Stockholm Sillö 6 som upplåts med tomträtt. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Hyresavtal för kontorslokal redovisas för första gången per 2025-12-31. Ingen avskrivning eller amortering redovisas därmed för innevarande år. För jämförelseåret redovisades bolagets hyresavtal som korttidsleasing för vilka betalningarna redovisades som en kostnad linjärt över perioden. Inga övriga avtal har tillkommit eller löpt ut under räkenskapsåret.

2025-12-31	Tomträtt	Kontorslokal	Totala nyttjanderättstillgångar	Totala leasing skulder
Vid årets ingång	4 919	-	4 919	4 919
Tillkommande leasingavtal	-	3 279	3 279	3 279
Redovisat värde vid årets utgång	4 919	3 279	8 198	8 198



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

2024-12-31	Tomträtt	Kontors-lokal	Totala nyttjande-rättstillgångar	Totala leasing skulder
Vid årets ingång	4 919	-	4 919	4 919
Till-kommande leasingavtal	-	-	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	4 919	-	4 919	4 919

Leasingskuld

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig leasingskuld	7 253	7 253
Kortfristig leasingskuld	945	945
Summa	8 198	8 198

Belopp redovisade i resultaträkningen

	Koncernen	
	2025	2024
Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter	35	38
Ränta leasingskuld	-259	-259
Totalt belopp redovisat i resultaträkningen	-224	-221

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 28.

Not 22 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	-119 640	-114 151	-	-
Redovisat över resultat-räkningen	-39 137	-5 034	-2 289	-
Hänförligt till förvärv	-1 503	-455	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	2 039	-	2 039	-
Redovisad skuld vid årets utgång	-158 241	-119 640	-250	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskotts-avdrag	2 635	1 956	-	-
Derivat	-	11	-	-
Leasing-skulder	1 689	1 013	-	-
Summa	4 324	2 980	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltnings-fastigheter	-150 229	-117 658	-	-
Nyttjande-rättstillgångar	-1 689	-1 013		
Derivat	-226	-	-250	-
Obeskattade reserver	-11 039	-4 567	-	-
Transaktions-kostnader	618	618	-	-
Summa	-162 565	-122 620	-250	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-158 241	-119 640	-250	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Totala skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 12 792 tkr (9 499) med hänsyn taget till resultatet för år 2025. En uppskjuten skattefordran om 20,6 % avseende totala underskott redovisas. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 0 tkr (0 tkr). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Underskottsavdragen är inte tidsbegränsade.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Skuld till aktieägare	9 536	9 536	9 536	9 536
Övriga skulder	4 109	2 212	361	168
Summa	13 645	11 747	9 897	9 703

Skuld till aktieägare avser beslutad men ännu ej utbetald utdelning till aktieägarna.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förskotts- betalda hyror	12 964	8 494	-	-
Upplupna räntor	14 480	7 737	5 693	2 336
Upplupna projektfakturor	7 900	-	-	-
Övrigt	6 201	6 080	4 053	2 464
Summa	41 545	22 311	9 746	4 801



Not 25 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	97 567	12 500
Förvärv av dotterbolag	70	67
Ovillkorade aktieägartillskott	160 802	85 000
Utgående anskaffningsvärde	258 439	97 567

Direktägda dotterbolag	Kapital andel,%	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Logistri Portfolio 1 AB	100	500 000	74 500	652
Logistri Portfolio 4 AB	100	25 000	85 033	83 996
Logistri Portfolio 5 AB	100	25 000	4 034	328
Logistri Portfolio 6 AB	100	25 000	94 836	94 427
Logistri Portfolio 7 AB	100	25 000	36	25
Summa			258 439	179 428

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Logistri Portfolio 1 AB	559124-1574	Stockholm
Logistri Portfolio 4 AB	559471-7620	Stockholm
Logistri Portfolio 5 AB	559496-5955	Stockholm
Logistri Portfolio 6 AB	559531-0870	Stockholm
Logistri Portfolio 7 AB	559547-0047	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
LP1 Götene Skräddaren 1 AB	559125-7547	Stockholm
LP1 Nybro Tallen 58 AB	559125-7554	Stockholm
LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	559125-7521	Stockholm
LP1 Lidköping Säware 19:12 AB	559125-7539	Stockholm
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	559125-7588	Stockholm
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	559125-7596	Stockholm
LP1 Olofström Holje 103:9 KDÅ AB	559051-7818	Stockholm
Holje Industrihus i Olofström Fastighets KB	969646-4669	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	559125-7562	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÅ AB	559051-7990	Stockholm
Tingsryd 3:14 KB	916624-6174	Stockholm
Logistri Portfolio 2 AB	559180-2151	Stockholm
LP2 Solsten 1:127 AB	556724-4271	Stockholm
LP2 Falevi 2:1 AB	556724-4297	Stockholm
LP2 Prestando 1 AB	556581-4349	Stockholm
LP2 Åkaren 7 AB	559193-8583	Stockholm
LP2 Åkaren 7 KDÅ AB	559193-8591	Stockholm
Kommanditbolaget Terminalgatan	969714-1027	Stockholm
LP2 Lärlingen 2 AB	559011-1265	Stockholm
LP2 Skyttbrink 29 AB	559102-0051	Stockholm
LP7 Midco 1 AB	559547-0054	Stockholm
LP2 Revisorn 7 AB	559018-4080	Stockholm
LP2 Ösby 1:32 AB	559193-8633	Stockholm
LP2 Sillö 6 AB	559193-8625	Stockholm
Logistri Portfolio 3 AB	559361-0149	Stockholm
Motala Kylskåpet 2 AB	559337-1668	Stockholm
LP7 Midco 2 AB	559547-0062	Stockholm
LP3 Lastbilen 5 AB	559424-6877	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
LP4 Solsten 1:120 AB	556769-6736	Stockholm
LP4 Järfälla 18:27 AB	556932-0145	Stockholm
LP4 Härryda 1:135 AB	556655-5685	Stockholm
LP4 Härryda 1:136 AB	556739-2864	Stockholm
LP4 Fargo AB	559042-9121	Stockholm
LP4 Bidco 2 AB	559496-5971	Stockholm
LP4 Ränn dalen 6 AB	559330-2697	Stockholm
LP4 Ventilen 1 AB	559325-3155	Stockholm
LP4 Svarven 1 AB	556481-5768	Stockholm
LP5 Bokbindaren AB	559352-3029	Stockholm
LP5 Göteborg Gamlestaden 74:2 AB	556963-1772	Stockholm
LP5 Härryda Solsten 1:137 AB	559389-3356	Stockholm
LP5 Nyköping Fargo 6 AB	559313-5634	Stockholm
LP5 Västra Torp AB	559350-2049	Stockholm
LP5 Spindeln 19 AB	556100-1685	Stockholm
LP6 Bidco 1 AB	559531-8501	Stockholm
LP6 Bidco 2 AB	559531-8519	Stockholm
LP6 Bidco 3 AB	559545-8497	Stockholm
LP6 Bidco 4 AB	559545-8505	Stockholm
LP6 Södertälje Tuvängen 12 AB	559531-0573	Stockholm
LP6 Lerum Berg 1:44 AB	556718-5250	Stockholm
LP6 Falkenberg E2 AB	556833-2117	Stockholm
LP6 Gislaved Ölmestad 8:261 AB	556831-3422	Stockholm
LP6 TargetCo 1 AB	559545-8513	Stockholm

Året i korthet	1
Kommentar av VD	2
Detta är Logistri	3
Aktuell intjäningsförmåga	4
Marknad	5
Fastighetsportföljen	6
Fastighetstransaktioner	7
Pågående större utvecklingsprojekt	8
Hållbarhetsarbete och ESG	9
Finansiering	10
Aktien	11
Bolagsstyrningsrapport	12
Förvaltningsberättelse	13
KONCERNEN	14
Rapport över totalresultatet	15
Rapport över finansiell ställning	16
Rapport över förändring av eget kapital	17
Rapport över kassaflöde	18
MODERBOLAGET	19
Resultaträkning	20
Rapport över totalresultatet	21
Balansräkning	22
Förändring av eget kapital	23
Kassaflödesanalys	24
→ Redovisningsprinciper och noter	25
Årsredovisningens undertecknande	26
Revisionsberättelse	27
Flerårsöversikt	28
Nyckeltal	29
Definitioner	30
Avstämning av nyckeltal	31



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
→ Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Not 26 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i dotterbolag	2 039 372	1 449 202	258 439	97 567
Fastighets-inteckningar	1 453 197	1 054 474	-	-
Summa	3 492 569	2 503 676	258 439	97 567
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 27 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntekostnader respektive ränteintäkter på interna lån om -248 tkr (-61) respektive 13 625 tkr (9 122) samt debitering av business- och technical management fee om 3 832 tkr (4 957) och revision 865 tkr (696). Per 2025-12-31 uppgår moderbolagets långfristiga respektive kortfristiga fordringar på koncernbolag till 487 205 tkr (365 405) respektive 226 110 tkr (176 004). Moderbolagets kortfristiga skulder till koncernföretag uppgår till 53 440 tkr (50 554). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Logistri Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 7 979 tkr (5 517).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Not 28 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	57 660	26 403	21 789	61
Erhållen ränta	3 381	4 449	15 481	16 900
Tomträtts-avgälder	259	259	-	-
Summa	61 300	31 111	37 270	16 960

Not 29 Händelser efter balansdagen

Den 29 januari tillträdde Logistri fastigheterna Ludvika Gonäs 1:178 och Gonäs 1:181 på vilka Logistri, i samarbete med säljaren Torngrund, kommer att uppföra 103 000 m2 lager och logistik. Hyresavtalet har en hyrestid om 15 år och är 100 % uthyrt till Hitachi Energy Sweden AB. Vid färdigställande är bedömningen att fastigheterna kommer att öka Logistris hyresintäkter med 44 % jämfört med aktuell intjäningsförmåga vid utgången av Q4 2025. Fastigheterna bedöms bidra till driftnetto och förvaltningsresultat med marginaler som är i nivå med den befintliga portföljen, under antagande om oförändrade marknadsförutsättningar.

Den 26 januari och 30 januari har frånträde av fastigheterna Karlstad Västra Torp 1:93, Botkyrka Lärlingen 2 och Stockholm Sillö 6 skett till ett sammanlagt överens kommet fastighetsvärde om 157 mkr.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	994 809 731
Balanserade vinstmedel	-186 341 991
Årets resultat	-865 348
	807 602 392

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	27 071 333
i ny räkning balanseras	780 531 059
	807 602 392

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 0,28 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 27 071 333,52 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 0,07 kronor per aktie, eller totalt 6 767 833,38 kronor.



- Året i korthet
- Kommentar av VD
- Detta är Logistri
- Aktuell intjäningsförmåga
- Marknad
- Fastighetsportföljen
- Fastighetstransaktioner
- Pågående större utvecklingsprojekt
- Hållbarhetsarbete och ESG
- Finansiering
- Aktien
- Bolagsstyrningsrapport
- Förvaltningsberättelse
- KONCERNEN
 - Rapport över totalresultatet
 - Rapport över finansiell ställning
 - Rapport över förändring av eget kapital
 - Rapport över kassaflöde
- MODERBOLAGET
 - Resultaträkning
 - Rapport över totalresultatet
 - Balansräkning
 - Förändring av eget kapital
 - Kassaflödesanalys
- Redovisningsprinciper och noter

→ Årsredovisningens undertecknande

- Revisionsberättelse
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen den 27:e mars 2026 och godkändes för offentliggörande den 1 april 2026.

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 27:e mars 2026

Logistri Fastighets AB
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Helena Elonsson
Styrelseledamot

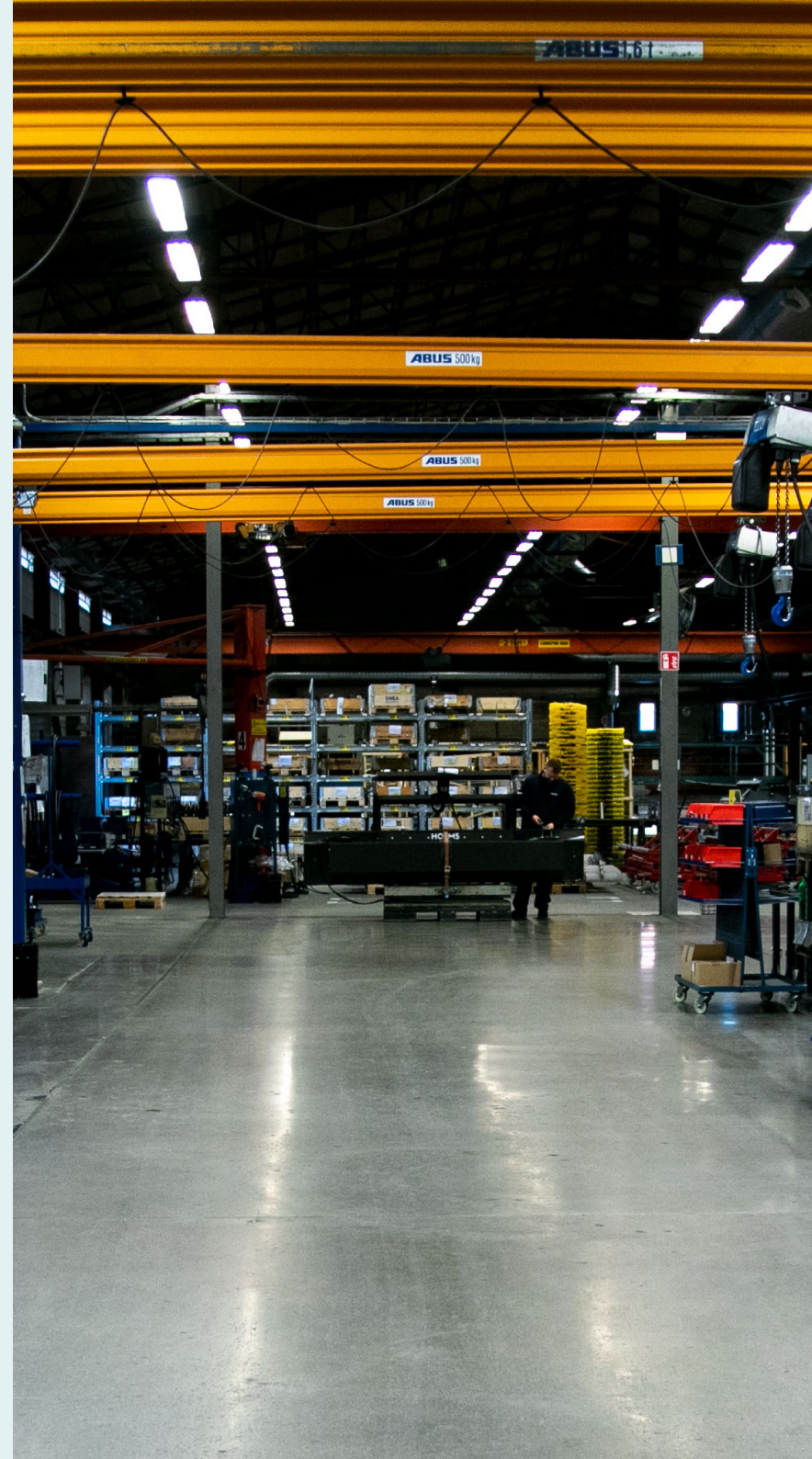
Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Robin Englén
Styrelseledamot

David Träff
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27:e mars 2026

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor





Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
→ Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

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 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 25-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2025 till 2 941 458 tSEK och värdeförändringarna till 99 557 tSEK. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden.

Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 2 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 11 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna.

Vi har utvärderat de externt anlitate värderingsexperternas kompetens och objektivitet samt utvärderat bolagets interna värderares kompetens.



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
→ Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-21 och 54-58. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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. Risker 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



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
→ Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistri Fastighets AB (publ) för år 2025

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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
→ Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
Avstämning av nyckeltal

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

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

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

Ernst & Young AB utsågs till Logistri Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 24 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan 23 april 2019.

Stockholm den 27:e mars 2026

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Flerårsöversikt

</

Belopp i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Hyresintäkter	177 542	124 161	111 773	103 696	96 804
Serviceintäkter	6 283	10 896	2 038	1 860	1 279
Drift- och underhållskostnader	-10 852	-8 512	-8 018	-6 517	-4 291
Fastighetsskatt	-4 332	-2 836	-2 362	-2 462	-2 346
Driftnetto	168 641	123 709	103 431	96 577	91 446
Administrationskostnader	-21 854	-13 787	-10 715	-12 372	-22 481
Finansiella intäkter	3 381	4 449	945	571	207
Finansiella kostnader	-67 229	-29 563	-25 470	-24 831	-28 799
Förvaltningsresultat	82 939	84 808	68 191	59 945	40 373
Övriga intäkter, jämförelsestörande poster	-	-	85 800	-	-
Övriga kostnader, jämförelsestörande poster	-	-47 800	-	-	-
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	1 153	-54	-	-	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	99 557	43 438	-69 944	-21 014	159 877
Orealiserad vinst värdepapper	-	-	-	-	2 626
Resultat före skatt	183 649	80 392	84 047	38 931	202 876
Aktuell skatt	-9 198	-10 968	-8 369	-8 454	-4 696
Uppskjuten skatt	-39 137	-5 034	-11 128	-261	-38 265
Årets resultat	135 314	64 390	64 550	30 216	159 915

Belopp i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	2 941 458	2 092 689	1 608 600	1 624 400	1 572 580
Nyttjanderättstillgångar	8 198	4 919	4 919	4 919	4 919
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	16 320
Derivat	4 662	-	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	337	62	29	33	24
Summa anläggningstillgångar	2 954 655	2 097 670	1 613 548	1 629 352	1 593 843
Omsättningstillgångar					
Hyresfordringar	1 417	267	535	5 357	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	6 191	68 929	101 469	9 712	4 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 644	16 424	11 939	14 466	15 082
Likvida medel	394 962	280 471	228 556	50 530	43 325
Summa omsättningstillgångar	428 214	366 091	342 499	80 065	67 062
Summa tillgångar	3 382 869	2 463 761	1 956 047	1 709 417	1 660 905
Eget kapital och skulder					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Aktiekapital	9 668	7 335	7 335	4 890	4 890
Övrigt tillskjutet kapital	994 810	654 246	654 246	464 770	464 770
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	491 529	394 356	368 108	328 008	341 803
Summa eget kapital	1 496 007	1 055 937	1 029 689	797 668	811 463
Långfristiga skulder					
Upplåning	1 225 465	1 201 283	768 929	767 454	692 023
Obligationslån	293 473	-	-	-	-
Långfristig leasingskuld	8 198	4 919	4 919	4 919	4 919
Derivat	3 563	54	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	158 241	119 640	114 151	104 034	103 772
Summa långfristiga skulder	1 688 940	1 325 896	887 999	876 407	800 714
Kortfristiga skulder					
Kortfristig del av upplåning	134 985	25 574	-	-	-
Leverantörsskulder	5 054	15 961	2 133	3 608	1 172
Aktuella skatteskulder	2 694	6 334	8 033	6 610	5 218
Övriga kortfristiga skulder	13 644	11 747	10 750	16 315	14 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 545	22 312	17 443	8 809	27 519
Summa kortfristiga skulder	197 922	81 928	38 359	35 342	48 728
Summa skulder	1 886 862	1 407 824	926 358	911 749	849 442
Summa eget kapital och skulder	3 382 869	2 463 761	1 956 047	1 709 417	1 660 905



Nyckeltal

Koncernen

	2025	2024	2023	2022	2021
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter, st	40	27	19	18	17
Uthyrningsbar area, m²	264 257	206 148	181 313	183 212	170 803
Fastigheternas verkliga värde, mkr	2 941 458	2 092 689	1 608 600	1 624 400	1 572 580
Fastigheternas verkliga värde, kr/m²	11 131	10 151	8 872	8 866	9 207
Substansvärde, mkr	1 649 586	1 175 577	1 143 840	901 716	915 408
Hyresvärde, mkr	200 765	158 746	123 691	118 691	108 191
Hyresvärde, kr/m²	760	770	682	648	633
Återstående hyrestid, år	7,4	7,2	7,0	7,9	8,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,4	99,5	100	100
Ytmässig uthyrningsgrad, %	99,1	99,1	100,0	100	100
Direktavkastning, %	6,5	6,8	6,6	6,0	5,8
Överskottsgrad, %	91,7	91,6	90,9	91,5	93,2
Aktierelaterade					
Antal utestående aktier vid periodens slut	96 683 334	7 335 000	7 335 000	4 890 000	4 890 000
Genomsnittligt antal aktier	78 433 288	7 335 000	4 977 562	4 890 000	4 890 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,1	1,2	1,4	1,2	0,8
Periodens resultat per aktie, kr	1,7	0,9	1,3	0,6	3,3
Eget kapital per aktie, kr	15,5	14,4	14,0	16,3	1,66
Periodens kassaflöde, tkr	114 491	51 915	178 026	4 205	-34 544
Substansvärde per aktie, kr	17,1	16,0	15,6	18,4	18,7

	2025	2024	2023	2022	2021
Finansiella					
Soliditet, %	44,2	42,9	52,6	46,7	48,9
Avkastning på eget kapital, %	10,6	6,2	7,1	3,8	21,2
Nettobelåningsgrad, %	43,3	44,5	33,9	44,5	41,8
Belåningsgrad, %	56,7	59,2	48,1	47,6	48,9
Genomsnittlig låneränta vid periodens utgång, %	4,33	3,96	2,9	3,4	4,0
Genomsnittlig kapitalbindning vid periodens utgång, år	2,73	2,08	2,60	3,60	4,60
Räntetäckningsgrad, ggr	2,30	4,4	4,1	3,8	3,5
Nettoskuld, mkr	1 272 466	930 906	545 444	723 470	656 675
Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,67	8,47	5,88	8,6	8,5

→ Nyckeltal

- Definitioner
- Avstämning av nyckeltal



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ Definitioner
Avstämning av nyckeltal

Definitioner

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen men som lämnas för att bedöma den finansiella utvecklingen och

därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för definitionen av bolagets nyckeltal och beräkningen av de alternativa nyckeltalen framgår på efterföljande sida.

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



Aret i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ Definitioner
Avstämning av nyckeltal

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



Året i korthet
Kommentar av VD
Detta är Logistri
Aktuell intjäningsförmåga
Marknad
Fastighetsportföljen
Fastighetstransaktioner
Pågående större utvecklingsprojekt
Hållbarhetsarbete och ESG
Finansiering
Aktien
Bolagsstyrningsrapport
Förvaltningsberättelse
KONCERNEN
Rapport över totalresultatet
Rapport över finansiell ställning
Rapport över förändring av eget kapital
Rapport över kassaflöde
MODERBOLAGET
Resultaträkning
Rapport över totalresultatet
Balansräkning
Förändring av eget kapital
Kassaflödesanalys
Redovisningsprinciper och noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Flerårsöversikt
Nyckeltal
Definitioner
→ Avstämning av nyckeltal

Avstämning av nyckeltal

Koncernen

	2025	2024
Avkastning på eget kapital		
Periodens resultat	135 314	64 390
Genomsnittligt eget kapital	1 275 972	1 042 813
Avkastning på eget kapital, %	10,6	6,2
Belåningsgrad		
Upplåning	1 667 428	1 239 025
Fastighetsvärde	2 941 458	2 092 689
Belåningsgrad, %	56,7	59,2
EBITDA		
Driftnetto	168 641	123 709
Administrationskostnader	-21 854	-13 787
EBITDA, tkr	146 787	109 922
Ekonomisk uthyrningsgrad		
Kontrakterad årshyra	197 675	156 223
Hyresvärde	200 765	158 746
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,4
Direktavkastning		
Driftnetto	168 641	123 709
Innehavsjustering, förvärv	22 345	27 314
Driftnetto, justerat	190 986	151 023
Fastighetsvärde	2 941 458	2 092 689
Direktavkastning, %	6,5	6,8
Förvaltningsresultat per aktie		
Förvaltningsresultat	82 939	84 808
Genomsnittligt antal aktier	78 433 288	7 335 000
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,06	1,16

	2025	2024
Substansvärde		
Eget kapital	1 496 007	1 055 937
Derivat	-1 099	-
Uppskjuten skatt	158 241	119 640
Substansvärde, tkr	1 653 149	1 175 577
Substansvärde per aktie		
Substansvärde	1 653 149	1 175 577
Antal aktier	96 683 334	7 335 000
Substansvärde per aktie, kr	17,06	16,03
Nettoskuld		
Upplåning	1 667 428	1 239 025
Likvida medel	394 962	280 471
Deponerade medel	-	27 648
Nettoskuld, tkr	1 272 466	930 906
Nettobelåningsgrad		
Nettoskuld	1 272 466	930 906
Fastighetsvärde	2 941 458	2 092 689
Nettobelåningsgrad, %	43,3	44,5
Periodens resultat per aktie		
Periodens resultat	135 314	64 390
Genomsnittligt antal aktier	78 433	7 335
Periodens resultat per aktie, kr	1,73	0,88

	2025	2024
Räntetäckningsgrad		
Förvaltningsresultat plus finansnetto	146 787	109 922
Finansnetto	63 848	25 114
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	4,4
Skuldkvot		
Nettoskuld	1 272 466	930 906
EBITDA	146 787	109 922
Skuldkvot, ggr	8,7	8,5
Soliditet		
Eget Kapital	1 496 007	1 055 937
Balansomslutning	3 379 306	2 463 761
Soliditet, %	44,3	42,9
Överskottsgrad		
Driftnetto	168 641	123 709
Totala hyresintäkter	183 825	135 057
Överskottsgrad, %	91,7	91,6
Eget kapital per aktie		
Eget kapital	1 496 007	1 055 937
Antal aktier	96 683 334	73 350 000
Eget kapital per aktie, kr	15,47	14,40

För ytterligare information

David Träff, VD

Mail | 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