

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2017-07-01 - 2018-06-30

för

Logistea AB (publ)

559098-0909

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30**

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Logistea AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01- 2018-06-30.

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar via dotterbolag fastigheten Örja 1:20 i Landskrona kommun.

Fastigheten är fullt uthyrd på ett långt hyresavtal till DSV, ett av världens största logistikföretag. Fastigheten nyttjas som DSV:s nordiska hub innebärande att godstransporter från Europa omlastas i fastigheten för vidare distribution inom Sverige, Danmark, Norge och Baltikum. Detsamma gäller för export, där varor från Norden dirigeras genom fastigheten. Sammantaget innebär detta att DSVs totala flödet av transporter i Norden hanteras via fastigheten med över 600 av och pålastande transportfordon per dag. Cirka 500 personer arbetar i anläggningen inklusive ett stort antal viktiga management och IT funktioner.

Fastigheten är strategiskt belägen öster om centrala Landskrona. Läget ger access till flera andra av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4, E6, E20 och E22. I Malmö länkar E20 Sverige till Danmark och Europa genom Öresundsbron samtidigt som hamnarna i Trelleborg, Malmö respektive i Helsingborg återfinns i närområdet.

Terminaldelen på fastigheten har en area om cirka 32 200 kvm, främst bestående av logistikytor. Det finns även kontorsutrymmen, omklädningsrum och gym. Terminaldelen är konstruerad på ett sätt som gör det möjligt att anpassa lokalerna för flera hyresgäster. Kontorsbyggnaden på fastigheten har en area om cirka 9 800 kvm, fördelad på fyra plan. På de tre första våningarna är det huvudsakligen kontorsutrymmen och det finns både kontorslandskap och enskilda rum. Den översta våningen nyttjas som personalrestaurang. Kontorsdelen är uppförd på ett sätt som gör det möjligt att anpassa lokalerna för flera hyresgäster. Fastigheten nyttjas till del även av den verksamhet som DSV bedriver i intilliggande fastighet, Landskrona Örja 1:21, ägd av Hemfosa AB. Byggnaderna uppfördes 2012 med högkvalitativa material och är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council.

Logistea AB förvaltas av Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning.

Företagets säte är Stockholm.

Aktien och ägarna

Den 8 maj 2017 upptogs aktierna i Logistea till handel på Nasdaq First North. Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 3 000 000 st
Ägarstruktur 2018-06-30:

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Catella Bank S.A	431 257	14,4
Credit Suisse (Luxembourg) S.A	200 000	6,7
Danica Pension	159 958	5,3
Ålands Ömsesidiga Förs.bolag	145 000	4,8
Bennmarker John Olov	70 000	2,3
Swedbank AS (Estonia)	64 500	2,1
EOJ 1933 AB	60 000	2,0
Diskretionär Fond 3	60 000	2,0
Olle Johansson	50 000	1,7
Hans Enocson	50 000	1,7
HSB Nordvästra Skåne	50 000	1,7
Anders P Carlsson	50 000	1,7
Diskretionär Fond 2	50 000	1,7
Summa 13 största	1 440 715	48,1
Övriga aktieägare	1 559 285	51,9
Totalt	3 000 000	100,0

Ekonomisk översikt (koncern)	2018-06-30	2017-06-30 (3 mån)
Nettoomsättning, kr	41 177 084	10 209 405
Rörelsemarginal i %	50,6%	Neg
Balansomslutning, kr	711 109 929	731 079 388
Soliditet	38,9%	39,2%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie årsstämma den 28 september beslutades om en vinstutdelning om 16 920 000 kr motsvarande 5,64 kr/aktie fördelat på tre utbetalningstillfällen.

Avstämningsdagar fastställdes till den 15 januari 2018, den 16 april 2018 samt den 17 juli 2018.

Logistea PropCo AB har tecknat ett nytt kreditavtal med en löptid till och med 2025-05-28 till en bunden ränta om 3,022%

Framtida utveckling

Bolaget mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt.

Väsentliga risker

Logistea AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Moderbolagets risk är förknippad med investeringen i dotterbolaget. Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer, varav kan nämnas:

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastighetens hyregäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet. Nuvarande hyresavtal löper till april 2032. Till hyresavtalet finns en hyresgaranti från DSV Road Holding A/S motsvarande 24 intiala månadshyror eller 80 260 000 kr. Bolaget följer noga hyresgästens verksamhet och ekonomiska utveckling.

Om hyresgästen i framtiden, säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose flera hyresgäster istället för en. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en fastränteavtal. Vid en eventuell förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering med start 2018 och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande kapitalbindning är sju år.

Miljörisk

I DD-processen när fastigheten förvärvades gjordes bedömningen att det inte fanns några väsentliga miljöbelastningar på fastigheten. Även om inga miljöfrågor, såvitt bolaget vet, har påtalats till dags dato, kan det inte garanteras att koncernen inte kommer att bli föremål för krav från myndigheter eller tredje man på grund av miljöskador eller andra skador relaterade till marken och fastigheten.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden.

Förändring av eget kapital

<i>Koncernen</i>	Akitekaptal	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-07-01	3 000 000	291 774 000	-8 256 642	283 517 358
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-16 920 000	-16 920 000
Årets vinst			7 091 490	7 091 490
Belopp vid årets utgång 2018-06-30	3 000 000	291 774 000	-18 085 152	273 688 848
<i>Moderbolaget</i>		Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-07-01	3 000 000	291 774 000	-10 236 365	281 537 635
Disposition av föregående års stämma		-10 236 365	10 236 365	0
Utdelning till aktieägare		-16 920 000		-16 920 000
Årets resultat			5 513 448	5 513 448
Belopp vid årets utgång 2018-06-30	3 000 000	264 617 635	5 513 448	270 131 083

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	264 617 635
Årets resultat	<u>5 513 448</u>
	270 131 083

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	22 560 000
I ny räkning överföres	<u>247 571 083</u>
	270 131 083

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING*Belopp i kr*

	<u>Not</u>	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>	<u>2017-01-23</u> <u>2017-06-30</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter		41 177 084	10 209 405
		<u>41 177 084</u>	<u>10 209 405</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-865 997	-223 036
Övriga rörelsekostnader	3	0	-8 200 375
Övriga externa kostnader		-1 509 916	-2 760 384
Personalkostnader	4	-279 264	-69 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-17 676 184	-4 419 046
		<u>-20 331 361</u>	<u>-15 672 657</u>
Rörelseresultat		20 845 723	-5 463 252
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-11 415 740	-5 044 745
		<u>-11 415 740</u>	<u>-5 044 745</u>
Resultat före skatt		9 429 983	-10 507 997
Skatt på årets resultat	8	-2 338 493	2 251 355
Årets resultat		<u>7 091 490</u>	<u>-8 256 642</u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2018-06-30	2017-06-30
<i>Belopp i kr</i>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,11	620 977 319	630 768 511
Byggnadsinventarier	10,11	68 993 696	76 878 688
		<u>689 971 015</u>	<u>707 647 199</u>
Summa anläggningstillgångar		689 971 015	707 647 199
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		806 935	3 426 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 825 074	2 172 744
		<u>3 632 009</u>	<u>5 599 541</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 506 905	17 832 648
		<u>17 506 905</u>	<u>17 832 648</u>
Summa omsättningstillgångar		21 138 914	23 432 189
SUMMA TILLGÅNGAR		711 109 929	731 079 388

KONCERNENS BALANSRÄKNING*Belopp i kr*

	<u>Not</u>	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (3 000 000 aktier)		3 000 000	3 000 000
Övrigt tillskjutet kapital		291 774 000	291 774 000
Annat eget kapital		-25 176 642	0
Årets resultat		7 091 490	-8 256 642
Summa eget kapital		<u>276 688 848</u>	<u>286 517 358</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	<u>17 319 770</u>	<u>13 912 472</u>
Summa avsättningar		<u>17 319 770</u>	<u>13 912 472</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>401 800 000</u>	<u>405 900 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>401 800 000</u>	<u>405 900 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 100 000	4 100 000
Skatteskulder		699 595	139 500
Leverantörsskulder		63 268	11 834 536
Övriga skulder		8 193 312	2 534 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>2 245 136</u>	<u>6 140 926</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>15 301 311</u>	<u>24 749 558</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		711 109 929	731 079 388

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2017-07-01- 2018-06-30	2017-01-23- 2017-06-30
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 845 723	-5 463 252
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	17 676 184	4 419 046
Erlagda finansiella kostnader	<u>-10 331 568</u>	<u>-4 773 704</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	28 190 339	-5 817 910
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	1 967 532	-5 599 541
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-15 103 614</u>	<u>4 542 326</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 054 257	-6 875 125
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	<u>0</u>	<u>-298 442 227</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-298 442 227
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	300 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-6 700 000
Utbetald utdelning	-11 280 000	0
Upptagande av lån/amortering	<u>-4 100 000</u>	<u>29 850 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 380 000	323 150 000
Årets kassaflöde	-325 743	17 832 648
Likvida medel vid årets början	17 832 648	0
Likvida medel vid årets slut	17 506 905	17 832 648

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING*Belopp i kr*

	<u>Not</u>	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>	<u>2017-01-23</u> <u>2017-06-30</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	806 772	200 001
		<u>806 772</u>	<u>200 001</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 479 359	-2 596 758
Personalkostnader	4	-279 264	-69 816
		<u>-1 758 623</u>	<u>-2 666 574</u>
Rörelseresultat		-951 851	-2 466 573
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 023 273	2 171 822
Nedskrivning andelar koncernföretag		0	-10 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 900	-7 321
		<u>8 020 373</u>	<u>-7 835 499</u>
Resultat före skatt		7 068 522	-10 302 072
Skatt på årets resultat	8	-1 555 074	65 707
Årets resultat		<u>5 513 448</u>	<u>-10 236 365</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2018-06-30	2017-06-30
<i>Belopp i kr</i>			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	7 470 000	7 470 000
Fordringar hos koncernföretag		253 881 333	277 881 333
Uppskjuten skattefodran	13	0	1 539 707
		<u>261 351 333</u>	<u>286 891 040</u>
Summa anläggningstillgångar		261 351 333	286 891 040
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		10 195 095	2 171 822
Övriga fordringar		31 984	2 649 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 530	121 667
		<u>10 372 609</u>	<u>4 943 191</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 298 355	4 552 230
		<u>7 298 355</u>	<u>4 552 230</u>
Summa omsättningstillgångar		17 670 964	9 495 421
SUMMA TILLGÅNGAR		279 022 297	296 386 461

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2018-06-30	2017-06-30
<i>Belopp i kr</i>			
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 000 000 aktier)		3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		264 617 635	291 774 000
Årets resultat		5 513 448	-10 236 365
		<u>270 131 083</u>	<u>281 537 635</u>
Summa eget kapital		273 131 083	284 537 635
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 268	11 584 534
Skatteskulder		2 095	0
Övriga skulder		5 650 000	7 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	175 851	256 907
Summa kortfristiga skulder		<u>5 891 214</u>	<u>11 848 826</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 022 297	296 386 461

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2017-07-01- 2018-06-30	2017-01-23- 2017-06-30
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-951 851	-2 466 573
Erlagd ränta	-2 900	-7 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>-954 751</u>	<u>-2 473 894</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	2 593 855	-2 771 369
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-11 612 979</u>	<u>11 848 826</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-9 973 875</u>	<u>6 603 563</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-7 470 000
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	<u>24 000 000</u>	<u>-287 881 333</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>24 000 000</u>	<u>-295 351 333</u>
Finansieringsverksamheten		
Nyemission/tillskott/utdelning	0	300 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-6 700 000
Utbetald utdelning	<u>-11 280 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-11 280 000</u>	<u>293 300 000</u>
Årets kassaflöde	2 746 125	4 552 230
Likvida medel vid årets början	4 552 230	0
Likvida medel vid årets slut	7 298 355	4 552 230

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Finansiella poster

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

Uppläggningskostnad för lånet periodiseras under lånets löptid.

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 405 900 000 kr av koncernens totala skuld om 405 900 000 kr till kreditinstitut till en fast ränta om 3,022 %. Räntesäkringen löper tom 28 maj 2025.

Inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader.

Uppskjuten skattefodran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 30-100 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 1,9% . Byggnadsinventarierna skrivs av på 10 år.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden 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.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

	2017-07-01- 2018-06-30	2017-01-23- 2017-06-30
Not 2		
Inköp och försäljning inom koncernen		
<i>Moderbolaget</i>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	<u>806 772</u>	<u>200 000</u>
	806 772	200 000
Not 3		
Övriga rörelsekostnader		
<i>Koncernen</i>		
Pantbrevskostnader	<u>0</u>	<u>8 200 375</u>
	0	8 200 375
Not 4		
Ledande befattningshavares ersättningar		
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Johan Eriksson, VD	<u>240 000</u>	<u>60 000</u>
	240 000	60 000

	2017-07-01- 2018-06-30	2017-01-23- 2017-06-30
Not 5 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	9 791 192	2 447 798
Avskrivningar byggnadsinventarier	7 884 992	1 971 248
	<u>17 676 184</u>	<u>4 419 046</u>
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	8 023 273	2 171 822
	<u>8 023 273</u>	<u>2 171 822</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Finansieringskostnader	421 732	2 310 723
Räntekostnader kreditinstitut	9 883 424	2 462 980
Ränta nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	1 084 172	271 042
Övriga finansiella kostnader	26 412	0
	<u>11 415 740</u>	<u>5 044 745</u>
Not 8 Skatt på årets resultat		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-15 367	0
Uppskjuten skatt	-2 323 126	2 251 355
	<u>-2 338 493</u>	<u>2 251 355</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	9 429 983	-10 507 997
Skattekostnad 22,00%	-2 074 596	2 311 759
Skatteeffekt av:		
Uppskjuten skatt, korrigerad porcentsats	-21 210	0
Ej avdragsgilla kostnader	-242 687	-60 404
Ej skattepliktiga intäkter	28	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 338 493</u>	<u>2 251 355</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-15 367	0
Uppskjuten skatt	-1 539 707	65 707
	<u>-1 555 074</u>	<u>65 707</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	7 068 522	-10 302 072
Skattekostnad 22,00%	-1 555 074	2 266 456
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	-2 200 748
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-1 555 074</u>	<u>65 707</u>

Not 9 Byggnader och mark	2018.06.30	2017.06.30
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	633 216 309	0
Förvärvat anskaffningsvärde	0	712 066 245
Omklassificering till byggnadsinventarier	0	-78 849 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>633 216 309</u>	<u>633 216 309</u>
Ingående ack avskrivningar	-2 447 798	0
Årets avskrivning	-9 791 192	-2 447 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-12 238 990</u>	<u>-2 447 798</u>
Utgående redovisat värde	620 977 319	630 768 511
Redovisat värde byggnader	498 942 104	508 733 296
Redovisat värde mark	<u>122 035 215</u>	<u>122 035 215</u>
	620 977 319	630 768 511
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	55 800 000	55 800 000
Varav byggnader:	49 000 000	49 000 000
Not 10 Byggnadsinventarier	2018.06.30	2017.06.30
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	78 849 936	0
Omklassificering från byggnad	0	78 849 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 849 936</u>	<u>78 849 936</u>
Ingående ack avskrivningar	-1 971 248	0
Årets avskrivningar	-7 884 992	-1 971 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 856 240</u>	<u>-1 971 248</u>
Utgående redovisat värde	68 993 696	76 878 688
Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	377 120 103	392 469 247
Verkligt värde förvaltningsfastighet	725 000 000	700 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det verkliga värdet ingår byggnader, mark, byggnadsinventarier.

Not 12 Andelar i koncernföretag		2018.06.30	2017.06.30
<u>Moderbolaget</u>			
Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
Logistea PropCo AB		50 000	7 470 000
559099-8992	Stockholm	100,00%	7 470 000
Uppgifter om eget kapital och resultat		Resultat	Eget kapital
Logistea PropCo AB		1 728 026	3 795 245
Logistea PropCo AB		2018.06.30	2017.06.30
Ingående anskaffningsvärde		17 470 000	0
Årets investering		0	7 470 000
Lämnade aktieägartillskott		0	10 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>17 470 000</u>	<u>17 470 000</u>
Ingående nedskrivning		-10 000 000	0
Årets nedskrivning		0	-10 000 000
Utgående nedskrivning		<u>-10 000 000</u>	<u>-10 000 000</u>
Utgående redovisat värde		7 470 000	7 470 000

Not 13 Uppskjuten skattKoncernen

		2018.06.30
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefodran
Temporära skillnader byggnader och mark	18 082 068	0
Underskottsavdrag	0	762 298
Delsumma	<u>18 082 068</u>	<u>762 298</u>
Kvittning	<u>-762 298</u>	<u>-762 298</u>
	17 319 770	0

Koncernen

		2017.06.30
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefodran
Temporära skillnader byggnader och mark	17 509 841	0
Underskottsavdrag	0	3 597 369
Delsumma	<u>17 509 841</u>	<u>3 597 369</u>
Kvittning	<u>-3 597 369</u>	<u>-3 597 369</u>
	13 912 472	0

Moderbolaget

		2018.06.30
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefodran
Underskottsavdrag	0	0
		<u>0</u>

Moderbolaget

		2017.06.30
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefodran
Underskottsavdrag	1 539 707	1 539 707
		<u>1 539 707</u>

Not 14 Långfristiga skulder	2018.06.30	2017.06.30
<i>Koncernen</i>		
Amortering inom 2 till 5 år	16 400 000	405 900 000
Amortering efter 5 år	385 400 000	0
	<u>401 800 000</u>	<u>405 900 000</u>

Not 15 Upplupna kostnader	2018.06.30	2017.06.30
<i>Koncernen</i>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	0	3 403 135
Upplupna räntekostnader	2 019 285	2 430 884
Övriga upplupna kostnader	225 851	306 907
	<u>2 245 136</u>	<u>6 140 926</u>

<i>Moderbolag</i>		
Övriga upplupna kostnader	175 851	256 907
	<u>175 851</u>	<u>256 907</u>

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2018.06.30	2017.06.30
---	-------------------	-------------------

<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	410 000 000	410 000 000
Bankmedel	10 208 550	13 280 418
Summa ställda säkerheter	<u>420 208 550</u>	<u>423 280 418</u>

<i>Moderbolag</i>		
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	7 470 000	7 470 000
Fordran dotterbolag	253 881 333	277 881 333
Summa ställda säkerheter	<u>261 351 333</u>	<u>285 351 333</u>

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2018-08-27



Jan Litborn



Tomas Ståhl



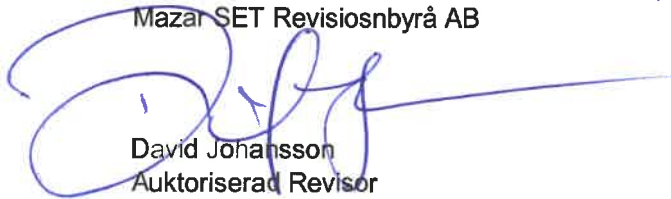
Christer Wachtmeister



Johan Ericsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/9 - 2018

Mazar SET Revisiosbyrå AB



David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Logistea AB

Org. nr 559098-0909

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Logistea AB för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den 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.

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

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

Göteborg, 2018-09-04

Mazars SET Revisionsbyrå AB



David Johansson
Auktoriserad revisor