

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2018-07-01 - 2019-06-30**

**för**

**Logistea AB (publ)**

**559098-0909**

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för  
räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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 2018-07-01- 2019-06-30.

### 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 Nyfosa AB.

Byggnaderna uppfördes 2012 med högkvalitativa material och är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council.

Fastigheten värderades i juni 2019 till 760 Mkr.

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 2018 upptogs aktierna i Logistea till handel på Nasdaq First North.

Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 3 000 000 st

Ägarstruktur 2019-06-30:

Ägare	Antal aktier	Andel i %
SIX SIS AG	412 968	13,8
Dabana Invest AB	200 000	6,7
Danica Pension	165 539	5,5
Ålands Ömsedsidiga Förs.bolag	145 000	4,8
Diskretionär Fond 3	72 455	2,4
Bennmarker John Olov	70 000	2,3
Swedbank AS (Estonia)	61 000	2,0
EOJ 1933 AB	60 000	2,0
Diskretionär Fond 2	51 333	1,7
Olle Johansson	50 000	1,7
HSB Nordvästra Skåne	50 000	1,7
Anders P Carlsson	50 000	1,7
<b>Summa 12 största</b>	<b>1 388 295</b>	<b>46,3</b>
Övriga aktieägare	1 611 705	53,7
<b>Totalt</b>	<b>3 000 000</b>	<b>100,0</b>

<b>Ekonomisk översikt (koncern)</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Nettoomsättning, kr	42 033 416	41 177 084
Rörelsemarginal i %	52,6%	Neg
Balansomslutning, kr	694 828 253	711 109 929
Soliditet	37,5%	38,9%
Långsiktigt substansvärde per aktie	122,83	109,68

\* Definitioner av nyckeltal, se not 17

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

På ordinarie årsstämma den 26 september beslutades om en vinstutdelning om 22 560 000 kr motsvarande 5,64 kr/aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen.

Avstämningsdagar fastställdes till den 15 oktober 2018, den 15 januari 2019, 15 april 2019 samt den 15 juli 2019.

**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 hyresgäst 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 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 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 kapital- och räntebinding är tom maj 2025.

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 2018-07-01	3 000 000	291 774 000	-18 085 152	273 688 848
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-22 560 000	-22 560 000
Årets vinst			6 303 865	6 303 865
Belopp vid årets utgång 2019-06-30	3 000 000	291 774 000	-34 341 287	257 432 713
<i>Moderbolaget</i>	Aktiekaptal	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2018-07-01	3 000 000	264 617 635	5 513 448	270 131 083
Disposition av föregående års stämma		5 513 448	-5 513 448	0
Utdelning till aktieägare		-22 560 000		-22 560 000
Årets resultat			-26 035	-26 035
Belopp vid årets utgång 2019-06-30	3 000 000	247 571 083	-26 035	247 545 048

A Q  
aw

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	247 571 083
Årets resultat	<u>-26 035</u>
	247 545 048

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	22 560 000
I ny räkning överföres	<u>224 985 048</u>
	247 545 048

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>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>	<u>2017-07-01</u> <u>2018-06-30</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter		42 033 416	41 177 084
		<u>42 033 416</u>	<u>41 177 084</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-929 313	-865 997
Övriga externa kostnader		-1 024 601	-1 509 916
Personalkostnader	3	-279 264	-279 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-17 676 184	-17 676 184
		<u>-19 909 362</u>	<u>-20 331 361</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 124 054</b>	<b>20 845 723</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-13 847 817	-11 415 740
		<u>-13 847 817</u>	<u>-11 415 740</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 276 237</b>	<b>9 429 983</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 972 372	-2 338 493
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6 303 865</u></b>	<b><u>7 091 490</u></b>

F H  
 W

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<i>Belopp i kr</i>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8,10	611 186 127	620 977 319
Byggnadsinventarier	9,10	61 108 704	68 993 696
		<u>672 294 831</u>	<u>689 971 015</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		672 294 831	689 971 015
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		788 121	806 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 516 073	2 825 074
		<u>3 304 194</u>	<u>3 632 009</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		19 229 228	17 506 905
		<u>19 229 228</u>	<u>17 506 905</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		22 533 422	21 138 914
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>694 828 253</b>	<b>711 109 929</b>

AH  


**KONCERNENS BALANSRÄKNING***Belopp i kr*

	<u>Not</u>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 000 000 aktier)		3 000 000	3 000 000
Övrigt tillskjutet kapital		291 774 000	291 774 000
Annat eget kapital		-40 645 152	-25 176 642
Årets resultat		<u>6 303 865</u>	<u>7 091 490</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>260 432 713</u>	<u>276 688 848</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	<u>20 368 074</u>	<u>17 319 770</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<u>20 368 074</u>	<u>17 319 770</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>397 700 000</u>	<u>401 800 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>397 700 000</u>	<u>401 800 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 100 000	4 100 000
Skatteskulder		1 323 867	699 595
Leverantörsskulder		2 418	63 268
Övriga skulder		8 273 842	8 193 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>2 627 339</u>	<u>2 245 136</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>16 327 466</u>	<u>15 301 311</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>694 828 253</b>	<b>711 109 929</b>




<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>	<b>2018-07-01- 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01- 2018-06-30</b>
<i>Belopp i kr</i>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	22 124 054	20 845 723
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	17 676 184	17 676 184
Erlagda finansiella kostnader	<u>-12 771 885</u>	<u>-10 331 568</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	27 028 353	28 190 339
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	327 815	1 967 532
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>1 026 155</u>	<u>-15 103 614</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	28 382 323	15 054 257
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-22 560 000	-11 280 000
Upptagande av lån/amortering	<u>-4 100 000</u>	<u>-4 100 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-26 660 000	-15 380 000
<b>Årets kassaflöde</b>	1 722 323	-325 743
Likvida medel vid årets början	17 506 905	17 832 648
Likvida medel vid årets slut	19 229 228	17 506 905


<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>		<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
<i>Belopp i kr</i>		<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
	<u>Not</u>		
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	2	822 774	806 772
		<u>822 774</u>	<u>806 772</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 121 107	-1 479 359
Personalkostnader	3	-279 264	-279 264
		<u>-1 400 371</u>	<u>-1 758 623</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-577 597</b>	<b>-951 851</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 347 273	8 023 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 800	-2 900
		<u>7 344 473</u>	<u>8 020 373</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 766 876</b>	<b>7 068 522</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-6 800 000	0
		<u>-6 800 000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 124</b>	<b>7 068 522</b>
Skatt på årets resultat	7	7 089	-1 555 074
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-26 035</u></b>	<b><u>5 513 448</u></b>

✓ AH  
EJ

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<i>Belopp i kr</i>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	11	7 470 000	7 470 000
Fordringar hos koncernföretag		230 281 333	253 881 333
Uppskjuten skattefordran	12	7 089	0
		<u>237 758 422</u>	<u>261 351 333</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		237 758 422	261 351 333
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		17 542 368	10 195 095
Övriga fordringar		13 272	31 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 534	145 530
		<u>17 702 174</u>	<u>10 372 609</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 095 084	7 298 355
		<u>1 095 084</u>	<u>7 298 355</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		18 797 258	17 670 964
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 555 680</b>	<b>279 022 297</b>

X DA  
EW

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<u>Not</u>	<u>2019-06-30</u>	<u>2018-06-30</u>
<i>Belopp i kr</i>			
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (3 000 000 aktier)		3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		247 571 083	264 617 635
Årets resultat		-26 035	5 513 448
		<u>247 545 048</u>	<u>270 131 083</u>
<b>Summa eget kapital</b>		250 545 048	273 131 083
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 418	63 268
Skatteskulder		15 367	2 095
Övriga skulder		5 675 147	5 650 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	317 700	175 851
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>6 010 632</u>	<u>5 891 214</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 555 680</b>	<b>279 022 297</b>

✓ DH  
EW

<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>	<b>2018-07-01- 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01- 2018-06-30</b>
<i>Belopp i kr</i>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-577 597	-951 851
Erlagd ränta	-2 800	-2 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>-580 397</u>	<u>-954 751</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-6 782 292	2 593 855
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	119 418	-11 612 979
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>-7 243 271</u>	<u>-9 973 875</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	23 600 000	24 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>23 600 000</u>	<u>24 000 000</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-22 560 000	-11 280 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-22 560 000</u>	<u>-11 280 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 203 271</b>	<b>2 746 125</b>
Likvida medel vid årets början	7 298 355	4 552 230
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 095 084</b>	<b>7 298 355</b>

A Dor  
CW

**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 401 800 000 kr av koncernens totala skuld om 401 800 000 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.

Handwritten initials: "AH" and "G"

*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 tilläggsköpeskilling. 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.

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
<b>Not 2</b>		
<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
<i><u>Moderbolaget</u></i>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	822 774	806 772
	<u>822 774</u>	<u>806 772</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Ledande befattningshavares ersättningar</b>		
<i><u>Koncernen och moderbolaget</u></i>		
Johan Ericsson, VD	240 000	240 000
	<u>240 000</u>	<u>240 000</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar</b>		
<i><u>Koncernen</u></i>		
Avskrivningar byggnad	9 791 192	9 791 192
Avskrivningar byggnadsinventarier	7 884 992	7 884 992
	<u>17 676 184</u>	<u>17 676 184</u>

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
<b>Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<u>Moderbolaget</u>		
Ränteintäkter koncernföretag	7 347 273	8 023 273
	<u>7 347 273</u>	<u>8 023 273</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
<u>Koncernen</u>		
Finansieringskostnader	367 380	421 732
Räntekostnader kreditinstitut	12 400 503	9 883 424
Ränta nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	1 043 658	1 084 172
Övriga finansiella kostnader	36 276	26 412
	<u>13 847 817</u>	<u>11 415 740</u>
<b>Not 7 Skatt på årets resultat</b>		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	0	-15 367
Uppskjuten skatt	-1 972 372	-2 323 126
	<u>-1 972 372</u>	<u>-2 338 493</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	8 276 237	9 429 983
Skattekostnad 21,40% (2018 22%)	-1 771 115	-2 074 596
Skatteeffekt av:		
Uppskjuten skatt, korrigerad procentsats	29 250	-21 210
Ej avdragsgilla kostnader	-230 508	-242 687
Ej skattepliktiga intäkter		28
Redovisad effektiv skatt	<u>-1 972 372</u>	<u>-2 338 493</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Aktuell skatt		-15 367
Uppskjuten skatt	7 089	-1 539 707
	<u>7 089</u>	<u>-1 555 074</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-33 124	7 068 522
Skattekostnad 21,40% (2018 22%)	7 089	-1 555 075
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>7 089</u>	<u>-1 555 075</u>

4 01  
AW



<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	633 216 309	633 216 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>633 216 309</u>	<u>633 216 309</u>
Ingående ack avskrivningar	-12 238 990	-2 447 798
Årets avskrivning	-9 791 192	-9 791 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-22 030 182</u>	<u>-12 238 990</u>
Utgående redovisat värde	611 186 127	620 977 319
Redovisat värde byggnader	489 150 912	498 942 104
Redovisat värde mark	<u>122 035 215</u>	<u>122 035 215</u>
	611 186 127	620 977 319
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	55 800 000	55 800 000
Varav byggnader:	49 000 000	49 000 000
 <b>Not 9 Byggnadsinventarier</b>	 <b>2019.06.30</b>	 <b>2018.06.30</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	78 849 936	78 849 936
Omklassificering från byggnad	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 849 936</u>	<u>78 849 936</u>
Ingående ack avskrivningar	-9 856 240	-1 971 248
Årets avskrivningar	-7 884 992	-7 884 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-17 741 232</u>	<u>-9 856 240</u>
Utgående redovisat värde	61 108 704	68 993 696
 <b>Not 10 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv)</b>		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	353 570 959	377 120 103
Verkligt värde förvaltningsfastighet	760 000 000	725 000 000

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.

Ar  


<b>Not 11 Andelar i koncernföretag</b>			<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
<u>Moderbolaget</u>				
<b>Företag</b>		<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>	<b>värde</b>
Logistea PropCo AB		50 000	7 470 000	7 470 000
559099-8992	Stockholm	100,00%		
<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>			<b>Resultat</b>	<b>Eget kapital</b>
Logistea PropCo AB			35 468	3 830 713
Logistea PropCo AB			<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
Ingående anskaffningsvärde			17 470 000	17 470 000
Årets investering			0	0
Lämnade aktieägartillskott			0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			<u>17 470 000</u>	<u>17 470 000</u>
Ingående nedskrivning			-10 000 000	-10 000 000
Årets nedskrivning			0	0
Utgående nedskrivning			<u>-10 000 000</u>	<u>-10 000 000</u>
Utgående redovisat värde			7 470 000	7 470 000

**Not 12 Uppskjuten skatt**Koncernen

	<b>2019.06.30</b>	
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefodran
Temporära skillnader byggnader och mark	20 385 565	0
Underskottsavdrag	0	17 491
Delsumma	<u>20 385 565</u>	<u>17 491</u>
Kvittning	<u>-17 491</u>	<u>-17 491</u>
	20 368 074	0

Koncernen

	<b>2018.06.30</b>	
	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

Moderbolaget

	<b>2019.06.30</b>
	Uppskjuten skattefodran
Underskottsavdrag	<u>7 089</u>
	7 089

Moderbolaget

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

F O V

UW

<b>Not 13 Långfristiga skulder</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	16 400 000	16 400 000
Amortering efter 5 år	381 300 000	385 400 000
	<u>397 700 000</u>	<u>401 800 000</u>
<b>Not 14 Upplupna kostnader</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
<u>Koncernen</u>		
Upplupna räntekostnader	2 259 639	2 019 285
Övriga upplupna kostnader	367 700	225 851
	<u>2 627 339</u>	<u>2 245 136</u>
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	317 700	175 851
	<u>317 700</u>	<u>175 851</u>

**ÖVRIGA NOTER**

<b>Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2019.06.30</b>	<b>2018.06.30</b>
<u>Koncernen</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	410 000 000	410 000 000
Bankmedel	18 134 144	10 208 550
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>428 134 144</u>	<u>420 208 550</u>
<u>Moderbolag</u>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Aktier i dotterbolag	7 470 000	7 470 000
Fordran dotterbolag	230 281 333	253 881 333
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>237 751 333</u>	<u>261 351 333</u>

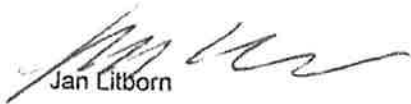
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 17 Definitioner av nyckeltal**

<i>Rörelsemarginal i procent</i>	Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen
<i>Soliditet</i>	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
<i>Långsiktigt substansvärde per aktie</i>	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

*[Handwritten signatures]*

Stockholm 2019-08-22



Jan Litborn



Tomas Ståhl



Christer Wachtmeister

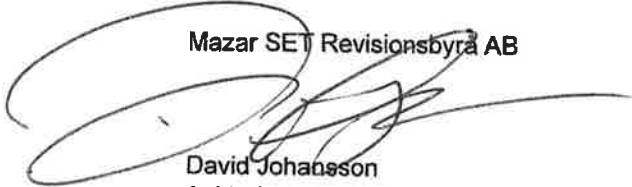


Johan Ericsson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28/8 - 2019

Mazar SET Revisionsbyrå AB



David Johansson  
Auktoriserad Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Logistea AB (publ)  
Org.nr. 559098-0909

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ) för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 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 för koncernen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en

väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Logitea AB (publ) för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 bolagets 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 föranledda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

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


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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 den 18 augusti 2019

Mazars SET Revisionsbyrå AB



David Johansson

Auktoriserad revisor