

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-08-25--2017-12-31

för

LOGISTRI FASTIGHETS AB (publ)
559122-8654

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	5
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Moderbolagets balansräkning	7
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	8
Moderbolagets rapport över kassaflöden	8
Noter	9

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR LOGISTRI FASTIGHETS AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Logistri Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-08-25 – 2017-12-31.

Information om verksamheten

Logistri Fastighets AB (publ) är ett fastighetsbolag specialiserat på att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Bolaget registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på AktieTorget 2017-10-23.

Fastighetsportföljen omfattar cirka 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter, samlade i södra Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda med en återstående hyrestid om cirka 14 år. Byggnaderna är genomgående väl anpassade till hyresgästernas verksamhet och uthyrda till företag som har ledande positioner inom sitt respektive marknads- och produktsegment. Företagen har svenska och övriga nordiska investeringsföretag som ägare, med kompetens och resurser för att tillhandahålla finansiell stabilitet och ge förutsättningar för fortsatt utveckling av de företag som är bolagets hyresgäster. Kontrakterad hyra för 2017 var 44 280 tkr och hyresgästerna betalar all fastighetsskatt hänförlig till fastigheterna. Som huvudregel ansvarar och bekostar hyresgästerna samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyten av byggnadsdelar), vilket gör att bolaget inte är exponerat för större kostnadsrisker under respektive kontraktstid (så kallade "triple-net" avtal).

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Finansiering

Koncernen har, genom dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) som ägs till 100 % direkt av koncernmoderbolaget, emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4 % per år och är amorteringsfri. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 %. Den årliga räntekostnaden för bolaget är 15 000 tkr. Obligationen noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 2017-11-03. Obligationen utgör koncernens enda externa lånefinansiering. Se ytterligare info i not 4 samt 16.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har inga anställda.

Ägarförhållanden

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på AktieTorget. Bolaget hade 176 registrerade aktieägare per den 31 december 2017. Antal utestående aktier per den 31 december 2017 uppgår till 2 520 000 stycken.

De största aktieägarna per 2017-12-31 är:

Namn:	Andel:	Antal aktier:
Ålandsbanken AB	14,83 %	373 624
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,68 %	117 964
LGT Bank Ltd	4,33 %	109 000
Mattias Ståhlgren	3,97 %	100 000
Göran Källebo	3,97 %	100 000
Patrik von Hacht	3,97 %	100 000
UBS Switzerland AG	3,17 %	80 000
Rolf Nilsson AB	2,38 %	60 000
Avanza Pension	1,99 %	50 045
Anders Carlsson	1,98 %	50 000
Summa 10 största aktieägare:	45,30 %	1 140 633
Övriga aktieägare:	54,70 %	1 379 367
Totalt	100 %	2 520 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Logistri Fastighets AB (publ) har genom bolagsförvärv förvärvat ett bestånd om åtta fastigheter i södra Sverige som tillsammans omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area. Totalt uppgår marknadsvärdet för fastighetsbeståndet till 600 000 tkr.

Under fjärde kvartalet genomfördes en fastighetsreglering där fastigheten Tackjärnet 2 reglerades in i Tackjärnet 3. Bolaget äger därefter sju registerfastigheter.

En uppströmsfusion genomfördes under december 2017 där sju av de förvärvade bolagen fusionerades in i köpande bolag. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Verksamheten fortsätter i oförändrad riktning.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)	2017 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	11 531
Driftnetto	11 421
Förvaltningsresultat	3 654
Resultat före skatt	771
Balansomslutning	637 803
Eget kapital	242 881
Likvida medel	50 939
Bokfört värde fastigheten	582 530
Eget kapital per aktie, (kr)	96,4
Resultat per aktie, (kr)	0,10
Antal utestående aktier (stycken)	2 520 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6
Avkastning på eget kapital, %	0,10
Avkastning på totalt kapital, %	0,04
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr ⁽²⁾	1,7
Soliditet, %	38,1
Belåningsgrad, %	62,5
Skuldsättningskvot, ggr	1,7

(1) Gäller för perioden 25 augusti 2017 - 31 december 2017

(2) Räntetäckningsgraden är påverkad av engångskostnader i samband med förvärvet

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till sju hyresgäster, som bedöms som stabila och lönsamma. Återstående kontraktstid är cirka 14 år. Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då sex fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna direkt till leverantörer betalar samtliga drifts- och underhållskostnader samt all fastighetsskatt. För en fastighet, med nybyggnadsår 2010, ansvarar och bekostar koncernen underhåll samt vidarefakturerar driftskostnader till hyresgästen.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna förvärvades 29 september 2017 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker vilka beskrivs närmare i not 4.

Skatteförslag

Regeringen har beslutat att utreda och föreslå ändring av skattelagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Förslaget har i mars 2017 gått vidare på remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen.

Osäkerhet råder om och i vilken utformning förslaget kommer att antas. Om förslaget antas med nuvarande utformning, kan det få negativ påverkan på fastigheternas verkliga värde till följd av att det fastighetsägande bolaget i samband med försäljning påförs dels reavinstskatt, dels stämpelskatt. Vidare skulle det medföra att all uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten blir en faktisk skuld. Med dagens regelverk redovisas inte uppskjuten skatt hänförligt till fastigheterna som uppstod innan förvärvet av det fastighetsägande bolaget.

Det antagna EU direktivet från 12 juli 2016 om fastställande av reglering mot skatteflyktsmetoder innebär att ränteavdragsbegränsningar skall införas i respektive medlemsland per 31 december 2018. Enligt det förslag som presenterats för regeringen innebär det antingen avdragsbegränsning till 35 % av EBIT eller 25 % av EBITDA. Detta i kombination med sänkt bolagsskatt från 22 % till 20 %. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition, tkr

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	240 120
Årets resultat	-3 008
	<hr/> <hr/>
	237 112

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 9 kr per aktie	22 680
i ny räkning balanseras	214 432
	<hr/> <hr/>
	237 112

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, inget som tyder på att koncernens och moderbolagets eget kapital inte är tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § Aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor om annat ej anges.

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-08-25
		2017-12-31
Hysesintäkter	5	11 531
Driftskostnader	6	-110
Driftnetto		11 421
Administrationskostnader	7,8	-2 589
Finansiella kostnader	9	-5 178
Förvaltningsresultat		3 654
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	-2 883
Resultat före skatt		771
Aktuell skatt	10	1 296
Uppskjuten skatt	10	-1 827
Årets resultat		240
Resultat per aktie (kr)	15	0,10

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-08-25
	2017-12-31
Årets resultat	240
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	240

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	11	582 530
Uppskjutna skattefordringar	10	1 049
Summa anläggningstillgångar		583 579
Omsättningstillgångar		
Övriga kortfristiga fordringar	12	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	683
Likvida medel	14	50 939
Summa omsättningstillgångar		54 224
SUMMA TILLGÅNGAR		637 803
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
	15	
Aktiekapital		2 520
Övrigt tillskjutet kapital		249 480
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-9 119
Summa eget kapital		242 881
Långfristiga skulder		
Upplåning	16	358 906
Uppskjutna skatteskulder	10	398
Summa långfristiga skulder		359 304
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		24 333
Aktuella skatteskulder	10	2 269
Övriga kortfristiga skulder	17	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 019
Summa kortfristiga skulder		35 618
Summa skulder		394 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		637 803

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-08-25	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	240	240
Summa totalresultat	-	-	240	240
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission	2 520	249 480	-	252 000
Emissionskostnader	-	-12 000	-	-12 000
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 641	-	2 641
Summa transaktioner med aktieägare	2 520	240 121	-	242 641
Utgående balans 2017-12-31¹⁾	2 520	240 121	240	242 881

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2017-08-25	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Driftnetto		11 421
Administrationskostnader		-2 589
Betalda räntor		-3 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		5 040
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 530
Ökning/minskning av leverantörsskulder		24 193
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		1 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		28 680
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-575 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-575 470
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning		-500
Nyemission		252 000
Emissionskostnader		-12 000
Upptagande av lån		357 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		597 728
Årets kassaflöde		50 938
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-
Likvida medel vid räkenskapsårets slut		50 938

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-08-25 2017-12-31
Nettoomsättning	21	4 998
Administrationskostnader	7,8	-6 087
Rörelseresultat		-1 089
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	19	-8 650
Resultat efter finansiella poster		-9 739
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Koncernbidrag		8 322
Resultat före skatt		-1 417
Skatt på årets resultat	10	-1 591
Årets resultat		-3 008

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-08-25 2017-12-31
Årets resultat	-3 008
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-3 008

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella tillgångar		
Andelar i dotterbolag	19	3 500
Uppskjutna skattefordringar	10	1 049
Summa finansiella tillgångar		4 549
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		231 923
Övriga kortfristiga fordringar	12	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	605
Summa kortfristiga fordringar		232 901
Kassa och bank	14	28 413
Summa omsättningstillgångar		261 314
SUMMA TILLGÅNGAR		265 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	15	2 520
Summa bundet eget kapital		2 520
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		240 120
Balanserad vinst eller förlust		-
Årets resultat		-3 008
Summa fritt eget kapital		237 112
Summa eget kapital		239 632
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		24 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 903
Summa kortfristiga skulder		26 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 863

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-08-25	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning	-500	-	-	-500
Nyemission*	2 520	240 120	-	242 640
Årets resultat**	-	-	-3 008	-3 008
Eget kapital 2017-12-31	2 520	240 120	-3 008	239 632

* Nyemission uppgick till 252 000 tkr varav 249 480 tkr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 9 360 tkr.

** Årets resultat motsvarar årets totalresultat.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-08-25	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-1 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1 089
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-978
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		26 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 164
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag		-3 500
Lämnade aktieägartillskott		-8 650
Lämnade lån till koncernföretag		-231 923
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-244 073
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		252 000
Emissionskostnader		-12 000
Mottagna koncernbidrag		8 322
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		248 322
Årets kassaflöde		28 413
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		-
Kassa och bank vid räkenskapsårets slut		28 413

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Logistri Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559122-8654 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är 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.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2017 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Logistri Fastighets AB (publ) har 100 % av kapitalet och rösttalen i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2017
De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjades 1 januari 2017 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument. Redovisning och värdering. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktssliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Logistri Fastighets AB (publ). Koncernen har inte haft några förluster på fordringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte inom koncernen. Standarden kommer dock innebära ett utökad dokumentationskrav.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-steps modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare och att jämförelsetalen för 2017 då också ska presenteras enligt IFRS 15. Logistri Fastighets AB (publ)s intäkter utgörs främst av hyresintäkter, men även intäkter från hyrestillägg förekommer, för fastighetsskatt och försäkring samt, i en fastighet, värme, vatten, avlopp och mindre driftsposter.

En noggrann översyn har gjorts där Logistri Fastighets AB (publ) har konkluderat att koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en tillgång respektive skuld. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Den är ännu inte antagen av EU. Standarden innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med en löptid längre än 12 månader. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen för Logistri Fastighets AB (publ).

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Logistri Fastighets AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

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

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under, respektive över hyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. 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.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader fördelas över lånets löptid och redovisas i resultatet i den period de hänförs sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som får arvode, se not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärt direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbara data).

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering genom obligationslån klassificeras som "Upplåning" 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.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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.

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 inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2017 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderbolaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderbolagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Logistri Fastighets AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fodringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsmöjligheter. Säkerhetsredovisning förekommer inte i bolaget. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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 fastigheterna

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 framtida 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 exponerat 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 fullt uthyrd 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 hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalslängder. 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 uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har ett externt obligationslån på totalt 375 000 tkr som förfaller 2021-05-20. Obligationslånet löper med 4 % årlig fast ränta och löper utan amortering. Obligationen emitterades på en kurs om 97 %, vilket innebär att bolaget tillfördes 363 750 tkr i likvida medel i emissionen och skall återbetala hela det nominella beloppet om 375 000 tkr på förfalldagen. Det medför att obligationsinnehavarna kommer att erhålla 11 250 tkr utöver erlagd likvid om 363 750 tkr på förfalldagen. Den effektiva kostnaden för bolagets externa lånefinansiering är därmed cirka 5 % per år. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har fast ränta under lånens löptid är den resterande räntexponeringen begränsad. Om räntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) mkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 %, koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 1,75 och att bolaget uppfyller samtliga krav per 2017-12-31 och räntetäckningsgrad varje kvartal. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot obligationslåneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2018-12-31 för samtliga krav och 2018-03-31 för räntetäckningsgrad.

Löptidsfördelning av kontraktssenliga 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.

Koncernen 2017-12-31 (tkr)	Inom		Inom 1-5 år	Över 5 år
	3 mån	3-12 mån		
Upplåning	-	-	375 000	-
Räntor	5 178	15 534	82 848	-
Lev. skulder	24 333	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 106	-	-	-
Summa	30 617	15 534	457 848	-

Moderbolaget 2017-12-31 (tkr)	Inom		Inom 1-5 år	Över 5 år
	3 mån	3-12 mån		
Lev. skulder	24 328	-	-	-
Summa	24 328	-	-	-

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

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden. Posten andra ändringar utgörs av periodiserade uppläggningsavgifter.

Balanspost (tkr)	Kassaflöde från			
	IB 2017-08-25	finansierings- verksamheten	Andra ändringar	UB 2017-12-31
Upplåning	-	357 728	1 178	358 906
Sum. skulder hänf. till finansieringsverksamheten	-	357 728	1 178	358 906

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 allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet 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.

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
Övriga fordringar	2 602	373
Likvida medel	50 939	28 413
Maximal exponering för kreditrisk	53 541	28 786

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. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen.

(tkr)	Koncernen	Moderbolaget
	2017-12-31	2017-12-31
Finansiella tillgångar		
Lånefordringar och hyresfordringar inkl. likvida medel	54 224	261 314
Summa finansiella tillgångar	54 224	261 314
Finansiella skulder		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	394 922	26 231
Summa finansiella skulder	394 922	26 231

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder och finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Värdering av verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

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 skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

(tkr)	Koncernen 2017-12-31
Upplåning	358 906
Likvida medel	-50 939
Nettoskuld	307 967
Totalt eget kapital	242 881
Totalt kapital	550 848

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen
	2017
Hyresintäkter exkl. hyrestillägg	11 289
Fastighetsskatt	242
Summa	11 531

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	45 107
Senare än 1 men inom 5 år	172 239
Senare än 5 år	306 717

Tabellen ovan visar minimileasingbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid.

Fastigheterna hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	1 296	-
Summa	1 296	-

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	1 049	1 049
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-236	-
Avgår uppskjuten skatt redovisat direkt mot eget kapital	-2 640	-2 640
Summa	-1 827	-1 591

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen
	2017
Fastighetsskatt	186
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-34
Försäkringspremier	-42
Summa	110

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Resultat före skatt	771	-1 417
Årets skattekostnad	-531	-1 591
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-170	312

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Ekonomisk förvaltning	669	669
Transaktionskostnader	1 181	4 346
Börskostnader	45	45
Bankkostnader	46	45
Övrigt	648	982
Summa	2 589	6 087

Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	375	375
Övrigt	91	91
Summa	466	466

Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning på andelar koncernbolag

Skatteeffekt av övriga skattemässiga justeringar

Summa -531 -1 591

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

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

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

Koncernen har inga anställda. Nedan belopp inkluderar sociala kostnader.

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Arvode till styrelse	-	-
Summa	-	-

Styrelsearvode om 79 tkr avseende 2017 kostnadsfört och utbetalas under 2018.

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Emissionskostnad	2 640	2 640
Summa	2 640	2 640

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Räntekostnader	4 000	-
Övriga finansiella kostnader	1 178	-
Summa	5 178	-

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Götene Skräddaren 1	Götene
Jönköping Älgskytten 13	Jönköping
Lidköping Sävsare 19:12	Linköping
Nybro Tallen 58	Nybro
Olofström Holje 103:9	Olofström
Tingsryd 3:14	Jönköping
Örebro Tackjärnet 2 och 3	Örebro

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna förvärvades 29 september 2017 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2017 baserades på nedanstående antaganden av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Fastighetsförvärv	585 413	-
Orealiserade värdeförändringar	-2 883	-
Summa	582 530	-

	Snitt
Direktavkastningskrav %	7,51 %
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,0 %

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10%	57 552 / -57 552
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-17 149 / 18 330
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-4598 / 0

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Skattekonto	629	-
Övrigt	1 973	373
Summa	2 602	373

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Förutbetalda kostn.	683	605
Summa	683	605

Not 14 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Kassa och bank	50 939	28 413
Summa	50 939	28 413

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 2 520 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	240
Genomsnittligt antal aktier	2 520 000
Resultat per aktie, kr	0,10

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 är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 16 Upplåning

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Lån med ställda säkerheter	375 000	-
Långfristig skuld	-16 094	-
Uppläggningsavg.	-	-
Summa	358 906	-

Koncernen emmitterade under 2017 ett obligationslån om 375 000 tkr, se ytterligare information i not 4. Uppläggningsavg. avser kostnader för anskaffning av obligationen, kostnaden skrivs av under lånets löptid.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Momsskuld	1 891	-
Övrigt	1 106	-
Summa	2 997	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Förskottsbetalda hyror	3 834	-
Övrigt	2 185	1 903
Summa	6 019	1 903

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget
	2017
Aktiverade förvävsrelaterade utgifter	3 500
Ovillkorat aktieägartillskott	8 650
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-8 650
Utgående anskaffningsvärde	3 500

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde	Eget kapital
Logistri Portfolio 1 AB	100	100	3 500	500
Summa			3 500	500

Dotterbolag	Säte
Logistri Portfolio 1 AB	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Aktier i dotterbolag	-	3 500
Fastighetsinteckningar	377 000	-
Summa	377 000	3 500

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2017-08-25. Per 2017-08-25 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 22 516 tkr.

	Koncernen	Moderbolaget
	2017	2017
Inköp/försäljning av tjänster	22 516	15 016
Pareto Securities AB	-	-
Summa	22 516	15 016

Not 22 Definitioner

Resultat före skatt

Resultat före skatt inkl. realiserade värdeförändringar

Skuldsättningsgrad

Totala skulder i procent av eget kapital

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 3 mars 2018.

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 _____ 2018

Lennart Öman
Styrelseordförande

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2018
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Huvudansvarig revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Logistri Fastighets AB (publ)
organisationsnummer 559122-8654

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av Årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2017-08-25 - 2017-12-31.

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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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.

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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom 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 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. 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 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. Risker 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 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 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 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 Logistri Fastighets AB (publ) för räkenskapsåret 2017-08-25 - 2017-12-31 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. 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 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 föranleda 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 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.

Stockholm den 7 mars 2018

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor