



ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 – 2019-12-31

Logistri Fastighets AB (publ)

559122–8654

ÅRSREDOVISNINGEN OMFATTAR

| | |
|--|----|
| Information om verksamheten | 1 |
| Året i korthet | 1 |
| VD kommentar till verksamhetsåret | 1 |
| Mål och strategi | 2 |
| Fastighetsportföljen | 3 |
| Styrelse och ledning | 5 |
| Förvaltningsberättelse | 6 |
| Förslag till vinstdisposition | 8 |
| Resultaträkning, koncernen och rapport över totalresultat, koncernen | 9 |
| Rapport över finansiell ställning, koncernen | 10 |
| Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen | 11 |
| Rapport över kassaflöden, koncernen | 12 |
| Resultaträkning, moderbolaget | 13 |
| Rapport över totalresultat, moderbolaget | 13 |
| Balansräkning, moderbolaget | 14 |
| Förändring av eget kapital, moderbolaget | 15 |
| Kassaflödesanalys, moderbolaget | 15 |
| Redovisningsprinciper och noter | 16 |



En mindre tilläggsinvestering genomfördes i samband med förvärvet av Spjutet 1 i Falköping för hyresgästen LEAX Group. I början av räkenskapsåret avslutades även utvecklingsprojektet i Älgskytten 13, Jönköping, för Prototal. För det kommande året ser vi möjligheter till ytterligare utveckling av främst Solsten 1:127 i Göteborg och Lärlingen 2 i Stockholm. Projekten kommer att planeras under våren.

Som en del av förvärvsstrategin kommer bolaget även att syfta till att strukturera portföljen tydligare på geografisk närvaro i utvalda delmarknader för att uppnå dels effektivare fastighetsförvaltning, dels fördjupa marknadskännedomen genom ökad närvaro på plats.

Under det gångna året har vi löpande utvärderat mer än ett potentiellt förvävsprojekt i veckan, varav tre ledde till förvärvet i början av året. Vi har genom att uppfattas av marknaden som ett attraktivt bolag tillgång till ett brett flöde av potentiella affärer. Det innebär att vi har möjlighet att välja ut de affärer som passar bolaget bäst. Förutsatt att avkastningskrav, kvalitet på fastighetsobjekten, hyresgästers ekonomiska stabilitet och geografiska lägen möter den goda nivå som i befintlig portfölj, kommer under 2020 ytterligare tilläggsförvärv till fastighetsportföljen analyseras och övervägas.

2020 förväntas bli ett intressant och utvecklande år för bolaget med potentiella förvärv och planering för refinansiering nästa år av extern skuld. Med ledning av de kontakter som varit under året bedömer vi att bolaget har uppnått en attraktiv storlek och är i en bra situation för att växa. Detta med ett bra "track record" där bolaget har väl uppfyllt kommunicerade målsättningar i rapportering och årsredovisningar.

Ulf Attebrant, Verkställande direktör

MÅL OCH STRATEGI

Styrelse och ledning har under året utarbetat en strategisk plattform som utgångspunkt för långsiktig utveckling av bolagets affär. I sammandrag omfattar utvecklingsstrategin följande huvudmoment:

Affärsidé

Logistri är ett specialiserat fastighetsbolag som ska äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med inriktning på lager- och lättindustrifastigheter i Sverige. Verksamheten ska utgå från kunskap om och nära samarbete med bolagets hyresgäster och andra viktiga samarbetspartners.

Strategiska målsättningar

(Utan inbördes rangordning)

- **Stabilt kassaflöde och resultat** - Investerings- och förvaltningsverksamheten ska ge en långsiktig och stabil avkastning med positiva kassaflöden och vara motståndskraftigt mot intäktsbortfall, från hyresgäster eller utvecklingsaktiviteter. Detta uppnås genom långa kontraktstidperioder, riskspridning av antalet hyresgäster och spridning i branscher dessa representerar.
- **Tillväxt** - Logistri ska genom förvärv växa och därigenom minska risken för att enskilda negativa affärshändelser får genomslag på bolagets resultat och utdelningskapacitet. Ett första delmål är att bolagets fastighetsportfölj ska omfatta 2 000 000 tkr vid utgången av 2021 genom selektiva förvärv av fastigheter.
- **Finansiering** - Logistri ska långsikt minska den finansiella risken och förbättra lånevillkoren genom att vara en attraktiv och robust part för både externa långgivare och aktieägare. Detta genom pålitlig rapportering, förutsägbarhet i resultat, värdeutveckling och en attraktiv fastighetsportfölj med långa hyresavtal med låg kostnadsrisk. Därigenom ska bolaget ha tillgång till möjligheten att vid behov finansiera extern skuld och genomföra framgångsrika nyemissioner.
- **Effektiv förvaltning** - Logistris verksamhet ska kännetecknas av tillämpat sunt förnuft, praktiskt affärstänkande, kunskap och omsorg om bolaget, hyresgäster, ägare och andra intressenter. Beslut i affärsverksamheten ska utgå ifrån att enskilda medarbetare förvaltar det förtroende som aktieägare och andra aktörer ger bolaget organisation. Det innebär en kombination av kritisk kostnadsmedvetenhet och förmåga att identifiera lönsamma affärer – i alla led i bolagets förvaltning och utveckling. Det innebär att bolagets förvaltningskostnader i förhållande till intäkter alltid är så gynnsamma som möjligt – med ett långsiktigt perspektiv.
- **Ansvarsfull affärsverksamhet** - Logistri ska leva upp till högt ställda förväntningar på en sund affärsverksamhet där regelefterlevnad, korrekt information och kunskap om lagar, regler och god branschstandard är en väl integrerad del av verksamheten. Logistri ska arbeta för att bolagets miljöpåverkan är så begränsad som praktiskt är möjligt. Detta inkluderar även bolagets hyresgäster och samarbetspartners.

Nyckeltal för långsiktig målstyrning i urval

- Belåningsgrad: $\geq 60\%$
- Avkastning på EK²: $> 10\%$
- Räntetäckningsgrad: $> 2,5$ gånger
- Överskottsgrad: $> 90\%$
- WAULT³: > 7 år
- Uthyrningsgrad: $> 97\%$
- Största hyresgäst⁴: $< 7\%$

FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Bolagets fastighetportfölj omfattar 17 registerfastigheter, varav en fastighet upplåten med tomträtt, med en total uthyrningsbar area om cirka 171 000 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgår per 2019-12-31 till 1 248 200 tkr (614 140 tkr motsvarande tidpunkt 2018). Värdering av fastighetsbeståndet sker vid varje årsskifte av ett oberoende värderingsföretag. Värdeökning jämfört med förvärvsvärden var 5,4 % till följd av driftnettoförbättring och förändring av direktavkastningskrav i värderingen.



| Marknadsvärde | 2017 | 2018 | 2019 |
|-------------------|---------|---------|-----------|
| Förvärvsvärde | 600 000 | 600 000 | 1 184 000 |
| Värdeförändringar | - | 14 140 | 64 200 |
| Totalt | 600 000 | 614 140 | 1 248 200 |



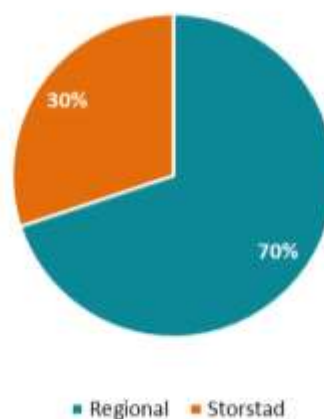
² Exklusive vid var tid realiserad värdeförändring

³ WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term, Viktad (hyresintäkt) återstående löptid för flera hyreskontrakt.

Delportföljer

Bolagets inriktning är att investera i lager- och lätt industrifastigheter i två tydliga delportföljer; Regional (södra Sverige) och Storstad (för närvarande i Stockholm och Göteborg).

Marknadsvärde per delportfölj (tkr)



| Marknadsvärde | tkr | % |
|---------------|-----------|------|
| Regional | 872 500 | 70% |
| Storstad | 375 700 | 30% |
| Totalt | 1 248 200 | 100% |

Delportfölj Regional omfattar 11 fastigheter med hyreskontrakt med längre löptider i bra lägen i anslutning till regionsstäder i södra Sverige, där en stor del av Sveriges innovations- och tillverkningsindustri är etablerad. De företag som är hyresgäster i fastigheterna har oftast bedrivit verksamhet i lokalerna under lång tid och är beroende av en lång planeringshorisont utan risk för störningar för verksamheten.

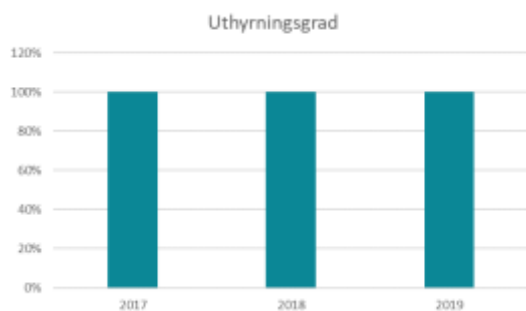
Delportfölj Storstad omfattar 6 fastigheter i Stockholm och Göteborg, där förutsättningarna för en starkare hyresutveckling och möjligheterna att utveckla fastigheterna och därmed värdet bedöms som goda.



⁴ Största hyresgästs årshyra som andel av bolagets totala årshyresintäkt.

Uthyrningsgrad

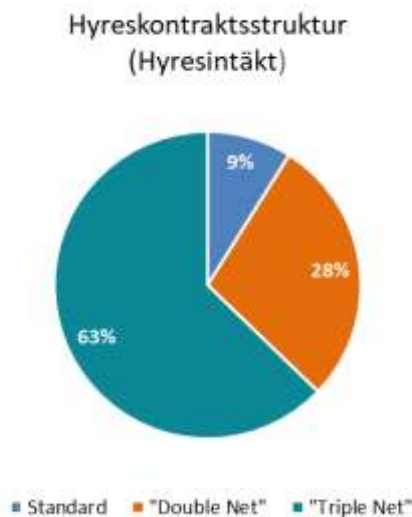
Under året har bolaget inte haft några vakanser i fastighetsportföljen och koncernens uthyrningsgrad, både ekonomisk och i area, är fortsatt 100 % per 31 december 2019.



| Ekonomisk uthyrningsgrad, per 31 december, år | | | |
|---|------|------|------|
| | 2017 | 2018 | 2019 |
| Uthyrningsgrad | 100% | 100% | 100% |

Hyreskontraktstruktur

En central del av Bolagets investeringsstrategi för att säkerställa ett förutsägbart kassaflöde och minska risken för kostnadsvariationer i fastighetsförvaltningen är långa hyresavtal där hyresgästerna bär merparten av fastigheternas kostnader direkt.



| Avtalstyp | Hyresintäkt/år (kr) | Andel |
|--------------|---------------------|-------|
| Standard | 8 279 000 | 9% |
| "Double Net" | 26 243 000 | 28% |
| "Triple Net" | 58 271 000 | 63% |
| Totalt | 92 793 000 | 100% |

91 % av bolagets totala hyresintäkter avser denna typ av hyreskontrakt, så kallade "Triple Net"⁵ eller "Double Net"⁴ kontrakt.

Vid utgången av 2019 kommer cirka 9 % av bolagets hyresintäkter från hyresgäster från hyresgäster där kostnadsansvaret fördelas mer jämnt mellan fastighetsägare och hyresgäst, så kallade standardhyreskontrakt⁴. Dessa hyreskontrakt har typiskt kortare löptid, vanligen 3-5 år. Fastigheter med denna typ av hyreskontrakt ingår i delportfölj Storstad.

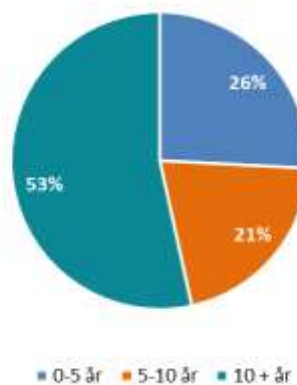
Återstående kontraktslängd

Totalt har bolaget per årsskiftet 27 hyresgäster med en genomsnittlig återstående, hyresintäktsviktad, löptid om 9,2 år.

Med effekt från år 2020 har 4 hyresavtal, motsvarande cirka 9 % av de totala hyresintäkterna, omförhandlats och hyrestiden förlängts. Per den 1 januari 2020 är den viktade återstående kontraktstiden är 9,6 år.

Ingen enskild hyresgäst representerar över 12 % av hyresintäkterna och avsikten är att minska denna andel till 7 - 10 % genom framtida förvärv. De 10 största hyresgästerna av totalt 27 representerar cirka 83 % av bolagets totala hyresintäkter.

Kontraktslängd (Hyresintäkt)



| Kontraktslängd | Årshyra | Andel |
|----------------|------------|-------|
| 0-5 år | 23 960 000 | 26% |
| 5-10 år | 19 231 000 | 21% |
| 10+ år | 49 602 000 | 53% |
| Totalt | 92 793 000 | 100% |

⁵ Se även definitioner av hyreskontraktstyper

Fastigheternas geografiska läge

Bolagets fastighetsportfölj är förvaltningsmässigt samlad i Storstockholm, längs E18 - E20 mot Göteborg och i närhet till E22 i Småland och Skåne.

De fastigheter som har standard hyreskontrakt med kortare löptider och som är mer förvaltningsintensiva ligger samlade i Storstockholm och möjliggör daglig närvaro för Bolagets förvaltningsorganisation.

Hyresgästkontakter genomförs rationellt genom planerade möten där flera hyresgäster i samma delområden besöks vid samma tillfälle för att undvika onödiga resor. Möten sker flera gånger per år med samtliga hyresgäster. Inför budget genomförs en statusbesiktning då även hyresgästernas underhållsansvar följs upp.



Fastighetsförteckning

Fastighetsbeståndet omfattar totalt 17 fastigheter varav en fastighet upplåten med tomträtt. Total uthyrningsbar area (LOA) är 170 803 m².

| Fastighetsbeteckning | Största hyresgäst | Kommun | Adress | Area, m ² |
|------------------------|--------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------|
| Sillö 6* | Däckia AB | Stockholm | Edsvallabacken 16, Farsta | 3 426 |
| Ösby 1:32 | Telia Sverige AB | Värmdö | Värmdögatan 3A, Gustavsberg | 943 |
| Lärlingen 2 | R. Ardbo Golv AB | Botkyrka | Kumla gårdväg 15, Norsborg | 4 175 |
| Skyttbrink 29 | Freja Transport & Logistics AB | Botkyrka | Himmelsbodavägen 10, Tumba | 5 720 |
| Revisorn 7 | Micromatic International AB | Sollentuna | Bergkällavägen 31D, Sollentuna | 2 352 |
| Solsten 1:127 | Federal-Modul Göteborg AB | Härreda | Teknologivägen 5, Mölnlycke | 12 396 |
| Älgskytten 13 | Prototal AB | Jönköping | Instrumentvägen 6, Jönköping | 10 896 |
| Åkaren 7 | VärgårdaHus AB | Värgårda | Terminalgatan 2, Värgårda | 12 511 |
| Tallen 58 | AB Gustaf Kähr | Nybro | Flyebovägen 10, Nybro | 20 416 |
| Tingsryd 3:14 | Orthex Sweden AB | Tingsryd | Växjövägen 1, Tingsryd | 21 124 |
| Tackjärnet 3 | Johnson Metall AB | Örebro | Stålgatan 15, Örebro | 22 700 |
| Holje 103:9 | EBP i Olofström AB | Olofström | Agrasjövägen 3-5, Olofström | 18 354 |
| Skräddaren 1 | Prototal PDS AB | Götene | Hantverksgatan 2, Götene | 9 275 |
| Sävare 19:12 | Prototal PDS AB | Lidköping | Maskrosvägen 3, Vinninga | 1 714 |
| Spjutet 1 & Falevi 2:1 | LEAX Skaraborg AB | Falköping | Göteborgsvägen 5, Falköping | 16 246 |
| Prestando 1 | Prestando i Trelleborg AB | Trelleborg | Mellanköpingevägen 9, Trelleborg | 8 555 |
| TOTALT | | | | 170 803 |

* Fastighet upplåten med tomträtt. Tomrättsavtal t o m 2068-10-01, avgäldsperiod t o m 2028-10-01

STYRELSE OCH LEDNING

Logistri Fastighets ABs styrelseledamöter

Lennart Öman (Ordförande), Patrik von Hacht, Peter Hogren, Mattias Ståhlgren och Henrik Viktorsson. Styrelsen representerar 1 026 420 aktier och röster, motsvarande cirka 21,0 av totalt antal aktier och röster.

Ledning

Ulf Attebrant, verkställande direktör, Anna Karnöskog, Ekonomichef och Anna Forsgren, Chef teknisk förvaltning. Lednings- och förvaltningsorganisationen är anställda av Pareto Business Management AB ("PBM") och har uppdraget att förvalta bolaget genom ett Managementavtal mellan bolaget och PBM.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Logistri Fastighets AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Koncernen

Koncernens resultat 2019 uppgår till 87 921 tkr (34 183 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till tilläggsförvärv samt den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna om 65 892 tkr (22 170 tkr). Moderbolagets resultat 2019 uppgår till 16 409 tkr (-1 049 tkr) och förändringen beror på erhållna koncernbidrag och ränteintäkter som tillkommit i samband med en koncernintern utlåning. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

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

Finansiering

Koncernen har som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4,0 % per år med kvartalsvisa ränteutbetalningar och är amorteringsfri. Se ytterligare information i not 4 samt 17.

Ägarförhållanden

Logistri Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. (Föregående års uppgifter inom parentes)

Aktieinformation per 2019-12-31

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| Kortnamn | LOGIST |
| Marknad | Spotlight Stock Market |
| Antal utestående aktier | 4 890 000 (2 520 000) |
| Handelsstart | 2017-10-23 |
| Antal aktieägare | 939 (417) |
| Aktiens kurs vid årets utgång | 124 kr |
| Aktiens kurs vid årets början | 97,5 kr |

Vid årets ingång hade bolaget 2 520 000 stycken aktier utestående. Under perioden har en nyemission av aktier med 2 370 000 aktier genomförts, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 4 338 000 stycken under 2019. Ingen utspädning har skett i

samband med nyemissionen. Se ytterligare information i not 16.

De största aktieägarna per den 31 december 2019 var:

| Namn | Andel | Antal |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| 1 Solid Equity AB | 12,15 % | 594 135 |
| 2 Nordnet Pensionsförsäkring | 8,94 % | 437 201 |
| 3 Ståhlgren, Mattias | 6,24 % | 305 000 |
| 4 Artipelaginvest AB | 4,71 % | 230 117 |
| 5 Försäkrings AB Avanza Pension | 4,42 % | 216 227 |
| 6 LGT Bank LTD | 3,05 % | 149 000 |
| 7 Von Hacht, Patrik | 2,61 % | 127 500 |
| 8 Jönsson, Ulf | 2,50 % | 122 101 |
| 9 Svenska Handelsbanken AB For PB | 2,49 % | 122 000 |
| 10 Källebo, Göran | 2,38 % | 116 500 |
| Summa tio största aktieägarna | 49,49 % | 2 419 781 |
| Övriga | 50,51 % | 2 470 219 |
| Totalt | 100,00 % | 4 890 000 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv av fastighetsportfölj med 10 fastigheter om totalt cirka 70 000 kvadratmeter till ett värde om 584 000 tkr.

Nyemission av stamaktier innebärande att antalet utestående aktier ökade med 2 370 000 aktier från 2 520 000 aktier till totalt 4 890 000 aktier och aktiekapitalet ökade med 2 370 tkr från 2 520 tkr till totalt 4 890 tkr.

Emission av nytt obligationslån om 350 000 tkr i moderbolaget.

Genomförande av ett skriftligt förfarande, genom dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ), för att inhämta obligationsinnehavarnas tillstånd att ändra de allmänna villkoren för obligationerna.

Syftet med ändringarna var huvudsakligen att möjliggöra:

- en internöverlåtelse av den nyligen förvärvade fastighetsportföljen
- att Logistri Portfolio 1 AB (publ) övertog samtliga rättigheter och förpliktelser under säkerställda obligationslån med ISIN SE0012455020 från moderbolaget genom ett utbyte av obligationer
- att dotterbolaget utökade sitt obligationslån med ISIN SE0010413989 med ytterligare obligationer om 350 000 tkr till totalt 725 000 tkr.

Omstruktureringen under villkoren för obligationen, villkoren för dotterbolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet för dotterbolagsobligationen slutfördes den 18 juni 2019.

En extra bolagsstämma hölls den 13 juni 2019 där stämman beslutade om vinstutdelning för ägarna till de nyemitterade aktierna med rätt till samma utdelning som de tidigare aktieägarna.

Under perioden har två dotterbolag som förvärvades den 1 april 2019 fusionerats, genom så kallad uppströms fusioner, i enlighet med beslutad plan för förvärvsstrukturen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett förväntat stabilt kassaflöde och resultat från bolagets fastighetsportfölj med långa hyresavtal. Bolaget kommer att fortsatt söka och identifiera lönsamma utvecklingsprojekt i fastighetsportföljen och utvärdera intressanta investeringsmöjligheter för ytterligare fastighetsförvärv.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

| | 2019 | 2018 | 2017 ¹ |
|---|-----------|-----------|-------------------|
| Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter) | 85 907 | 46 759 | 11 531 |
| Driftnetto | 81 278 | 45 174 | 11 421 |
| Förvaltningsresultat | 42 120 | 21 972 | 3 654 |
| Resultat före skatt | 108 012 | 44 142 | 771 |
| Resultat per aktie vid årets utgång, kr | 18,0 | 13,6 | 0,1 |
| Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr | 20,3 | 13,6 | 0,1 |
| Marknadsvärde fastigheterna | 1 248 200 | 614 140 | 582 530 |
| Antal utestående aktier, st | 4 890 000 | 2 520 000 | 2 520 000 |
| Avkastning på eget kapital, % | 22,4 | 13,6 | 0,1 |
| Belåningsgrad, % | 58,1 | 61,1 | 62,5 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ² | 2,9 | 2,8 | 2,0 |
| Soliditet, % | 40,7 | 39,6 | 38,1 |
| Överskottsgrad, % | 94,6 | 96,6 | 99,0 |
| EPRA NAV per aktie vid årets utgång, kr | 113,2 | 104,3 | 96,1 |
| Fastighetens direktavkastning, % ³ | 6,5 | 7,4 | 7,4 |
| Utdelning, kr/aktie | 9,0 | 9,0 | - |

¹ Gäller för perioden 25 augusti 2017 till 31 december 2017.

² Räntetäckningsgraden 2017 är påverkad av engångskostnader i samband med förvärvet.

³ Fastigheternas direktavkastning påverkas av tilläggsförvärv den 1 april 2019. Extrapolerats driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv blir fastigheternas direktavkastning motsvarande 7,4

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till 27 hyresgäster, som bedöms som finansiellt stabila. Återstående kontraktstid är cirka 9,2 år.

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då nio

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

För fem fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll

samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna.
Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut.

Fastigheterna förvärvades 29 september 2017 och 1 april 2019 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.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna har ökat årets aktuella skattekostnad med 882 tkr efter emissionskostnader och koncerninterna elimineringar.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

| | |
|--------------------|--------------------|
| Fritt eget kapital | 399 355 735 |
| Årets resultat | 16 409 161 |
| | <hr/> |
| | 415 764 896 |

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

| | |
|--------------------------|--------------------|
| till aktieägarna utdelas | 44 010 000 |
| i ny räkning balanseras | 371 754 896 |
| | <hr/> |
| | 415 764 896 |

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 28.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där inte annat anges.

Resultaträkning, koncernen

| Belopp i tkr | Not | 2019 | 2018 |
|---|------|----------------|---------------|
| Hysesintäkter | 5 | 85 133 | 46 532 |
| Serviceintäkter | 5 | 774 | 227 |
| Drift- och underhållskostnader | 6 | -2 546 | -601 |
| Fastighetsskatt | | -2 083 | -984 |
| Driftnetto | | 81 278 | 45 174 |
| Administrationskostnader | 7, 8 | -5 974 | -3 489 |
| Finansiella intäkter | | 8 | 5 |
| Finansiella kostnader | 9 | -32 997 | -19 718 |
| Tomträttsavgälder | 18 | -195 | - |
| Förvaltningsresultat | | 42 120 | 21 972 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade | 11 | 65 892 | 22 170 |
| Resultat före skatt | | 108 012 | 44 142 |
| Aktuell skatt | 10 | -5 888 | -968 |
| Uppskjuten skatt | 10 | -14 203 | -8 991 |
| Årets resultat¹ | | 87 921 | 34 183 |
| Resultat per aktie före utspädning, kr | 16 | 18,0 | 13,6 |
| Resultat per aktie efter utspädning, kr | 16 | 18,0 | 13,6 |

Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i tkr | 2019 | 2018 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat | 87 921 | 34 183 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat | 87 921 | 34 183 |

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i tkr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|------------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 1 248 200 | 614 140 |
| Nyttjanderättstillgångar | 18 | 4 919 | - |
| Övriga anläggningstillgångar | 12 | 27 | - |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 253 146 | 614 140 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hysesfordringar | | 1 739 | 216 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 13 | 3 208 | 1 927 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 6 270 | 1 458 |
| Likvida medel | 15 | 38 641 | 24 230 |
| Summa omsättningstillgångar | | 49 858 | 27 831 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 303 004 | 641 971 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital | | 4 890 | 2 520 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 464 770 | 240 121 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 60 988 | 11 743 |
| Summa eget kapital | | 530 648 | 254 384 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Upplåning | 17 | 713 343 | 363 616 |
| Skuld avseende nyttjanderätt | 18 | 4 919 | - |
| Uppskjuten skatteskuld | 10, 19 | 22 833 | 8 341 |
| Summa långfristiga skulder | | 741 095 | 371 957 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 3 288 | 4 998 |
| Aktuella skatteskulder | 10 | 5 212 | 2 839 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 14 100 | 2 148 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 8 661 | 5 645 |
| Summa kortfristiga skulder | | 31 261 | 15 630 |
| Summa skulder | | 772 356 | 387 587 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 303 004 | 641 971 |

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel ink. årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|--|---------------------|
| Ingående eget kapital 2018-01-01 | 2 520 | 240 121 | 240 | 242 881 |
| Totalresultat | | | | |
| Årets resultat | - | - | 34 183 | 34 183 |
| Summa totalresultat 2018-12-31 | - | - | 34 183 | 34 183 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Utdelning | - | - | -22 680 | -22 680 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | -22 689 | -22 680 |
| Utgående eget kapital 2018-12-31¹ | 2 520 | 240 121 | 11 743 | 254 384 |
| Ingående eget kapital 2019-01-01 | 2 520 | 240 121 | 11 743 | 254 384 |
| Totalresultat | | | | |
| Årets resultat | - | - | 87 921 | 87 921 |
| Summa totalresultat 2019-12-31 | - | - | 87 921 | 87 921 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Nyemission | 2 370 | 234 630 | - | 237 000 |
| Emissionskostnader | - | -12 697 | - | -12 697 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | - | 2 717 | - | 2 717 |
| Utdelning | - | - | -38 677 | -38 677 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 2 370 | 224 650 | -38 677 | 188 343 |
| Utgående eget kapital 2019-12-31¹ | 4 890 | 464 771 | 60 987 | 530 648 |

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i tkr | Not | 2019 | 2018 |
|---|-----|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Förvaltningsresultat | | 42 120 | 21 972 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | 25 | | |
| <i>Finansiella poster</i> | 4 | 7 349 | 4 711 |
| Betald skatt | | -798 | -398 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 48 671 | 26 285 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | | -1 523 | -216 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | | -6 093 | -100 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | | -1 710 | -19 335 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | | -3 804 | -1 223 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 35 541 | 5 411 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | -559 321 | - |
| Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter | | -815 | -9 440 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -560 136 | -9 440 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 237 000 | - |
| Emissionskostnader | | -12 697 | - |
| Upptagande av obligationslån | | 342 378 | - |
| Utdelning | | -27 675 | -22 680 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 539 006 | -22 680 |
| Årets kassaflöde | | 14 411 | -26 709 |
| Likvida medel vid räkenskapsårets början | | | |
| | | 24 230 | 50 939 |
| Likvida medel vid räkenskapsårets utgång | 15 | 38 641 | 24 230 |

Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i tkr | Not | 2019 | 2018 |
|--|------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning | | 11 583 | 2 388 |
| Administrationskostnader | 7, 8 | -13 021 | -3 724 |
| Rörelseresultat | | -1 438 | -1 336 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Ränteintäkter från koncernföretag | | 6 432 | - |
| Nedskrivning av andelar i koncernföretag | 22 | - | -4 736 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 994 | -6 072 |
| <i>Bokslutsdispositioner</i> | | | |
| Koncernbidrag | | 14 132 | 6 072 |
| Resultat före skatt | | 19 126 | - |
| Skatt på årets resultat | 10 | -2 717 | -1 049 |
| Årets resultat | | 16 409 | -1 049 |

Rapport över totalresultat, moderbolaget

| Belopp i tkr | 2019 | 2018 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat | 16 409 | -1 049 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat | 16 409 | -1 049 |

Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i tkr | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i dotterbolag | 22 | 3 500 | 3 500 |
| Långfristiga fordringar på koncernföretag | | 214 415 | - |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 217 915 | 3 500 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | - | 193 |
| Kortfristiga fordringar koncernföretag | | 201 456 | 211 482 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 13 | 662 | 765 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 3 034 | 1 433 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 205 152 | 213 873 |
| Kassa och bank | 15 | 13 513 | 196 |
| Summa omsättningstillgångar | | 218 665 | 214 069 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 436 580 | 217 569 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | 16 | 4 890 | 2 520 |
| Summa bundet eget kapital | | 4 890 | 2 520 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Överkursfond | | 464 770 | - |
| Balanserad vinst eller förlust | | -65 414 | -26 737 |
| Årets resultat | | 16 409 | - |
| Övrigt tillskjutet kapital | | - | 240 120 |
| Summa fritt eget kapital | | 415 765 | 213 383 |
| Summa eget kapital | | 420 655 | 215 903 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 931 | 1 426 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 12 205 | - |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 789 | 240 |
| Summa kortfristiga skulder | | 15 925 | 1 666 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 436 580 | 217 569 |

Förändring av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i tkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserade vinstmedel ink. årets resultat | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------|--------------|----------------|--|------------------------|
| Ingående balans 2018-01-01 | 2 520 | 240 120 | -26 737 | 215 903 |
| Årets resultat ¹ | - | - | -1 049 | -1 049 |
| Utdelning | - | - | -22 680 | -22 680 |
| Eget kapital 2018-12-31 | 2 520 | 240 120 | -26 737 | 215 903 |
| Nyemission ² | 2 370 | 234 630 | - | 237 000 |
| Emissionskostnader | - | -12 697 | - | -12 697 |
| Skatteeffekt emissionskostnader | - | 2 717 | - | 2 717 |
| Årets resultat ¹ | - | - | 16 409 | 16 409 |
| Utdelning | - | - | -38 677 | -38 677 |
| Eget kapital 2019-12-31 | 4 890 | 464 770 | -49 005 | 420 655 |

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

² Nyemission under 2019 uppgick till 237 000 tkr varav 234 630 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 9 980 tkr.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i tkr | Not | 2019 | 2018 ² |
|---|-----|---------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 25 | 4 994 | -6 072 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 4 994 | -6 072 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | | 193 | -193 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | | 8 528 | -22 902 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | | 1 505 | -1 220 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | | 1 752 | -1 663 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 16 972 | -32 050 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Erhållen betalning från koncernföretag | | - | 20 441 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | - | 20 441 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Nyemission | | 237 000 | - |
| Kostnad emission | | -12 697 | - |
| Mottagna koncernbidrag | | 14 132 | 6 072 |
| Utlåning till koncernföretag | | -214 415 | - |
| Utdelning | | -27 675 | -22 680 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -3 655 | -16 608 |
| Årets kassaflöde | | 13 317 | -28 217 |
| Kassa och bank vid räkenskapsårets början | | 196 | 28 413 |
| Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång | 15 | 13 513 | 196 |

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Logistri Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559122-8654 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är C/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighetsportfölj.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades den 25 augusti 2017.

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 2019 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 röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar 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 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Logistri är leasetagare avseende tomträttsavtal, vilket medför en påverkan på redovisningen efter införandet av IFRS 16. Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar den förenklade övergångsmetoden och har därmed inte tillämpat standarden retroaktivt. Koncernen hade vid övergångstillfället den 1 januari 2019, inga leasingavtal där bolaget utgör leasetagare. Tomträttsavtalet har uppkommit i koncernen samband med förvärv 1 april 2019 och koncernen redovisar från detta datum en nyttjanderättstillgång samt en leasingkulld i balansräkningen om 4 919 tkr.

I standarden betraktas tomträter som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Tomträterna kommer därför inte att skrivas av. En långfristig leasingkulld redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld.

Resultaträkningen påverkas genom att tomträttsavgälden, uppgående till 195 tkr, omklassificeras från drifts- och underhållskostnader till egen rad i anslutning till finansiella kostnader. Kostnaden ingår därmed fortsatt i förvaltningsresultatet men inte i driftnettot. Omklassificeringen får därmed en mindre påverkan på följande nyckeltal; räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, överskottsgrad och fastigheternas direktavkastning. Soliditeten påverkas av den förändrade balansomslutningen till följd av redovisningen av nyttjanderättstillgång och leasingkulld.

I övrigt att övergången till IFRS 16 inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal. Se ytterligare information i not 18.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och

- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på koncernens resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

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 2019 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.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

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.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

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

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme och vatten. Logistri agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen utgör leasetagare avseende ett tomträttsavtal.

Tomträttsavtalet redovisas i form av en nyttjanderättstillgång samt en leasingkund till motsvarande värde.

Tomträtter bedöms som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Ingen avskrivning sker därmed av tomträtterna utan värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomträttsavgäld. En långfristig leasingkund redovisas motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingkullen amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden på en egen rad i anslutning till finansiella kostnader.

Koncernen innehar i övrigt inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. För mer information se not 4, 5 och 18.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänför sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i 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. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När de fastighetsägande bolagen inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. 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 externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år, till årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Maskiner och Inventarier 5-10 år

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Logistri Fastighets AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehåver för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Logistris kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

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.

Upplåning

Upptagen extern finansiering 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.

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.

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.

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.

Leasingavtal

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

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

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 beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

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 och aktieägartillskott

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. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En 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 exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

Koncernen har ett externt obligationslån på totalt 750 000 tkr (375 000 tkr) som förfaller 2021-05-20. Obligationslånet löper med 4 % årlig fast ränta och löper utan amortering. Bolaget emitterade i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) ett första säkerställt obligationslån om 375 mkr (ISIN SE0010413989) i

samband med förvärvet av en portfölj med 7 fastigheter den 3 oktober 2017. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 % och noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 november 2017.

I samband med förvärvet den 1 april 2019 av ytterligare en portfölj bestående av 10 fastigheter emitterade bolaget ett andra säkerställt obligationslån om 350 000 tkr (ISIN SE0012455020) i moderbolaget Logistri Fastigheter AB (publ). Obligationen emitterades till en underkurs om 99,75 %. Genom ett skriftligt förfarande som inleddes den 17 april 2019 godkände obligationsinnehavarna en omstrukturering (även kallad "Restructuring") under villkoren för obligationen, villkoren för dotterbolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet, innebärande att den första obligationslånet utökades från 375 000 tkr till 725 000 tkr och det andra obligationslånet genom bland annat ett byte av obligationer stängdes ner. Omstruktureringen avslutades den 18 juni 2019.

På förfallodagen, 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. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 (0) mkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 75 %. Det finns även krav på att räntetäckningsgraden måste överstiga 1,75.

För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot obligationslåneavtalet.

Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2020-03-31 för samtliga krav. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2019-12-31.

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

| Koncernen 2019-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-5 år | Över 5 år |
|-------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Upplåning | - | - | 725 000 | - |
| Leasing- skulder | - | - | - | 4 919 |
| Räntor | 7 250 | 21 750 | 11 278 | - |
| Lev skulder | 3 288 | - | - | - |
| Övr. kortfr. skulder | 14 100 | - | - | - |
| Summa | 24 638 | 21 750 | 736 278 | 4 919 |

| Koncernen 2018-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-5 år | Över 5 år |
|-------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Upplåning | - | - | 375 000 | - |
| Räntor | 4 928 | 14 784 | 29 568 | - |
| Lev skulder | 4 998 | - | - | - |
| Övr. kortfr. skulder | 2 148 | - | - | - |
| Summa | 12 074 | 14 784 | 404 568 | - |

| Moderbolaget 2019-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-5 år | Över 5 år |
|----------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Lev skulder | 2 931 | - | - | - |
| Övr. kortfr. skulder | 13 205 | - | - | - |
| Summa | 16 136 | - | - | - |

| Moderbolaget 2018-12-31 | Inom 3 mån | Inom 3-12 mån | Inom 1-5 år | Över 5 år |
|----------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|
| Lev skulder | 1 426 | - | - | - |
| Övr. kortfr. skulder | 240 | - | - | - |
| Summa | 1 666 | - | - | - |

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

Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

| Balanspost | IB 2019-01-01 | Kassaflöde från finansierings- verksamheten | Ej kassaflödes- påverkande poster | UB 2019-12-31 |
|---------------------|------------------|--|--|------------------|
| Upplåning | 363 616 | 342 378 | 7 349 | 713 343 |
| Leasing- skulder | - | - | 4 919 | 4 919 |
| Summa | 363 616 | 342 378 | 12 268 | 718 262 |

| Balanspost | IB 2018-01-01 | Kassaflöde från finansierings- verksamheten | Ej kassaflödes- påverkande poster | UB 2018-12-31 |
|--------------|------------------|---|--|------------------|
| Upplåning | 358 906 | - | 4 711 | 363 616 |
| Summa | 358 906 | - | 4 711 | 363 616 |

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

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

| | Koncernen 2019-12-31 | Moderbolaget 2019-12-31 |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Hyresfordringar | 1 739 | - |
| Övriga fordringar | 3 208 | 662 |
| Likvida medel | 38 641 | 13 513 |
| Maximal exponering för kreditrisk | 43 588 | 14 175 |

| | Koncernen 2018-12-31 | Moderbolaget 2018-12-31 |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Hyresfordringar | 216 | 193 |
| Övriga fordringar | 1 927 | 765 |
| Likvida medel | 24 230 | 196 |
| Maximal exponering för kreditrisk | 26 373 | 1 154 |

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 IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

| Finansiella tillgångar 2019-12-31 | Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) | Redovisat värde |
|-----------------------------------|---|-----------------|
| Hysesfordringar | 1 739 | 1 739 |
| Övriga fordringar | 3 208 | 3 208 |
| Likvida medel | 38 641 | 38 641 |
| Summa | 43 588 | 43 588 |

| Finansiella skulder 2019-12-31 | Värdering till upplupet anskaffningsvärde | Redovisat värde |
|--------------------------------|---|-----------------|
| Emitterad obligation | 725 000 | 713 343 |
| Leverantörsskulder | 3 288 | 3 288 |
| Övriga kortfr. skulder | 14 100 | 14 100 |
| Summa | 742 388 | 730 731 |

| Finansiella tillgångar 2018-12-31 | Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) | Redovisat värde |
|-----------------------------------|---|-----------------|
| Hysesfordringar | - | - |
| Övriga fordringar | 1 927 | 1 927 |
| Likvida medel | 24 230 | 24 230 |
| Summa | 26 157 | 26 157 |

| Finansiella skulder 2018-12-31 | Värdering till upplupet anskaffningsvärde | Redovisat värde |
|--|---|-----------------|
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 363 616 | 363 616 |
| Leverantörsskulder | 4 998 | 4 998 |
| Övriga kortfr. skulder | 2 148 | 2 148 |
| Summa | 370 762 | 370 762 |

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens 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 emitterad obligation minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut. För ytterligare definitioner se not 26.

| | Koncernen | |
|-----------------------|------------------|----------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Upplåning | 713 343 | 363 616 |
| Likvida medel | -38 641 | -24 230 |
| Nettoskuld | 674 702 | 339 387 |
| Totalt eget kapital | 530 648 | 254 384 |
| Totalt kapital | 1 205 350 | 593 771 |

| Skuldsättningsgrad | Koncernen | |
|--------------------------------|------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Totala skulder | 772 356 | 387 587 |
| Eget kapital | 530 648 | 254 384 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,5 | 1,5 |

| Räntetäckningsgrad | Koncernen | |
|---|------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter | 75 312 | 41 690 |
| Räntekostnader | 25 614 | 15 000 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,9 | 2,8 |

| Belåningsgrad | Koncernen | |
|------------------------------|-------------|-------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Skulder till kreditinstitut | 725 000 | 375 000 |
| Fastigheternas marknadsvärde | 1 248 200 | 614 140 |
| Belåningsgrad, % | 58,1 | 61,1 |

| Soliditet | Koncernen | |
|---------------------|-------------|-------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Eget kapital | 530 648 | 254 384 |
| Balansomslutning | 1 303 004 | 641 971 |
| Soliditet, % | 40,7 | 39,6 |

Not 5 Hyres- och serviceintäkter

| | Koncernen | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| Hyresintäkter | | |
| Hyresintäkter exkl. tillägg | 85 133 | 46 532 |
| Summa hyresintäkter | 85 133 | 46 532 |
| Serviceintäkter | | |
| Värme | 287 | - |
| VA | 15 | - |
| Tomträttsavgäld | 43 | - |
| Övriga serviceintäkter | 429 | 227 |
| Summa serviceintäkter | 774 | 227 |

Förfallostruktur, hyresvärde

| | Koncernen | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Inom 1 år | 94 249 | 47 278 |
| Senare än 1 men inom 5 år | 332 672 | 180 763 |
| Senare än 5 år | 480 784 | 324 283 |
| Summa | 907 705 | 552 324 |

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

Not 6 Driftskostnader

| | Koncernen | |
|------------------------------------|--------------|------------|
| | 2019 | 2018 |
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | 804 | 269 |
| Taxebundna kostnader | 542 | - |
| Löpande underhåll | 608 | - |
| Försäkringspremier | 592 | 332 |
| Summa | 2 546 | 601 |

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Ekonomisk förvaltning | 2 104 | 1 006 | 316 | 1 222 |
| Teknisk förvaltning | 1 593 | 909 | - | 909 |
| Transaktionskostnader | - | 224 | - | - |
| Börskostnader | 492 | 412 | 277 | 297 |
| Övrig administration | 1 785 | 938 | 12 428 | 1 296 |
| Summa | 5 974 | 3 489 | 13 021 | 3 724 |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Ernst & Young AB | | | | |
| Revisionsuppdrag | 550 | - | 53 | - |
| Övrig rådgivning | 25 | - | 25 | - |
| Deloitte AB | | | | |
| Revisionsuppdrag | 25 | 572 | 25 | 572 |
| Summa | 600 | 572 | 103 | 572 |

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

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

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Lennart Öman | 60 | 85 | 60 | 85 |
| Peter Hogren | 40 | 58 | 40 | 58 |
| Mattias Ståhlgren* | 40 | 58 | 40 | 58 |
| Henrik Viktorsson | 40 | - | 40 | - |
| Patrik von Hacht | 40 | 58 | 40 | 58 |
| Summa | 220 | 259 | 220 | 259 |

* Ledamoten skänkte sitt arvode för 2019 i gåva till organisationen Min Stora Dag.

Not 9 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Räntekostnader | 25 614 | 15 000 | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | 7 383 | 4 718 | - | - |
| Summa | 32 997 | 19 718 | - | - |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 7 349 tkr (4 718 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till obligationslånet.

Not 10 Inkomstskatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Aktuell skatt | | | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | -5 888 | -968 | -2 717 | - |
| Summa | -5 888 | -968 | -2 717 | - |
| Uppskjuten skatt | | | | |
| Outnyttjat underskottsavdrag | 2 866 | -1 049 | - | -1 049 |
| Obeskattade reserver | -369 | -131 | - | - |
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheter | -15 123 | -7 716 | - | - |
| Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader | -1 577 | - | - | - |
| Summa | -14 203 | -8 991 | -2 717 | -1 049 |
| Total redovisad skattekostnad | -20 091 | -8 959 | -2 717 | -1 049 |

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan

redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 19.

Avstämning årets skattekostnad

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Resultat före skatt | 108 013 | 44 142 | 19 126 | - |
| Årets skattekostnad | -20 091 | -9 959 | -2 717 | -1 049 |
| Skatt enligt svensk skattesats | -23 115 | -9 711 | -4 093 | - |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -1 420 | -105 | -1 | -7 |
| Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader | 4 126 | - | 4 094 | - |
| Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning på andelar i koncernbolag | -135 | -1 042 | - | -1 042 |
| Resultat från KB | 244 | 182 | - | - |
| Skillnad skatte- och bokföringsmässiga avskrivningar | 94 | -1 249 | - | - |
| Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet | - | 372 | - | - |
| Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter | 8 | - | - | - |
| Skatteeffekt av ändrad skattesats | - | 546 | - | - |
| Ej aktiverat underskottsavdrag | 2 977 | - | - | - |
| Skattekostnad redovisad direkt mot eget kapital | -2 717 | - | -2 717 | - |
| Ej avdragsgilla räntekostnader | -882 | - | - | - |
| Utnyttjade underskottsavdrag | 730 | 1 049 | - | - |
| Summa | -20 091 | -9 959 | -2 717 | -1 049 |

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Emissionskostnad | -2 717 | - | -2 717 | - |
| Summa | -2 717 | - | -2 717 | - |

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

| | Fastighet | Kommun |
|----|---------------|------------|
| 1 | Tallen 58 | Nybro |
| 2 | Tingsryd 3:14 | Tingsryd |
| 3 | Tackjärnet 3 | Örebro |
| 4 | Holje 103:9 | Olofström |
| 5 | Älgskytten 13 | Jönköping |
| 6 | Skräddaren 1 | Götene |
| 7 | Sävare 19:12 | Lidköping |
| 8 | Solsten 1:127 | Härryda |
| 9 | Spjutet 1 | Falköping |
| 10 | Falevi 2:1 | Falköping |
| 11 | Prestando 1 | Trelleborg |
| 12 | Åkaren 7 | Vårgårda |
| 13 | Lärlingen 2 | Botkyrka |
| 14 | Skyttbrink 29 | Botkyrka |
| 15 | Revisorn 7 | Sollentuna |
| 16 | Sillö 6 | Stockholm |
| 17 | Ösby 1:32 | Värmdö |

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av Savills Sweden AB.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------------|----------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ingående verkligt värde | 614 140 | 582 530 | - | - |
| Fastighetsförvärv | 567 353 | - | - | - |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 815 | 9 440 | - | - |
| Orealiserade värdeförändringar | 65 892 | 22 170 | - | - |
| Utgående verkligt värde | 1 248 200 | 614 140 | - | - |

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden.

Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

| | |
|------------------------------------|-----|
| Årlig inflation, % | 2,0 |
| Genomsnittlig kalkylränta, % | 7,1 |
| Direktavkastningskrav, % | 7,1 |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 0,0 |

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

| Värderingsparametrar | Antagande | | Snitt (tkr) |
|-----------------------|-----------|--|------------------|
| | | | |
| Hysesintäkter | +/- 10% | | 101 610/-100 646 |
| Direktavkastningskrav | +/- 0,25% | | -40 315/43 362 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2,00% | | -16 130/16 130 |

Not 12 Maskiner och inventarier

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | - | - | - | - |
| Investeringar under året | 33 | - | - | - |
| Utgående anskaffningsvärde | 33 | - | - | - |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ingående ack. avskrivningar | - | - | - | - |
| Ack. avskrivningar på investeringar | - | - | - | - |
| Årets avskrivningar enligt plan | 6 | - | - | - |
| Utgående ack. avskrivningar | 6 | - | - | - |
| Utgående bokfört värde | 27 | - | - | - |

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Skattekonto | 3 134 | 1 005 | 662 | 750 |
| Övrigt | 74 | 922 | - | 15 |
| Summa | 3 208 | 1 927 | 662 | 765 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Periodiserad hyresrabatt | 3 718 | - | - | - |
| Förutbetalda kostnader | 2 552 | 1 458 | 3 034 | 1 433 |
| Summa | 6 270 | 1 458 | 3 034 | 1 433 |

Not 15 Likvida medel

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Kassa och bank | 38 641 | 24 230 | 13 513 | 196 |
| Summa | 38 641 | 24 230 | 13 513 | 196 |

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 4 890 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|------------|
| Antal utestående aktier före utspädning, st | 4 890 000 | 2 520 000 |
| Antal utestående aktier efter utspädning, st | 4 890 000 | 2 520 000 |

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.

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------|-------------|
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr | 87 921 382 | 34 183 892 |
| Genomsnittligt antal aktier, st | 4 338 000 | 2 520 000 |
| Resultat per aktie, kr | 20,3 | 13,6 |

Fritt eget kapital

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

Not 17 Upplåning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Långfristig skuld avseende emitterad obligation | 725 000 | 375 000 | - | - |
| Obligation emitterad till underkurs | -875 | -7 415 | - | - |
| Uppläggningsavgift | -10 782 | -3 969 | - | - |
| Summa | 713 343 | 363 616 | - | - |

Koncernen emitterade under 2019 ytterligare ett obligationslån om 350 000 tkr, se ytterligare information i not 4.

Uppläggningsavgift avser kostnader för anskaffning av obligationerna, kostnaden skrivs av under lånets löptid.

Not 18 Leasing

Koncernen har ett tomträttsavtal i LP2 Sillö 6 AB. Avgäldsperioden uppgår till 10 år och nästa regleringstidpunkt är 2028-10-01 och diskonteringsräntan som använts är 5,3. Den årliga avgälden uppgår till 259 tkr.

Nyttjanderättstillgångar:

Koncernen

| Redovisat värde | Tomträttsavtal | Total |
|------------------------------|----------------|--------------|
| IB 2019-01-01 | - | - |
| Tillkommande nyttjanderätter | 4 919 | 4 919 |
| UB 2019-12-31 | 4 919 | 4 919 |

Tomträttsavtalet redovisas för första gången 2019-04-01 då koncernen förvärvade fastigheten Stockholm Sillö 6 som upplåts med tomträtt. Inga övriga avtal har tillkommit eller löpt ut under räkenskapsåret. Ingen avskrivning sker av tomträttsavtalet då det betraktas som ett evigt hyresavtal.

Leasingskuld:

Koncernen

| | 2019-12-31 |
|--------------------------|--------------|
| Långfristig leasingskuld | 4 919 |
| Summa | 4 919 |

Belopp redovisade i resultaträkningen:

| Koncernen | 2019 |
|---|-------------|
| Intäkter för vidarefakturering av nyttjanderätter | 43 |
| Tomträttsavgäld | -195 |
| Totalt belopp redovisat i resultaträkningen: | -152 |

Bolaget innehar inga leasingavtal som klassificeras som korttids- eller lågvärdesleasing.

För löptidsanalys samt avstämning av förändringar i leasingskulden, se not 4. För totalt kassautflöde avseende leasingavtal, se not 25.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Uppskjuten skattefordran | | | | |
| Underskottsavdrag | 2 866 | - | - | - |
| Summa | 2 866 | - | - | - |

Uppskjuten skatteskuld

| | | | | |
|--|----------------|---------------|------------|----------|
| Temporär skillnad hänförlig till fastigheter | -23 143 | -8 020 | - | - |
| Temporär skillnad hänförlig till obeskattade reserver | -952 | -293 | - | - |
| Temporär skillnad hänförlig till transaktionskostnader | -1 604 | -28 | 618 | - |
| Summa | -25 699 | -8 141 | 618 | - |
| Uppskjuten skatteskuld, netto | -22 833 | -8 141 | 618 | - |

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

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------|---------------|--------------|---------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Skuld till aktieägare | 11 002 | - | 11 002 | - |
| Övriga skulder | 3 098 | 2 148 | 2 203 | - |
| Summa | 14 100 | 2 148 | 13 205 | - |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Förskotts- betalda hyror | 6 527 | 4 777 | - | - |
| Övrigt | 2 134 | 868 | 789 | 240 |
| Summa | 8 661 | 5 645 | 789 | 240 |

Not 22 Andelar i dotterbolag

| | Moderbolag | |
|---|--------------|--------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 500 | 3 500 |
| Aktiverade förvävsrelaterade utgifter | - | - |
| Ovillkorade Aktieägartillskott | - | 4 736 |
| Nedskrivning av andelar i koncernföretag | - | -4 736 |
| Utgående anskaffningsvärde | 3 500 | 3 500 |

| Dotterbolag | Kapital andel,% | Rösträtts andel,% | Bokfört värde | Eget kapital |
|----------------------------|--------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| Logistri Portfolio 1 AB | 100 | 100 | 3 500 | 5 386 |
| Summa | 100 | 100 | 3 500 | 5 386 |

| Dotterbolag | Org.nr. | Säte |
|-------------------------|-------------|-----------|
| Logistri Portfolio 1 AB | 559177-6710 | Stockholm |

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Aktier i dotterbolag | - | - | 3 500 | 3 500 |
| Fastighets- inteckningar | 805 620 | 377 000 | - | - |
| Summa | 805 620 | 377 000 | 3 500 | 3 500 |
| Eventual- förpliktelser | Inga | Inga | Inga | Inga |

Not 24 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende räntor på interna lån om 6 432 tkr (- tkr) samt debitering av business- och technical management fee om 11 583 tkr (2 388 tkr). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 401 740 tkr (211 482 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 25 Kassaflödesanalys

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Erlagd ränta | 25 614 | 15 000 | - | - |
| Erhållen ränta | - | - | 6 432 | - |
| Tomträtts- avgälder | 195 | - | - | - |
| Summa | 25 809 | 15 000 | 6 432 | - |

Not 26 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Lokalarea – LOA

Fastighetens uthyrningsbara area enligt mätregler fastställda av Svensk Standard

WAULT

(Weighted Average Unexpired Lease Term), Viktad (genom hyresintäkt) återstående löptid för flera hyreskontrakt.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Definition av hyreskontraktstyper

Triple net kontrakt: Hyreskontrakt där hyresgästen direkt ansvarar för samtliga kostnader för drift, skötsel och underhåll och utbyte av byggnadsdelar och erlägger ersättning för fastighetsskatt.

Double net kontrakt: Hyreskontrakt där hyresgästerna direkt svarar för alla löpande drift - och underhållskostnader samt fastighetsskatt och där bolaget som fastighetsägare typiskt ansvarar för och bekostar långsiktigt underhåll av byggnadernas fasader, tak, fönster och fastighetsinstallationer.

Standardkontrakt: Hyreskontrakt där ansvaret för drift och underhållskostnader vanligen anges i en gränsdragningslista och hyresgästen typiskt ersätter fastighetsägaren för löpande driftskostnader och fastighetsskatt, medan fastighetsägaren bekostar skötsel, reparationer och planerat underhåll av byggnaden.

Not 27 Händelser efter balansdagen

Per den första januari tecknade bolaget ett nytt 12-årigt hyreskontrakt med ny hyresgäst i fastigheten Skyttbrink 29.

Avtalet är ett så kallat "triple net" kontrakt. Hyreskontraktet ersätter tidigare hyreskontrakt med annan hyresgäst som vid årsskiftet hade cirka två års återstående kontraktstid. Det nya hyreskontraktet tecknades till marknadshyra och kommer få en positiv effekt på hyresintäkter och fastighetsvärde. Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 44 010 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie, eller totalt 11 002 500 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 27 februari 2020.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 februari 2020

Lennart Öman
Styrelseordförande

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistri fastighets AB (publ) för år 2019.

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 2019 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 mars 2019 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- 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 av Logistri fastighets AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 27 februari 2020

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor