

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2019-07-01 - 2020-06-30

för

Logistea AB (publ)

559098-0909

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30**

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

ALGW

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Logistea AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01- 2020-06-30.

Verksamhet

Genom dotterbolag äger Logistea AB (publ) fastigheten Landskrona Örja 1:20, en av Sveriges största logistikterminaler.

Fastigheten består av en terminaldel om ca 32 200 kvm och en kontorsdel om ca 9 800 kvm. Den är strategiskt belägen i Landskrona med access till flera av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4, E6, E20 och E22. I Malmö länkar Öresundsbron Sverige till Danmark och övriga Europa samtidigt som hamnarna i Trelleborg, Malmö och Helsingborg är i närområdet.

Fastigheten är fullt uthyrd med ett långt hyresavtal till DSV Road AB. Enligt hyresavtalet, som löper till april 2032 har hyresgästen fullt ansvar för fastighetens skötsel och skick både vad avser inre och yttre underhåll.

DSV Road AB är ett helägt dotterbolag till DSV A/S och ingår i divisionen Road som arbetar med land-baserade transporttjänster.

DSV A/S redovisar för räkenskapsåret 2019 rörelseintäkter på 94,7 miljarder DKK. Såväl divisionen Road som DSV koncernen i sin helhet utvecklas positivt med stigande omsättning och god lönsamhet. Under verksamhetsåret 2019 förvärvade DSV den internationella transportkoncernen Panalpina Welttransport AG vilket kraftigt ökade koncernens verksamhet. För 2019 redovisar DSV en vinst efter skatt om 3,7 miljarder DKK. För första halvåret 2020 redovisade DSV intäkter på 56,1 miljarder DKK med god lönsamhet. Aktien i DSV A/S är noterad på Nasdaq Copenhagen och är inkluderat i OMXC20 indexet. DSV:s börsvärde uppgår till ca 200 miljarder DKK.

För mer information om DSV A/S se www.dsv.com.

Logisteas fastighet är DSVs nordiska hub där gods från Europa transporteras till terminalen för omlastning och vidare distribution i Norden. Detsamma gäller för export, där varor från Norden dirigeras genom fastigheten. DSVs flöde av transporter i Norden styrs från fastigheten vilken tar emot cirka 600 transportfordon per dag för på- och avlastning.

Närmare 500 personer arbetar i anläggningen inklusive ett stort antal viktiga lednings- och IT funktioner. Byggnaderna uppfördes 2012 med högkvalitativa material och är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council.

För mer information se www.logistea.se.

Fastigheten värderades i juni 2020 till 785 Mkr.

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

Företagets säte är Stockholm.

Aktien och ägarna

Den 8 maj 2017 upptogs aktierna i Logistea till handel på Nasdaq First North. Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 3 000 000 st
Ägarstruktur 2020-06-30:

Ägare	Antal aktier	Andel i %
SIX SIS AG	335 000	11,2
Dabana Invest AB	200 000	6,7
Futur Pension	189 434	6,3
Nordea Bank	117 077	3,9
Diskretionär Fond 3	72 455	2,4
Benmarker John Olov	70 000	2,3
EOJ 1933 AB	55 000	1,8
Diskretionär Fond 2	51 333	1,7
Olle Johansson	50 000	1,7
HSB Nordvästra Skåne	50 000	1,7
Anders P Carlsson	50 000	1,7
Summa 11 största	1 240 299	41,3
Övriga aktieägare	1 759 701	58,7
Totalt	3 000 000	100,0

Ekonomisk översikt (koncern)	2020-06-30	2019-06-30
Nettoomsättning, kr	42 425 602	42 033 416
Rörelsemarginal i %	51,8%	52,6%
Balansomslutning, kr	676 909 869	694 828 253
Soliditet	36,1%	37,5%
Långsiktigt substansvärde per aktie	132,64	122,83

* Definitioner av nyckeltal, se not 17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden förlöpte verksamheten i Logistea enligt plan. Bolagets hyresgäst, DSV Road AB, rapporterar fortsatt tillväxt och inga verksamhetsmässiga störningar med effekt på fastigheten eller hyresförhållandet förelåg.

Logistea rapporterar med brutet räkenskapsår innebärande att räkenskapsåret avser perioden 1 juli till den 30 juni.

Den 26 september 2019 avhölls ordinarie årsstämma för räkenskapsåret 2018-2019 där, förutom sedvanliga stämмоändren, beslut fattades om vinstutdelning om 22 560 000 kr motsvarande 7,52 per aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen. Avstämningsdagar fastställdes till den 15 oktober 2019, den 15 januari 2020, 15 april 2020 samt den 15 juli 2020.

Logisteas intjäningskapacitet som presenterades i Logisteas bolagsbeskrivning vid noteringen av bolagets aktie vid Nasdaq Stockholm First North i maj 2017 är oförändrad.

I syfte att skapa aktieägarvärde har Logisteas styrelse, som tidigare meddelats, initierat ett arbete med att kartlägga marknadens intresse av ett förvärv av antingen den fastigheten som ägs i Logistea koncernen, alternativt Logisteas fastighetsägande dotterbolag, Logistea Propco AB, eller annat affärsupplägg rörande Logistea. Alla beslut om fastighetsförsäljning eller liknande strukturell åtgärd kommer att underställas en bolagsstämma i Logistea AB (publ).

Framtida utveckling

Logistea följer utvecklingen avseende Covid-19 och dess möjliga effekter på företaget och dess hyresgäst DSV Road AB mycket noga. Den samlade effekten av pandemin bedöms som begränsad och DSV koncernens egen resultatprognos för helåret 2020, som avgavs i anslutning till DSV halvårsrapport den 31 juli 2020 indikerar fortsatt stark tillväxt.

Med anledning av investerarmarknadens stora intresse för logistikfastigheter påbörjades under verksamhetsåret en försäljningsprocess med syfte att avyttra fastigheten Örja 1:20. Försäljningsarbetet, som organiserades som en bred process, pausades under våren med anledning av den osäkerhet som uppstod med anledning av Covid – 19. Efter sommaren har nu detta arbete återstartats och förutsättningarna bedöms goda att ett avslut kan ske före kommande årsskifte.

Väsentliga risker

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

Hyresgästrisk

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

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

Ränterisk

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

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget genomför årligen en extern värdering av fastigheten och upplyser om marknadsvärdet i årsredovisningen.

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning behöver koncernen refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande kapital- och räntebindning är till maj 2025.

Miljörisk

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

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar värderingar av fastigheter och därmed fastighetsbolag påtagligt.

Förändring av eget kapital

<i>Koncernen</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-07-01	3 000 000	291 774 000	-34 341 287	257 432 713
Vinstdisposition enligt årsstämma:				
Utdelning till aktieägare			-22 560 000	-22 560 000
Årets vinst			6 189 290	6 189 290
Belopp vid årets utgång 2020-06-30	3 000 000	291 774 000	-50 711 997	241 062 003

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-07-01	3 000 000	247 571 083	-26 035	247 545 048
Disposition vid föregående årsstämma		-26 035	26 035	0
Utdelning till aktieägare		-22 560 000		-22 560 000
Årets resultat			6 510 280	6 510 280
Belopp vid årets utgång 2020-06-30	3 000 000	224 985 048	6 510 280	231 495 328

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står

Balanserade vinstmedel	224 985 048
Årets resultat	6 510 280
	<u>231 495 328</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	22 560 000
I ny räkning överföres	<u>208 935 328</u>
	231 495 328

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	<u>Not</u>	<u>2019-07-01</u> <u>2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter		42 425 602	42 033 416
		<u>42 425 602</u>	<u>42 033 416</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-1 038 450	-929 313
Övriga externa kostnader		-1 453 790	-1 024 601
Personalkostnader	3	-264 504	-279 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-17 676 184	-17 676 184
		<u>-20 432 928</u>	<u>-19 909 362</u>
Rörelseresultat		21 992 674	22 124 054
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-13 692 454	-13 847 817
		<u>-13 692 454</u>	<u>-13 847 817</u>
Resultat före skatt		8 300 220	8 276 237
Skatt på årets resultat	7	-2 110 930	-1 972 372
Årets resultat		<u>6 189 290</u>	<u>6 303 865</u>

AE
ME

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	<u>Not</u>	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,10	601 394 935	611 186 127
Byggnadsinventarier	9,10	<u>53 223 712</u>	<u>61 108 704</u>
		654 618 647	672 294 831
Summa anläggningstillgångar		654 618 647	672 294 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 466 683	0
Övriga fordringar		832 481	788 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>2 083 302</u>	<u>2 516 073</u>
		7 382 466	3 304 194
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>14 908 756</u>	<u>19 229 228</u>
		14 908 756	19 229 228
Summa omsättningstillgångar		22 291 222	22 533 422
SUMMA TILLGÅNGAR		676 909 869	694 828 253

AB
 DT

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

	<u>Not</u>	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (3 000 000 aktier)		3 000 000	3 000 000
Övrigt tillskjutet kapital		291 774 000	291 774 000
Annat eget kapital		-56 901 287	-40 645 152
Årets resultat		6 189 290	6 303 865
Summa eget kapital		<u>244 062 003</u>	<u>260 432 713</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	<u>23 475 123</u>	<u>20 368 074</u>
Summa avsättningar		<u>23 475 123</u>	<u>20 368 074</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>393 600 000</u>	<u>397 700 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>393 600 000</u>	<u>397 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 100 000	4 100 000
Skatteskulder		926 906	1 323 867
Leverantörsskulder		15 000	2 418
Övriga skulder		8 277 175	8 273 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>2 453 662</u>	<u>2 627 339</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>15 772 743</u>	<u>16 327 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 909 869	694 828 253

FE
 ME

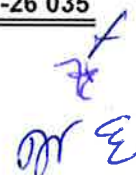
KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	21 992 674	22 124 054
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	17 676 184	17 676 184
Erlagda finansiella kostnader	-12 618 751	-12 771 885
Betald skatt	-77 584	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>26 972 523</u>	<u>27 028 353</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-4 078 272	327 815
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-554 723	1 026 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>22 339 528</u>	<u>28 382 323</u>
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-22 560 000	-22 560 000
Upptagande av lån/amortering	-4 100 000	-4 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-26 660 000</u>	<u>-26 660 000</u>
Årets kassaflöde	-4 320 472	1 722 323
Likvida medel vid årets början	19 229 228	17 506 905
Likvida medel vid årets slut	14 908 756	19 229 228



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr

	<u>Not</u>	<u>2019-07-01</u> <u>2020-06-30</u>	<u>2018-07-01</u> <u>2019-06-30</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	838 698	822 774
		<u>838 698</u>	<u>822 774</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 562 893	-1 121 107
Personalkostnader	3	-264 504	-279 264
		<u>-1 827 397</u>	<u>-1 400 371</u>
Rörelseresultat		-988 699	-577 597
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6 504 219	7 347 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 821	-2 800
		<u>6 501 398</u>	<u>7 344 473</u>
Resultat efter finansiella poster		5 512 699	6 766 876
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 000 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	-6 800 000
		<u>1 000 000</u>	<u>-6 800 000</u>
Resultat före skatt		6 512 699	-33 124
Skatt på årets resultat	7	-2 419	7 089
Årets resultat		<u>6 510 280</u>	<u>-26 035</u>



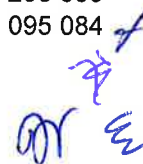
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2020-06-30	2019-06-30
<i>Belopp i kr</i>			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	17 470 000	7 470 000
Fordringar hos koncernföretag		198 431 333	230 281 333
Uppskjuten skattefordran	12	4 670	7 089
		<u>215 906 003</u>	<u>237 758 422</u>
Summa anläggningstillgångar		215 906 003	237 758 422
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		24 046 587	17 542 368
Aktuell skattefordran		28 103	0
Övriga fordringar		57 989	13 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 459	146 534
		<u>24 261 138</u>	<u>17 702 174</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		260 229	1 095 084
		<u>260 229</u>	<u>1 095 084</u>
Summa omsättningstillgångar		24 521 367	18 797 258
SUMMA TILLGÅNGAR		240 427 370	256 555 680



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
<i>Belopp i kr</i>			
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (3 000 000 aktier)		3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		224 985 048	247 571 083
Årets resultat		6 510 280	-26 035
		<u>231 495 328</u>	<u>247 545 048</u>
Summa eget kapital		234 495 328	250 545 048
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 000	2 418
Skatteskulder		0	15 367
Övriga skulder		5 650 000	5 675 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	267 042	317 700
Summa kortfristiga skulder		<u>5 932 042</u>	<u>6 010 632</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 427 370	256 555 680

Handwritten signature and initials in blue ink.

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
<i>Belopp i kr</i>		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-988 699	-577 597
Erlagd ränta	-2 821	-2 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>-991 520</u>	<u>-580 397</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	945 255	-6 782 292
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-78 590	119 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-124 855</u>	<u>-7 243 271</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	21 850 000	23 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>21 850 000</u>	<u>23 600 000</u>
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-22 560 000	-22 560 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-22 560 000</u>	<u>-22 560 000</u>
Årets kassaflöde	-834 855	-6 203 271
Likvida medel vid årets början	1 095 084	7 298 355
Likvida medel vid årets slut	260 229	1 095 084



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäktsredovisning

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Finansiella poster

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

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 397 700 000 kr av koncernens totala skuld om 397 700 000 kr till kreditinstitut till en fast ränta om 3,022 %. Räntesäkringen löper tom 28 maj 2025.

Inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader.

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

Koncernredovisning

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

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

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

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<i><u>Moderbolaget</u></i>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	838 698	822 774
	<u>838 698</u>	<u>822 774</u>
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar		
<i><u>Koncernen och moderbolaget</u></i>		
Johan Ericsson, VD	240 000	240 000
	<u>240 000</u>	<u>240 000</u>
Not 4 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		
<i><u>Koncernen</u></i>		
Avskrivningar byggnad	9 791 192	9 791 192
Avskrivningar byggnadsinventarier	7 884 992	7 884 992
	<u>17 676 184</u>	<u>17 676 184</u>

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<u>Moderbolaget</u>		
Ränteintäkter koncernföretag	6 504 219	7 347 273
	<u>6 504 219</u>	<u>7 347 273</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<u>Koncernen</u>		
Finansieringskostnader	367 380	367 380
Räntekostnader kreditinstitut	12 241 628	12 400 503
Ränta nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	1 073 703	1 043 658
Övriga finansiella kostnader	9 743	36 276
	<u>13 692 454</u>	<u>13 847 817</u>
Not 7 Skatt på årets resultat		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	-77 854	0
Uppskjuten skatt	-2 033 076	-1 972 372
	<u>-2 110 930</u>	<u>-1 972 372</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	8 300 220	8 276 237
Skattekostnad 21,40%	-1 776 247	-1 771 115
Skatteeffekt av:		
Uppskjuten skatt, korrigerad procentsats	49 487	29 250
Ej avdragsgilla kostnader	-231 258	-230 508
Effekt av ränteavdragsbegränsning	-152 912	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 110 930</u>	<u>-1 972 372</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-2 419	7 089
	<u>-2 419</u>	<u>7 089</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 512 699	-33 124
Skattekostnad 21,40% (2019 22%)	-1 393 718	7 089
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-5	0
Effekt av koncernkvittning räntor	1 391 304	0
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 419</u>	<u>7 089</u>



Not 8 Byggnader och mark	2020.06.30	2019.06.30
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	633 216 309	633 216 309
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>633 216 309</u>	<u>633 216 309</u>
Ingående ack avskrivningar	-22 030 182	-12 238 990
Årets avskrivning	-9 791 192	-9 791 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 821 374</u>	<u>-22 030 182</u>
Utgående redovisat värde	601 394 935	611 186 127
Redovisat värde byggnader	479 359 720	489 150 912
Redovisat värde mark	<u>122 035 215</u>	<u>122 035 215</u>
	601 394 935	611 186 127
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	55 800 000	55 800 000
Varav byggnader:	49 000 000	49 000 000
Not 9 Byggnadsinventarier	2020.06.30	2019.06.30
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	78 849 936	78 849 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>78 849 936</u>	<u>78 849 936</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 741 232	-9 856 240
Årets avskrivningar	-7 884 992	-7 884 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-25 626 224</u>	<u>-17 741 232</u>
Utgående redovisat värde	53 223 712	61 108 704
Not 10 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv)		
Skattemässigt restvärde inklusive byggnadsinventarier	326 221 815	353 570 959
Verkligt värde förvaltningsfastighet	785 000 000	760 000 000

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

Not 11 Andelar i koncernföretag			2020.06.30	2019.06.30
<u>Moderbolaget</u>				
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Logistea PropCo AB		50 000	17 470 000	7 470 000
559099-8992	Stockholm	100,00%		

Uppgifter om eget kapital och resultat	Resultat	Eget kapital
Logistea PropCo AB	-9 602 289	4 228 424

	2020.06.30	2019.06.30
Logistea PropCo AB		
Ingående anskaffningsvärde	17 470 000	17 470 000
Årets investering	0	0
Lämnade aktieägartillskott	10 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 470 000</u>	<u>17 470 000</u>
Ingående nedskrivning	-10 000 000	-10 000 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående nedskrivning	<u>-10 000 000</u>	<u>-10 000 000</u>
Utgående redovisat värde	17 470 000	7 470 000

Not 12 Uppskjuten skatt

<u>Koncernen</u>	2020.06.30	
	Uppskjuten skatteskuld	Uppskjuten skattefordran
Temporära skillnader byggnader och mark	23 479 793	0
Underskottsavdrag	0	4 670
Delsumma	<u>23 479 793</u>	<u>4 670</u>
Kvittning	<u>-4 670</u>	<u>-4 670</u>
	23 475 123	0

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

Förändringen mellan åren är 3 107 049, 1 073 973 är bokfört som räntekostnad och avser nuvärde på uppskjuten skatt, resterande 2 033 076 är bokfört som skattekostnad

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] of [Signature]
 CW

Not 12 Forts Uppskjuten skattModerbolaget

Underskottsavdrag

2020.06.30
Uppskjuten
skattefordran
4 670

4 670

Moderbolaget

Underskottsavdrag

2019.06.30
Uppskjuten
skattefordran
7 089

7 089

Not 13 Långfristiga skulderKoncernen

Amortering inom 2 till 5 år

Amortering efter 5 år

2020.06.30**2019.06.30**

16 400 000	16 400 000
377 200 000	381 300 000
<hr/> 393 600 000	<hr/> 397 700 000

Not 14 Upplupna kostnaderKoncernen

Upplupna räntekostnader

Övriga upplupna kostnader

2020.06.30**2019.06.30**

2 136 621	2 259 639
317 041	367 700
<hr/> 2 453 662	<hr/> 2 627 339

Moderbolag

Övriga upplupna kostnader

267 042	317 700
<hr/> 267 042	<hr/> 317 700

ÖVRIGA NOTER**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****2020.06.30****2019.06.30**Koncernen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

Bankmedel

Summa ställda säkerheter

410 000 000	410 000 000
14 648 527	18 134 144
<hr/> 424 648 527	<hr/> 428 134 144

Moderbolag**Ställda säkerheter**

Aktier i dotterbolag

Fordran dotterbolag

Summa ställda säkerheter

17 470 000	7 470 000
198 431 333	230 281 333
<hr/> 215 901 333	<hr/> 237 751 333

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 17 Definitioner av nyckeltal*Rörelsemarginal i procent*

Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Långsiktigt substansvärde per aktie

Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

Stockholm 2020-08-19



Jan Litborn



Tomas Ståhl



Christer Wachtmeister

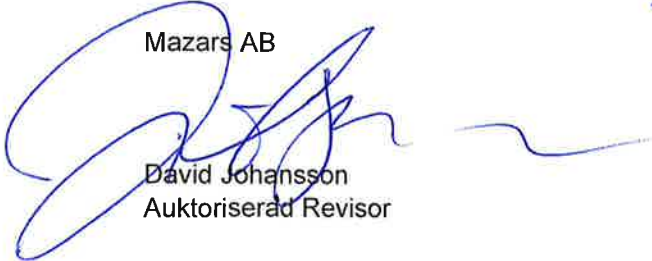


Johan Ericsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den

28/8 - 2020

Mazars AB



David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Logistea AB (publ)

Org.nr. 559098-0909

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ) för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Ötöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Logitea AB (publ) för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Göteborg den 28 augusti 2020.

Mazars SET Revisionsbyrå AB



David Johansson

Auktoriserad revisor