

BOLAGSBESKRIVNING

LOGISTEA AB

Logistea AB (publ)
Bolagsbeskrivning
Nasdaq Stockholm First North
Maj 2017

Viktig information om Nasdaq Stockholm First North

Nasdaq Stockholm First North ("First North") är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad, utan följer istället ett mindre regelverk anpassat till företrädesvis mindre tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett bolag, vars aktie handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att bolaget följer First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. En Certified Adviser granskar bolag, vars aktier ska listas på First North. Nasdaq Stockholm godkänner en sådan ansökan om listning.

The logo for CATELLA, consisting of the word "CATELLA" in white capital letters inside a red square with a white border.

Bolagsbeskrivningen är daterad den 3 maj 2017.

Catella Corporate Finance Stockholm AB
Finansiell rådgivare

FNCA Sweden AB
Certified Adviser



Innehåll

Definitioner

Viktig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hysesgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Definitioner

Bolaget	Logistea AB (publ), org. nr. SE 559098-0909
Bolagsbeskrivningen	Denna bolagsbeskrivning daterad den 3 maj 2017
Catella	Catella Corporate Finance Stockholm AB, org. nr. SE 559054-4234
Driftnetto	Hyresintäkter minskat med Fastighetskostnader
EBITDA	Hyresintäkter minskat med Fastighetskostnader, administrationskostnader samt kostnader relaterade till First North
EBITDA-avkastning	EBITDA dividerat med Fastighetens värde
Emissionen	Emission om 3 000 000 stamaktier motsvarande 300 miljoner kronor i eget kapital i Bolaget
Fastigheten	Landskrona Örja 1:20
Fastighetsbolaget	DSV Property 1:20 AB, org. nr. SE 559052-7528
Fastighetskostnader	Taxebundna kostnader, fastighetskötsel och drift, reparationer, felavhjälpande underhåll, planerat underhåll, fastighetsförsäkring och fastighetsskatt
First North	Nasdaq Stockholm First North
Finansiell rådgivare	Catella Corporate Finance Stockholm AB, org. nr. SE 559054-4234
FNCA	FNCA Sweden AB, Bolagets Certified Adviser
Förvaltarna	se "Vd" och "Wilfast"
Glimstedt	Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, org. nr. SE 969734-9604
Gruppen	Bolaget, Mellanbolaget och Fastighetsbolaget
Hyresgästen	se "DSV Road AB"
Hyresintäkter	Kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt och försäkring
DSV Road AB	DSV Road AB, org. nr. SE 556045-6674
Initial direktavkastning	Driftnetto dividerat med Fastighetens värde
KPI	Konsumentprisindex, publicerat av Statistiska Centralbyrån (totalindex med 1980 som basår)
Penningtvättslagen	Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
Mellanbolaget	Logistea PropCo org. nr. SE 559099-8992
Säljaren	DSV Road AB, org. nr. SE 556045-6674
Vd	Johan Ericsson
Wilfast	Wilfast Förvaltning AB, org. nr. SE 556438-8774

Viktig information

Allmänt

Bolagsbeskrivningen har tagits fram i syfte att tillhandahålla information om Bolaget, Gruppen och dess verksamhet i samband med ansökan om notering av Bolagets aktier på First North.

Bolagsbeskrivningen utgör inte ett prospekt och har inte granskats, godkänts eller registrerats av Finansinspektionen.

Tillämplig lag och tvister

För Bolagsbeskrivningen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Bolagsbeskrivningen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Framåtblickande information

Bolagsbeskrivningen innehåller och baseras bland annat på framåtblickande information. Sådan framåtblickande information baseras på nuvarande förväntningar, uppskattningar och prognoser samt på information, som nu finns tillgänglig för Bolaget. Sådan framåtblickande information reflekterar nuvarande prognos beträffande framtida händelser och påverkas av risker och osäkerheter, som kan leda till att de faktiska händelserna avsevärt skiljer sig från de förväntade.

Bolaget kan inte ställa några garantier för att framåtblickande information infrias eller för att de antaganden, som informationen baserats på, är korrekta. Den framåtblickande informationen får inte användas i något annat syfte än för att utvärdera en eventuell investering i Bolaget.

Marknadsinformation och information från tredje part

Bolagsbeskrivningen innehåller marknadsdata, industridata och prognoser, som har erhållits från tredje man, från industripublikationer och som är allmänt tillgänglig. Bolagsbeskrivningen innehåller även information om fastighetsbranschen, som är sammanställd av Catella och som grundas på Catellas kännedom (inklusive Catellas uppskattningar och antaganden) om den kommersiella fastighets- och hyresmarknaden inom vilken Gruppen är verksam.

Catella anser att informationen om fastighetsbranschen är korrekt och att gjorda uppskattningar och antaganden är rimliga. Det kan dock inte garanteras att informationen är korrekt eller fullständig.

Den finansiella informationen i Bolagsbeskrivningen har inte, om det inte uttryckligen anges, blivit reviderad eller granskad av revisorer.

Nasdaq Stockholm First North

First North är en alternativ marknadsplats. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av Nasdaq First Norths regler och inte av de lagar och krav, som gäller för handel på en reglerad marknad.

En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad.

Alla bolag vars aktier är noterade på First North har en Certified Adviser, som övervakar att reglerna efterlevs.

Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om notering på First North.

I. Riskfaktorer

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hysesgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Riskfaktorer

En investering i aktier är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolagets och dess aktiers framtida utveckling. Nedan beskrivs de risker som bedöms vara av betydelse för Gruppen, utan särskild rangordning. Det finns risker som specifikt avser omständigheter som är hänförliga till Gruppen, dess verksamhet och Fastigheten, samt risker som är av mer generell karaktär. Därtill finns det även risker förenade med Bolagets aktier. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll.

KONJUNKTURUTVECKLING M.M.

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av det allmänna ekonomiska läget, såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Tillväxten i ekonomin är en viktig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och påverkar således vakansgrader och hyresnivåer för fastigheter generellt.

Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaden, vilken är en av Gruppens större kostnadsposter. Ett försvagat konjunkturläge och en allmän pessimism bland investerare kan få till effekt att direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökar, vilket kan påverka värdet på ett fastighetsinnehav negativt och där med medföra en negativ effekt på Gruppens resultat och ställning.

KONKURRENS

Gruppen verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Gruppens framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av förmågan att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Gruppen kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

HYRESMARKNADEN, HYRESINTÄKTER OCH HYRESUTVECKLING

Gruppens intjäning påverkas av efterfrågan på kommersiella fastigheter. Intäkterna är beroende av uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Dessa parametrar påverkas av den ekonomiska utvecklingen samt av regionala och lokala förhållanden. Efterfrågan på lokaler, som påverkas av förändrade förutsättningar på de marknader där hyresgästerna är verksamma, är styrande för vilken hyra Fastighetens hyresgäster är villiga att betala och således även styrande för Gruppens intjäningsförmåga.

En konjunkturedgång eller en överproduktion av nya lokaler kan leda till ökade av- och omflyttningar, med ökade vakanser och fallande hyresnivå som följd. Det kan komma perioder då inga lokaler i Fastigheten är uthyrda eller då en stor del av Fastighetens lokaler är vakant, varvid Fastigheten inte genererar några intäkter eller lägre intäkter.

När en hyresgäst flyttat ut finns det risk för att det tar tid innan en ny hyresgäst flyttar in. I de flesta fall behöver lokalerna anpassas för att tillgodose en ny hyresgästs behov. En sådan period och en sådan typ av investeringar skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

Nya hyresgäster kan även innebära högre motpartsrisiker. Gruppens möjligheter att förhandla fram nya hyreskontrakt på fördelaktiga villkor är beroende av det allmänna läget på fastighetsmarknaden vid den relevanta tidpunkten.

Gruppens hyresavtal avses vara helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad som kompenseras för genom sådan indexering, kan Gruppens resultat och ställning påverkas negativt.

Det finns risk för att Gruppen inte alltid kommer att kunna teckna hyreskontrakt, som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Om hyresavtal sägs upp och hyresgäster flyttar ut från lokaler kan det leda till intäktsbortfall för Gruppen om nya hyresgäster inte kan hittas till lokalerna.

Koncentrationsrisk

Bolagets verksamhet är begränsad till logistiklokaler på en enda fastighet i Landskrona. En negativ utveckling i Landskrona skulle därför kunna drabba Bolaget hårdare än om Bolaget hade varit verksamt även inom andra geografiska områden. På motsvarande sätt skulle en försämrad marknad för logistiklokaler kunna drabba Bolaget hårdare jämfört med bolag som innehar ett mer diversifierat fastighetsbestånd.

Bristande betalningsförmåga hos Hyresgästen

Fastigheten hyrs ut till en enda hyresgäst. Hyresgästens förmåga att betala hyra är viktig. Om Hyresgästen hamnar på obestånd, och till följd därav inte har möjlighet att fullfölja sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal, kan det få negativa effekter på Gruppens intäkter. I en lågkonjunktur ökar risken för att hyresgäster går i konkurs, vilket kan leda till intäktsbortfall för Gruppen.

UNDERHÅLLS- OCH DRIFTSKOSTNADER

Avkastningen från Fastigheten är, vid sidan av den hyresintäkt som Fastigheten genererar, till stor del beroende dels av de kostnader, som driften av Fastigheten föranleder, dels av de underhållsbehov i Fastigheten, som måste beaktas.

Större kostnadsposter för driften av Fastigheten utgörs av taxebundna kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I enlighet med villkoren i hyresavtalet betalas dessa kostnader direkt av Hyresgästen. Det finns ingen garanti för att Bolaget i framtida hyresavtal kommer att medges rätt att vidaredebitera kostnadsposterna på samma sätt som sker enligt befintligt hyresavtal.

VÄRDEFÖRÄNDRING I FASTIGHETSINNEHAVET

Såväl fastighetsspecifika försämrings, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämrings, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Gruppen skriver ner värdet på fastighetsinnehavet, vilket skulle påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

För att iaktta god redovisningssed måste Gruppen löpande göra bedömningar av värdet på Gruppens tillgångar och skulder, vilket påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Värderingen av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden, som görs av Bolaget.

OPERATIV RISK

Gruppen kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom dess organisation.

NYCKELPERSONER

Bolaget har en liten organisation, vilket medför ett relativt stort beroende av enskilda ledningspersoner. Gruppens framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och engagera kvalificerad ledningspersonal och andra nyckelpersoner på rimliga villkor leder till risk för sämre resultat.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom förändringar i andra statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Gruppens verksamhet.

Det finns risk att skattesatser förändras i framtiden och att andra förändringar sker i lagstiftningen, som påverkar fastighetsägande. Förändringar av bolagsskatt och övriga statliga pålagor, kan komma att påverka Gruppens och ställning resultat negativt. Förändringar av skattelagstiftningen, såsom förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader eller förändrade möjligheter att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

BRISTER I FASTIGHETEN OCH FASTIGHETS BOLAGET

Det finns tekniska och juridiska risker relaterade till Fastigheten, liksom skatterisker relaterade till Fastighetsbolaget. Bolagets möjligheter att göra garantierna gällande är beroende av Säljarens möjligheter att fullgöra sina åtaganden enligt förvärvsavtalet.

Miljörisk

Fastigheten kan vara förorenad. Om det skulle förekomma okända föroreningar på Fastigheten finns det en risk att Fastighetsbolaget blir skadeståndsskyldigt eller tvingas betala kostnader för att sanera Fastigheten.

Försäkringsrisk

Gruppens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Fastigheten. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Gruppen att försäkra sig mot. Om en skada på Fastigheten skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Gruppen komma att förlora det kapital som investerats i Fastigheten samt framtida intäkter från Fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

VERKSAMHETSRIK

Bolaget saknar verksamhetshistorik. I ett initialt skede är Gruppen beroende av Förvaltarna för genomförandet av sin affärsplan och för bedrivandet av sin verksamhet.

Även om förvaltningsavtalet med Wilfast, med några undantag, inte kan sägas upp av Wilfast under de första åren så finns det en osäkerhet om Gruppens förvaltningskapacitet för det fall att förvaltningsavtalet skulle sägas upp därefter. Gruppen är dessutom beroende av tjänster och produkter från vissa konsulter, underleverantörer och andra tjänsteleverantörer för att framgångsrikt genomföra sin affärsplan.

FINANSIELL RISK

Det finns risk att Gruppen inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Gruppen oförmånliga villkor. Gruppen är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Gruppens möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Gruppens kreditavtal exponerar även Gruppen för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Gruppens tillgång till finansiering begränsas. Om Gruppen misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Gruppen inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Gruppen oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Gruppens verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Oförutsedda ränteförändringar kan påverka Gruppens kassaflöde negativt och få en väsentlig negativ inverkan på Gruppens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

TVISTER

Bolaget känner inte till några omständigheter, som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns dock risk att Gruppen kan komma att bli inblandad i sådana tvister i framtiden vilket skulle kunna påverka Gruppens resultat och ställning negativt.

LEGALA RISKER

Gruppens verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar, förordningar och myndighetsbeslut avseende exempelvis planfrågor, byggåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning.

För att Gruppens fastighetsinnehav ska kunna användas och utvecklas på avsett sätt kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat beslut om detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Gruppen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut, som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Gruppens resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Gruppen eller dess kunder, vilket kan få till följd att Gruppens verksamhet, resultat och ställning påverkas negativt.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS AKTIER

Aktiemarknadsrisk och volatilitet

Värdepappersinnehav är alltid förknippade med risk. Eftersom aktier både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kan få tillbaka investerat kapital. En investering i Bolagets aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Gruppen, av dess konkurrenter och omvärld samt av generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan bör snarare ses som en investering, som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Listning på First North

Det kan inte garanteras att någon aktiv handel med Bolagets aktier kommer att ske. Därmed finns det ingen garanti för att en likvid marknad för handel med aktierna kommer att uppstå eller bibehållas. Investering i aktierna är därför endast lämplig för Investerarare som kan bära riskerna kopplade till bristande likviditet i aktierna.

Till följd av att Bolaget blir ett listat bolag kommer Bolaget bli föremål för ytterligare regler och föreskrifter vilket leder till att Bolaget eventuellt måste tillsätta vissa befattningar och anta vissa interna policys i syfte att uppfylla dessa krav, vilket i sin tur kan leda till ökade kostnader. Sådana ökade kostnader kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Aktiens utveckling

Vid listning på First North kommer prissättningen på Bolagets aktie att påverkas av faktorer såsom Bolagets resultat och ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Bolagets marknadssegment samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att priset på Bolagets aktier minskar, vilket kan leda till en ekonomisk förlust för aktieägarna vid en avyttring av aktierna.

Framtida utdelning

Framtida vinstutdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av Gruppens framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Förändringar i nämnda faktorer kan leda till att vinstutdelningen minskar eller att ingen vinstutdelning lämnas.

Försäljning av större aktieposter och utspädning

Betydande försäljningar av aktier, som genomförs av större aktieägare, liksom en allmän marknadsförväntan om att emissioner kommer att genomföras kan påverka kursen på Bolagets aktier negativt. Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan spåda ut investerarens aktieinnehav och väsentligt påverka priset på Bolagets aktier negativt. Riktade emissioner, utan företrädesrätt för befintliga ägare, kan vidare minska ägarandelen och inflytande för innehavare av aktier liksom vinst per aktie och substansvärde per aktie.

2. Bakgrund och motiv

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hysesgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Bakgrund och motiv

Bakgrund till ansökan om listning

Bolaget har under mars 2017 genomfört en kapitalresning och förvärvat Fastighetsbolaget och indirekt Fastigheten. Den 30 mars 2017 uppfyllde Bolaget sina åtaganden och förpliktelser enligt det sedan tidigare ingångna aktieöverlåtelseavtalet med Säljaren och tillträdde samtliga aktier i Fastighetsbolaget. Köpet av Fastighetsbolaget inklusive transaktionskostnader finansierades dels genom Emissionen om 300 miljoner kronor och dels genom banklån om 410 miljoner kronor. Logistea AB är ett nybildat bolag och har inte bedrivit någon verksamhet tidigare.

Syfte med listningen

Syftet med att lista Bolagets aktie på First North är att erbjuda nuvarande aktieägare en likvid andrahandsmarknad för sina investeringar, samt att erbjuda nya investerare en attraktiv investeringsmöjlighet i en tilltalande sektor.

Styrelsens ansvarsutlåtande

Styrelsen i Bolaget är ansvarig för informationen i föreliggande Bolagsbeskrivning, vilken har upprättats med anledning av Bolagets ansökan om listning av Bolagets aktier på First North.

Härmed försäkras att styrelsen för Bolaget har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat, som skulle kunna påverka uppgifternas innebörd. I det fall information kommer från tredje man har informationen återgivits korrekt och inga uppgifter utelämnats på ett sätt, som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2016/2017	2017-08-25
Årsstämma 2017	2017-09-28

Bolagsinformation

Logistea AB (publ), org. nr: 559098-0909
c/o Wilfast Förvaltning AB
Stora Badhusgatan 28A, 411 21 Göteborg
Hemsida: www.logistea.se

Handelsinformation

KORTNAMN
LOG

ISIN-KOD
SE0009696792

CERTIFIED ADVISER
FNCA Sweden AB
Humlegårdsgatan 5, 102 48 Stockholm

LIKVIDITETSGARANT
Erik Penser Bank
Apelbergsgatan 27, 111 37 Stockholm

REVISOR
Acrevi Revision KB
David Johansson
Prinsgatan 12, 413 05 Göteborg

Styrelsen i Logistea AB (publ)

3. Bolaget

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hyresgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

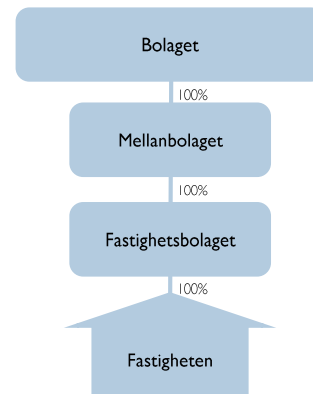
Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Bakgrund

- Ett nybildat aktiebolag, Logistea AB, förvärvade Fastigheten Landskrona Örja 1:20 genom förvärv av 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget DSV Property 1:20 AB, Fastighetsbolaget. Tillträde skedde den 30 mars 2017.
- Logistea AB har inte bedrivit någon verksamhet innan förvärvet.
- Förvärvet finansierades genom upptagande av banklån samt en nyemission av aktier.
- Bolaget och Fastighetsbolaget har tecknat avtal med Wilfast avseende bolags-, fastighets- och ekonomisk förvaltning. Bolagets vd är Johan Ericsson.
- Mellanbolaget äger samtliga aktier i Fastighetsbolaget. Bolagen har upprättat en fusionsplan enligt vilken Mellanbolaget genom absorption övertar samtliga Fastighetsbolagets tillgångar och skulder. Fastighetsbolaget kommer att upplösas när Bolagsverket registrerat fusionen. Ansökan om verkställande av fusionen har inlämnats till Bolagsverket.

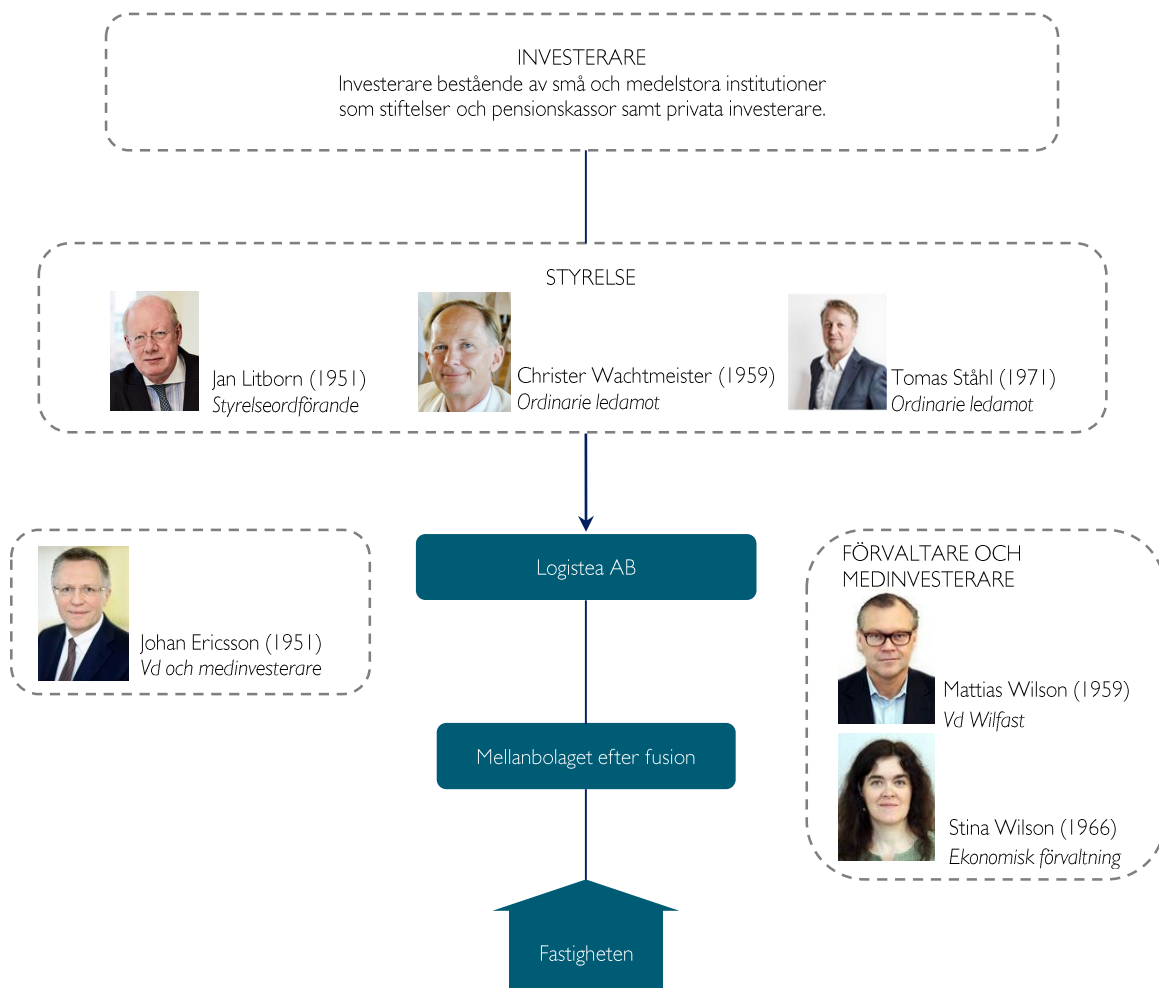
Bolagsstruktur



-  Fastigheten
-  Fastighet som ägs av DSV
-  DSV:s lager som ägs av Hemfosa Fastigheter

Ledning och organisation

Bolagets ledning och organisation består av personer med mångårig erfarenhet och gedigen kunskap om bolagsförvaltning, fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning. Dessa personer utgörs av Bolagets vd, Johan Ericsson, Bolagets förvaltare samt Bolagets styrelse.



Bolagets styrelse

Styrelsens uppgifter och ansvar följer av svensk lag och inkluderar den övergripande förvaltningen samt kontrollen av Bolaget. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen består för närvarande av tre styrelseledamöter utan styrelsesuppleant. Styrelseledamöterna är valda av extra bolagsstämma den 24 mars 2017 för tiden från och med 1 april 2017 intill slutet av nästkommande årsstämma och består av representanter från Bolagets aktieägare. Bolaget uppfyller reglerna för företagsstyrning i aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning då Bolagets aktie inte handlas eller avses handlas på en reglerad marknadsplats. Nedanstående upplysningar om styrelsemedlemmarnas aktieinnehav i Bolaget omfattar även närståendes innehav. Styrelsens ersättning uppgår till 50 000 kronor per år för styrelsens ordförande och 25 000 kr per år för ledamöter. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.



Jan Litborn (1951), styrelseordförande

Pågående styrelseuppdrag

Styrelseordförande i Erlandssons Holding AB, Råsta Holding AB, Arenabolaget i Solna AB och SBG Partners AB. Styrelseledamot i Fabege AB (publ), I.A. Hedin Bil Aktiebolag, Tapetlagret Öbergs Färghus i Västerås Aktiebolag, Mabi Sverige AB, Sköldnora Förvaltnings AB, Consensus Asset Management AB (publ), Klintberg & Way Aktiebolag, A City Media AB, Båstadtennis & Hotell AB, Bulltofta Aviation AB, Mabi Rent AB, Anders Hedin Invest AB, Profi Förvaltning AB, Car to Go Sweden AB, Klavia IV Feeder AB och Backahill DABS AB.

Innehav i Bolaget:

2 500 aktier genom Advokatfirman Rex AB.

Delägare:

Advokatfirman Rex AB, Donap AB, Atlant Ocean Racing AB, PK Advokat AB, Asterope GmbH, Cambe Ltd och Varakani Ltd.

Erfarenhet:

Delägare, Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB, 1997–

Delägare, Advokatfirman Levander Gawell Handelsbolag, 1990–1997

Delägare, Advokatfirman Sohlberg, 1987–1990

Biträdande jurist, Advokatfirman Sohlberg, 1982-1987

Utbildning:

Jur kand, Stockholms universitet. Handelshögskolan i Stockholm, 1977-1980

Bolagets styrelse



Christer Wachtmeister (1959), styrelseledamot

Pågående styrelseuppdrag:

Vd och styrelseledamot i CWAsset Aktiebolag. Styrelseordförande i Fastighets AB Broskeppet.

Innehav i Bolaget: -

Delägare: CWAsset Aktiebolag

Erfarenhet:

CIO, Kåpan Pensioner, 2009-2015

Styrelseledamot, Hemfosa AB, 2010-2015

Medlem Investeringskommittén, AREIM Fond II, 2013-2015

Styrelseordförande, Söderåsens Shooting & Events AB, 2011-2016

Utbildning:

Civilekonom, Lunds universitet



Tomas Ståhl (1971), styrelseledamot

Pågående styrelseuppdrag:

Styrelseordförande i Brännfast AB, AB Kvarnåsvägen, Connecting Capital Fastigheter Norrort 1 AB, Connecting Capital Fastigheter Norrort 2 AB och Connecting Capital Norrort 3 AB. Styrelseledamot i EI-Björn AB, Persson Innovation AB, EI Björn Holding AB, EI-Björn International AB, AB Axag, Connecting Capital Fastigheter Norrort AB, Connecting Capital Fastighetsutveckling AB, EI-Björn Invest AB och AB Nesel.

Innehav i Bolaget: -

Delägare:

Connecting Capital Fastighetsutveckling AB, Connecting Capital Sweden AB, AB Axag och AB Nesel.

Erfarenhet:

Ekonomi- och finanschef Connecting Capital Holding, 2013 -

Ekonomi- och finanschef Valbay International AB, 2011-2013

Ekonomi- och finanschef AB Traction, 2009-2011

Ekonomichef LBI International AB, 2007-2009

Revisor Arthur Andersen, 1998-2003

Utbildning:

Civilekonom, Lunds universitet

Bolagets vd

BOLAGETS LEDNING

Bolagets vd är Johan Ericsson. Johan har tidigare varit chef och medgrundare för Catella Corporate Finance och vd för Catella AB. Johan har mer än 30 års erfarenhet från den svenska och europeiska fastighets- och finansmarknaden. Ersättning till vd uppgår till 240 000 kronor per år.



Johan Ericsson (1951), vd

Pågående styrelseuppdrag:

Styrelseordförande i SHH Bostad AB (publ), Master Training AB, Brasil Development AB och Castar Europe AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Bostadsrättsföreningen Furiren nr 7, Konstmässan Market i Stockholm AB, Torekov By AB och SGB Partners AB. Styrelsesuppleant i Aktiebolaget Oscar Robur.

Innehav i Bolaget: 2 500 aktier

Delägare:

SHH Bostad AB (publ), Aktiebolaget Oscar Robur och Castar Europe AB.

Erfarenhet:

Vd Catella Corporate Finance AB, 2014–2015

Vd Catella AB (Catella Property Group), 2004–2013

Vd Catella Corporate Finance AB, 1992–2004

Stockholm Fondkommission AB, Partners Fondkommission, 1987–1992

Securitas AB, CFO, 1985–1987

Skrinet AB, 1983–1985

Utbildning:

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och RICS Fellow.

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen styrelsemedlem eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren blivit förbjuden av domstol att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Inga anklagelser eller sanktioner i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar), rörande dessa personers förmåga att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag, har riktats mot någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Det föreligger inte några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Ingen av personerna har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position. Ingen av personerna har förbundit att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Det förekommer inga familjeband mellan inom styrelsen eller ledningsgruppen. Vd är anställd i Bolaget med sedvanliga anställningsvillkor inklusive sex månaders uppsägningstid. Vd har ej rätt till något avgångsvederlag.

REVISOR

Vid extra bolagsstämma i Bolaget den 6 februari 2017 valdes revisionsbolaget Acrevi Revision Kommanditbolag till Bolagets revisor med David Johansson, född 1979, som huvudansvarig revisor. Revisorn är vald intill slutet av nästkommande årsstämma.

Fastighetens Förvaltare

FÖRVALTNING

Wilfast grundades 1992 och är en väletablerad fastighetsförvaltare och investeringspartner på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget har gedigen erfarenhet av fastighetsutveckling samt tillgångsförvaltning och har tidigare framgångsrikt förvaltat liknande fastigheter. Utöver detta har Wilfast god erfarenhet av fastighetsadministration, finansiering, förvärv och försäljning.

Wilfast agerar även som medinvestorare i fastigheter som företaget har under sin förvaltning. Wilfast förvaltar för närvarande cirka 1 000 000 kvm åt både svenska och utländska fastighetsägare, fastighetsfonder och noterade fastighetsbolag.

Wilfast är idag förvaltare åt tre noterade bolag: Torslanda Property Investment, Link Property Investment och Solnaberg Property Investment.

Wilfast ansvarar för fastighetsförvaltningen och för Gruppens löpande bokföring och redovisning.



WILFAST Wilfasts centrala organisation
FÖRVALTNING AB



Mattias Wilson (1959), VD Wilfast

Arbetslivserfarenhet: Grundare av Wilfast 1992, 30 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Examen i byggt teknik samt en MBA från Handelshögskolan i Göteborg

Innehav i Bolaget: 20 000 aktier via Wilfast



Stina Wilson (1966), Ekonomiansvarig Wilfast

Arbetslivserfarenhet: Delägare i Wilfast sedan 1992, mer än 20 års erfarenhet av fastighetsförvaltning, transaktioner och finansiering.

Utbildning: Civilekonom, Göteborgs universitet

Aktien och ägande

AKTIEN

Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktie är registrerad i avstämningsregister, som förs av Euroclear Sweden AB. Bolaget är ett aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Bolaget uppgår till 3 000 000 kronor fördelat på 3 000 000 aktier, som vardera berättigar till en röst på bolagsstämma. Kvotvärdet per aktie uppgår till 1 krona. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. För mer info, se bilagd bolagsordning.

Aktierna i Bolaget är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

Emissionen

Den 6 april 2017 registrerades Emissionen vilken tillförde Bolaget kapital om 300 000 000 kronor fördelat på 3 000 000 aktier till en teckningskurs om 100 kronor per aktie.

Aktiekapitalets utveckling

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Ändring av aktiekapitalet, kr	Totalt aktiekapital, kr	Kvotvärde, kr
2016-11-10	Bolaget bildat	0	500 000	500 000	500 000	1
2017-04-06	Nyemission	3 000 000	3 500 000	3 000 000	3 500 000	1
2017-04-06	Minskning	-500 000	3 000 000	-500 000	3 000 000	1

Aktieägare i Bolaget 2017-03-30

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Von Euler & Partner	225 000	7,5%
ASARA Holding LTD	200 000	6,7%
Konfidentiell	150 000	5,0%
Connecting Capital Invest	100 000	3,3%
John-Olof Benmarker	70 000	2,3%
EOJ 1933 AB	60 000	2,0%
Toftnäs Förvaltning AB	50 000	1,7%
Olle Johansson	50 000	1,7%
Konfidentiell	40 000	1,3%
Totalt 9 största aktieägarna	945 000	31,5%
Övriga aktieägare	2 055 000	68,5%
Totalt	3 000 000	100%

4. Fastigheten

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hyresgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Fastigheten och läge

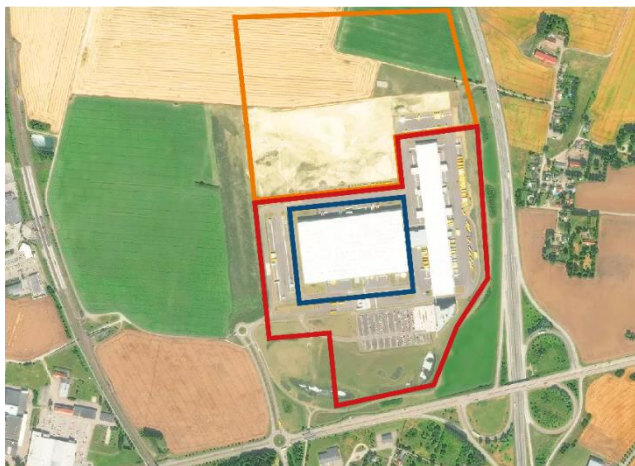
ÖRJA 1:20

Fastigheten består av en logistikterminal och en tillhörande kontorsbyggnad. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 42 000 kvm.

Fastigheten i Landskrona utgör DSV:s nordiska hub. Varor från hela Europa transporteras till terminalen och varorna distribueras sedan vidare till platser främst i Sverige, men även till Danmark, Norge och Baltikum. Detsamma gäller för export, där alla varor från Norden konsolideras till Landskrona.

Cirka 500 personer arbetar i anläggningen inklusive ett stort antal viktiga ledningsfunktioner och IT-management. Det totala flödet av transporter i Sverige styrs från Fastigheten i Landskrona som tar emot flera hundra lastbilar per dag.

Byggnaderna uppfördes 2012 med högkvalitativa material och är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council. DSV äger mark intill Fastigheten för att möjliggöra expansion av verksamheten i Landskrona.



- Fastigheten
- Fastighet som ägs av DSV
- DSV:s lager som ägs av Hemfosa Fastigheter

STRATEGISKT LÄGE




Fastigheten är strategiskt belägen vid E6/E20 öster om centrala Landskrona där väg 17 och E6/E20 korsas. Läget ger access till flera andra av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4 i Helsingborg. I Malmö länkar E20 Sverige till Danmark och Europa genom Öresundsbron.

Från Malmö fortsätter E6/E22 till Trelleborg där en av Sveriges viktigaste hamnar ligger. I Helsingborg och Malmö ligger två andra av Sveriges viktigaste hamnar.

Landskrona ligger omkring 40 kilometer norr om Malmö och 20 kilometer söder om Helsingborg.





-  Fastigheten
-  Fastighet som ägs av DSV
-  DSV:s lager som ägs av Hemfosa Fastigheter

Terminalen

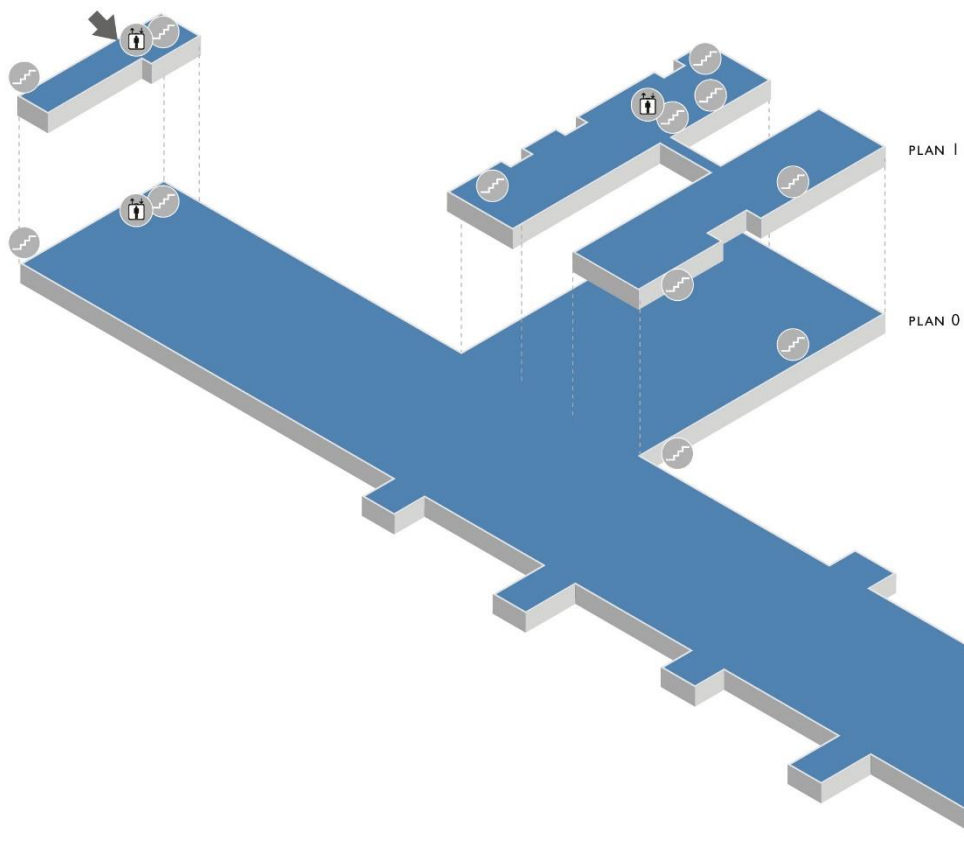
TERMINALEN

Terminaldelen på Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 32 200 kvm, varav den största delen är fördelad på en våning (se ritningen), främst bestående av logistikytor. Det finns även kontorsutrymmen, omklädningsrum och gym i terminalbyggnaden.

Terminaldelen är konstruerad på ett sätt som gör det möjligt att anpassa lokalerna för flera hyresgäster.

Teknisk översikt

Byggnadsår	2012
Uthyrbar area	32 176 kvm
Antal våningar	1–2
Takhöjd	7 meter
Antal lastportar	147
Antal hissar	2
Golvmastningskapacitet	750 kg/kvm
Grundläggning	Betongplattor
Stomme	Betong och stål
Fasad	Sandwichelement i betong
Tak	PVC-tak
Värme	Fjärrvärme
Kyla	Lokal kyla
VA	Kommunalt
Ventilation	Mekanisk med värmeåtervinning

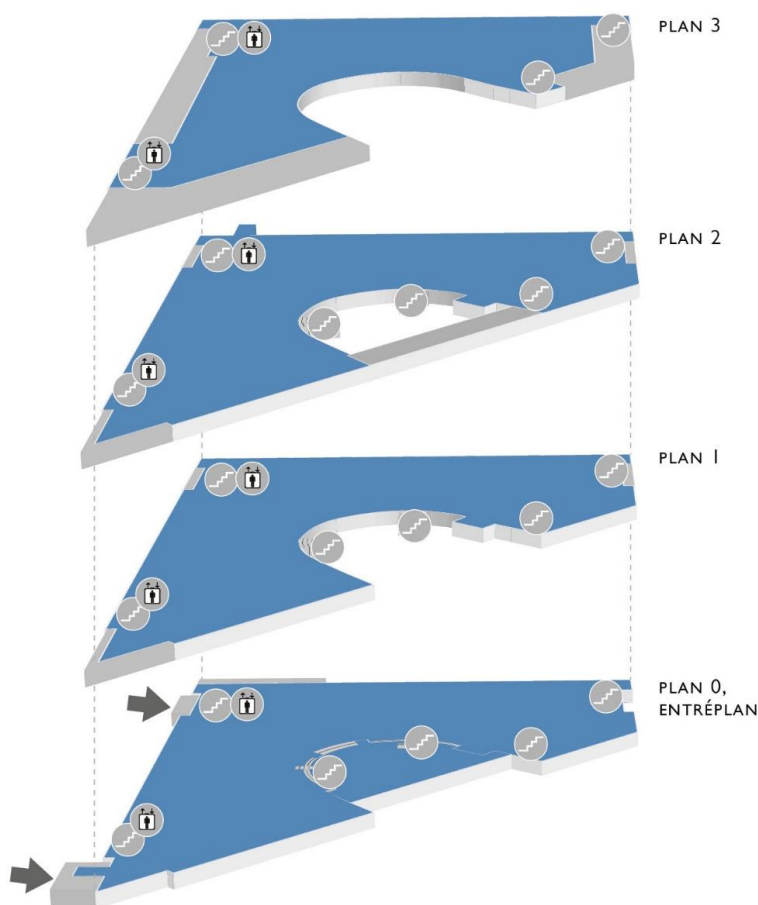


Modern flexibel kontorsbyggnad

KONTORSDELEN

Kontorsbyggnaden på Fastigheten har en uthyrbar area om cirka 9 800 kvm, fördelad på fyra plan. Byggnaden används som kontor för DSV:s personal på anläggningen. På de tre första våningarna är det huvudsakligen kontorsutrymmen och det finns både kontorslandskap och enskilda rum. På den översta våningen finns en restaurang för de anställda. En del av byggnaden är ett atrium, öppet från plan 0–3 med gemensamma utrymmen på entréplanet.

Kontorsdelen är uppförd på ett sätt som gör det möjligt att anpassa lokalerna för flera hyresgäster. Byggnadskonstruktionen medger en hyresgäst per våningsplan.



Teknisk översikt

Byggnadsår	2012
Uthyrbar area	9 844 kvm
Antal våningar	4
Antal hissar	2
Grundläggning	Betongplattor
Stomme	Betong och stål
Fasad	Sandwichelement i betong
Tak	Takpapp
Fönster	Treglasfönster
Golv	Parkett och matta
Värme	Fjärrvärme
Kyla	Lokal kyla
VA	Kommunalt
Ventilation	Mekanisk med värmeåtervinning
Antal parkeringsplatser	Cirka 660 för bilar

Värderingsintyg

VÄRDERINGSINTYG

Newsec Advice AB genomförde under februari 2017 en värdering av Fastigheten med 2 mars 2017 som värdetidpunkt. Nedan följer ett utdrag ur den externvärdering som genomfördes av Anders Rydstern, Newsec Advice AB.



SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Logistea Propco AB har Newsec genomfört en marknadsvärdering av värderingsobjektet fastigheten Örja 1:20, Landskrona.

Fastigheten är värderad med värdetidpunkt 2 mars 2017. Fastigheten innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys Innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämfört restvärde under en kalkylperiod av arton år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande hyror samt kostnader
- Marknadens/näringsrådets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i sitt marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Besiktning av fastigheten skedde den 27 februari 2017. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar. Värderingen är utförd av auktoriserad värderare, via RICS.

På begäran får vi härmed intyga att enligt den bedömning som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av den ovan angivna fastigheten 700 000 000 (sjuhundra miljoner) kronor.

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standard Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Stockholm/ Göteborg den 26 april 2017
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory

Newsec Advice AB
Box 7795
SE-103 96 Stockholm



5. Hyresgästen

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hyresgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

- A. Bolagets bolagsordning

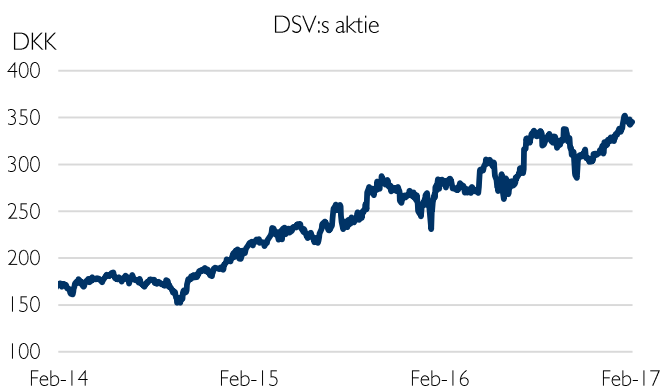
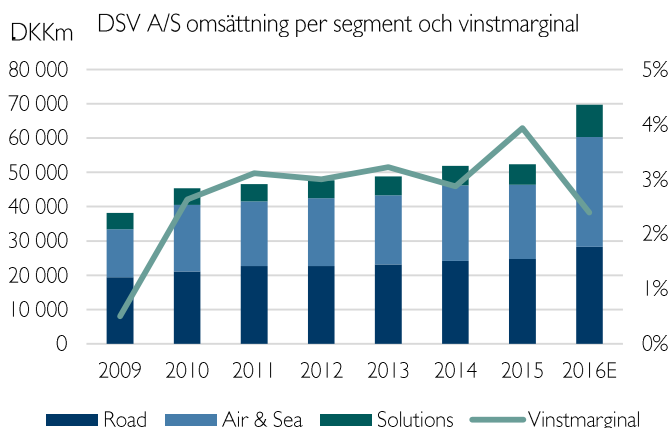
DSV Road Holding A/S

På kommande sidor presenteras Hyresgästen, Hyresgästens garantibolag, Hyresgästens moderbolag samt hyresavtalet. Syftet med beskrivningen är att investerare ska få en överblick av strukturen på hyresavtalet och Hyresgästens ställning.



DSV A/S

DSV Road AB är ett svenskt dotterbolag till det danska företaget DSV Road Holding A/S, vilket i sin tur är ett dotterbolag till koncernens moderbolag DSV A/S. DSV A/S är ett internationellt transport- och logistikföretag som erbjuder transporttjänster. Företaget grundades år 1976 när tio oberoende speditörer gick ihop och gemensamt bildade DSV. Sedan dess har flera förvärv gjorts och tillväxten har varit kraftig. Idag är DSV det fjärde största företaget på den globala transportmarknaden och företaget har över 40 000 anställda i mer än 80 länder. År 2015 hade bolaget en omsättning på cirka DKK 51 miljarder. Koncernen är noterad på Nasdaq Copenhagen och är inkluderat i OMXC20-indexet¹. Både Danske Bank och Nordea har en skuggkreditrating på "BBB", vilket motsvarar investment grade². Verksamheten är indelad i tre affärssegment, Air & Sea, Road och Solutions, där de två förstnämnda hanterar olika typer av transportlösningar och det sistnämnda sköter logistik- och lagerlösningar. DSV:s aktie har de senaste tre åren stigit med cirka 95 procent, att jämföra mot OMXC20 som har gått upp 56 procent för samma period.

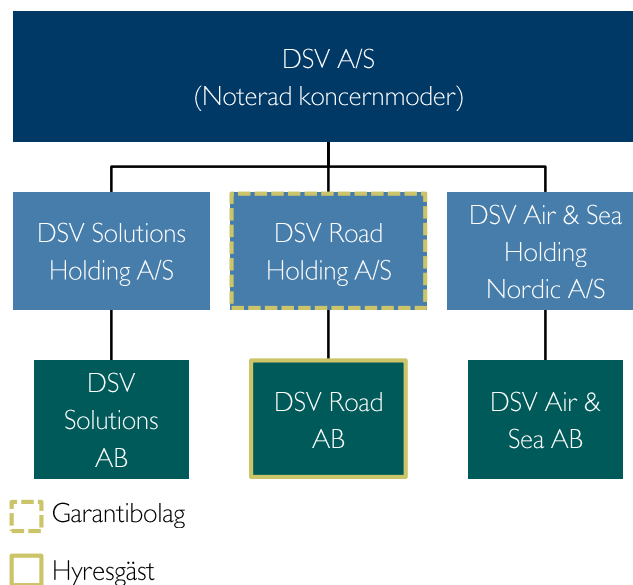


Källa: Företagsdata

¹) De 20 mest omsatta aktierna av de 25 största bolagen på Nasdaq Köpenhamn.

²) Kreditvärdigheten hos ett bolag delas ofta upp i två olika kategorier: Investment grade, som indikerar en lägre risk, och high yield som indikerar en högre risk.

FÖRENKLAD KONCERNSTRUKTUR



GARANTIBOLAGET

DSV Road Holding A/S, vilket är det danska holdingbolaget för all verksamhet inom affärssegmentet Road, är garantibolag för hyresavtalet. Företaget har en begränsad operationell verksamhet. Målet är att investera i speditörer och transportföretag, huvudsakligen i Europa. Det är ett direkt dotterbolag till den listade koncernmodern och fungerar som ett moderbolag för många dotterbolag i länder där DSV verkar.

Den finansiella ställningen är stabil med totala tillgångar på DKK 1,7 miljarder och en stark soliditet på 99 procent. En övergripande majoritet av tillgångsmassan i bolaget består av investeringar i koncernföretag.

DKK Miljoner	2012	2013	2014	2015
Anläggningstillgångar	2 124	2 086	1 998	1 709
Omsättningstillgångar	36	470	16	27
Totalt eget kapital	1 536	2 521	1 403	1 719
Långfristiga skulder	5	0	0	0
Kortfristiga skulder	619	35	612	17
Totala tillgångar	2 160	2 556	2 014	1 736
Årets resultat	776	1 568	432	646
Soliditet	71%	99%	70%	99%

Källa: Företagsdata

Hyresgästen – DSV Road AB

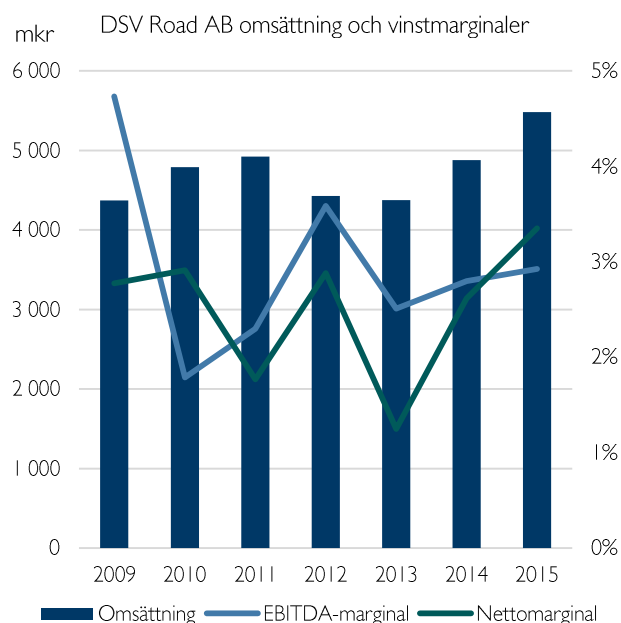
HYRESGÄSTEN

DSV Road AB är det svenska dotterbolaget för affärssegmentet DSV Road, som levererar vägbundna transport- och logistiktjänster. Affärsmodellen för verksamheten är att, med Sverige som bas, erbjuda företag på den svenska marknaden moderna och heltäckande transport- och logistiklösningar. DSV sysselsätter cirka 3 000 lastbilar och har över 1 000 anställda i Sverige.

FINANSIELL UTVECKLING

DSV Road AB har visat en stabil utveckling i omsättning och vinst över tid. Fram till 2011 agerade företaget i en marknad där transportvolymerna steg år för år i takt med att den svenska ekonomin återhämtade sig. Efter 2012, började transportvolymerna sjunka i kombination med en generell förändring i godsstrukturer vilket resulterade i en nedgång i omsättning. För att hantera detta, implementerade företaget en ny organisationsstruktur med nya arbetsrutiner. Dessutom skedde ett förvärv 2013 som integrerades i DSV för att ytterligare förbättra försäljningen. Trots sjunkande transportvolym, resulterade ovanstående i kombination med en effektiv marknadsbearbetning till en skiftande trend i omsättning och vinst, vilket år 2015 resulterade i en omsättning på nästan SEK 5,5 miljarder.

Även den finansiella ställningen har utvecklats väl över tid. Både soliditeten och balanslikviditeten har haft en stigande trend, vilket talar för en starkt lång- och kortsiktig betalningsförmåga. Dessutom är en stor del av företagets skulder icke-räntebärande vilket indikerar att den finansiella risken i termer av stora räntebetalningar är låg. Den stora förändringen i tillgångsmassan mellan 2012 och 2013 var ett resultat av förändringar av koncerninterna fordringar och skulder.



SEK Miljoner	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anläggningstillgångar	495	430	632	645	614	594	537
Omsättningstillgångar	1 357	1 693	1 612	1 812	1 056	1 175	1 220
Eget kapital	495	538	481	500	533	583	576
Långfristiga skulder	215	228	256	262	293	312	313
Kortfristiga skulder	1 143	1 357	1 507	1 695	844	873	868
Totala tillgångar	1 852	2 123	2 244	2 456	1 670	1 768	1 757
Soliditet	27%	25%	21%	20%	32%	33%	33%
Balanslikviditet	1,19	1,25	1,07	1,07	1,25	1,35	1,40

Källa: Företagsdata

Hyresgästen – DSV Road AB samt hyresavtalet

OPERATIONELL STYRKA

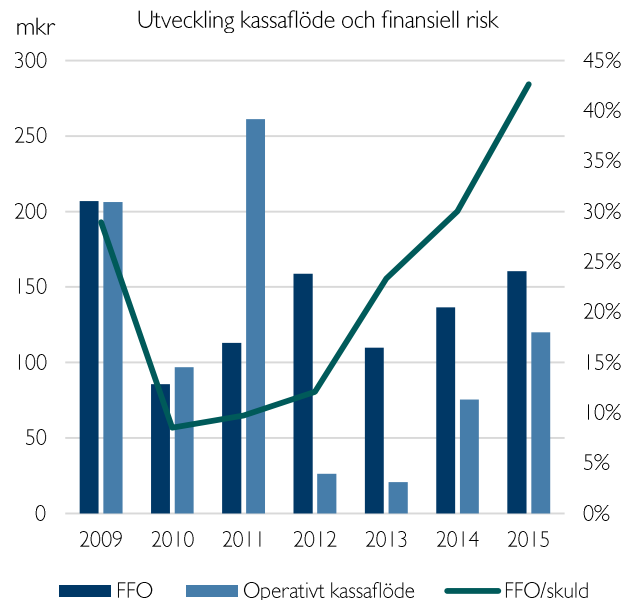
Förmågan att generera kassaflöden i den underliggande verksamheten är bra, vilket kan åskådliggöras i de historiskt stabila "funds from operations" på genomsnittliga SEK 140 miljoner per år. De tidigare drastiska svängarna i operativt kassaflöde mellan 2010 och 2012 härrör från förändringar i koncerninterna skulder och fordringar, således inget som påverkar förmågan att klara av hyresbetalningar. Dessutom började företaget år 2014 med factoring¹ rörande en del av sina fordringarna, vilket kommer minska kassaflödesrisken förknippad med den underliggande verksamheten. Om kassaflödet sätts i relation till nivån av räntebärande skuld i bolaget, framgår det att den finansiella risken har minskat i bolaget.

OPERATIVA RISKER

Riskerna associerade med att operera på speditörmarknaden är generellt sett låga men då marknaden är relativt konkurrensutsatt, sjunker marginalerna och vikten av stora volymer ökar. Likaså fluktuerar efterfrågan på frakttjänster med konjunkturen vilket bidrar till ökad risk. DSV har dock visat på handlingskraft när det kommer till att utföra nödvändiga operativa förändringar för att behålla lönsamheten, vilket bevisades under 2011. Eftersom företaget dessutom har relativt små egna investeringar i tillgångar för transporter, finns det en operationell flexibilitet att justera kapaciteten för att reflektera den befintliga efterfrågan. Eftersom företaget har försäljning i utländska valutor, finns det också en valutarisk i verksamheten. Den är dock minskad till följd av en automatisk matchning av inflöde och utflöde i den specifika valutan i kombination med en aktiv bevakning av valutaexponeringen, vilket stundtals kan resultera i intagandet av positioner i finansiella instrument för att skydda exponeringen.

¹ Factoring innebär att ett företag säljer eller belånar sina fakturor och på så sätt ökar sitt rörelsekapital

Hyresavtal	
Organisationsnummer	556045-6674
Antal hyresavtal	1
Uthyrbar yta, kvm	42 020
Andel av uthyrbar yta	100 %
Bashyra 2017, kronor	40 130 000
Andel av Hyresintäkter	100 %
Hyresavtalet börjar (vid tillträde)	2017-04
Hyresavtalet slutar	2032-04
Hyresavtalets förlängningstid	36 månader
Hyresgästens uppsägningstid	24 månader
Index	85 % indexeras, max 2 %/år
Hemsida	www.se.dsv.com



HYRESAVTALET

Hyresgästen, DSV Road AB, ägs av DSV Road Holding A/S. Till hyresavtalet finns en hyresgaranti från DSV Road Holding A/S. Det garanterade beloppet utgörs av 24 initiala månadshyror motsvarande 80 260 000 kronor.

Hyrestiden är 15 år, innebärande att avtalet löper ut under 2032 med en uppsägningstid om 24 månader. Hyresgästen har vid två tillfällen en option att förlänga hyresavtalet på fem år på oförändrade villkor. Om Hyresgästen väljer att utnyttja båda optionerna kommer Hyresgästen att förhyra lokalerna i Fastigheten på oförändrade villkor under totalt 25 år (15+5+5). Om hyresavtalet varken sägs upp eller aktivt förlängs av Hyresgästen, förlängs avtalet automatiskt med 36 månader med en uppsägningstid om 24 månader.

Hyresavtalet är ett triple net-avtal, vilket innebär att Hyresgästen är ansvarig för alla löpande drift- och underhållskostnader. Kostnaden för fastighetsförsäkring och fastighetsskatt vidarefaktureras till Hyresgästen. I tabellen illustreras en sammanfattning av gränsdragningslistan i hyresavtalet.

Bolaget och Hyresgästen kommer årligen att genomföra en besiktning av Fastigheten för att säkerställa att Hyresgästen följer Fastighetens underhållsplan. Utöver den årliga besiktningen kommer en oberoende besiktningsman att var tredje år genomföra en motsvarande besiktning av Fastigheten. Detta i syfte att begränsa den tekniska skulden i Fastigheten.

6. Finansiell information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hyresgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Skuldfinansiering

Lånebeloppet uppgår till 410 miljoner kronor och långivare är Deutsche Pfandbriefbank AG. Mellanbolaget och Fastighetsbolaget är låntagare.

Bolaget kommer att amortera 1,0 procent årligen av det initiala skuldbeloppet. Skuldfinansieringen har bästa förmånsrätt i form av förstahandspant i Fastigheten.

Bolaget har bundit räntan för 400 miljoner kronor på fem år. Resterande 10 miljoner har en rörlig räntebas.

Kreditvillkor, sammanfattning

Låntagare	Fastighetsbolaget
Lånesumma	410 mkr
Belåningsgrad	58,6 procent
Kapitalbindning	5 år
Ränta 400 mkr (bunden 5 år)	~ 232 bps
Ränta 10 mkr (Stibor 90)	190 bps
Amortering	1,0 procent årligen

Fastighetens och Bolagets avkastningsförmåga

Bolaget förvärvade Fastigheten 30 mars 2017 och har tidigare inte bedrivit någon verksamhet. Avsnittet är baserat på Fastighetens aktuella intjäningsförmåga rullande 12 månader (framåtblickande) samt nedan angivna antaganden och tillträdesbalansräkningen som upprättades vid förvärvet. De angivna uppgifterna är ej reviderade. Baserat på den beräknade utdelningsförmågan är det styrelsens uppfattning att bolaget har rörelsekapital för kommande 12 månader. Bolaget upprättar delårsrapporter och årsredovisningar enligt redovisningsregelverket K3. Viss information nedan är framåtblickande och har beräknats på basis av ett antal antaganden vilka presenteras nedan. Potentiella investerare bör inte fästa otillbörlig vikt vid sådan framåtblickande information då antagandena kan förändras över tid och därför uppmanas sådana investerare att läsa den framåtblickande informationen tillsammans med avsnittet "Riskfaktorer".

Driftnetto baserat på aktuell intjäningsförmåga rullande 12 månader per den 30 mars 2017	tkr
Intäkter ¹	40 837
Försäkring	-149
Fastighetsskatt	-558
Fastighetskostnader	-707
Driftnetto	40 130

¹85 procent av bashyran indexeras enligt KPI, max 2,0 procent per år med basår 2016.

Bolagets EBITDA baserat på aktuell intjäningsförmåga rullande 12 månader per den 30 mars 2017	tkr
Intäkter	40 837
Fastighetskostnader	-707
Driftnetto	40 130
Administration ¹⁾	-887
Kostnader relaterade till First North ²⁾	-483
EBITDA	38 760

¹⁾ Inkluderar ersättning till bolagens och Fastighetens förvaltare, Bolagets vd, styrelsearvoden, samt revisionsarvoden.

²⁾ Inkluderar årlig avgift till First North, årlig avgift till Euroclear, löpande arvode till Bolagets Certified Adviser, löpande arvode till Bolagets likviditetsgarant samt löpande kostnad för hemsida.

Bolagets beräknade utdelningsförmåga ²⁾	tkr
EBITDA	38 760
Räntenetto	-9 815
Amortering	-4 100
Skatt	-
Kassaflöde till ägarna	24 845

²⁾ Baserat på aktuell intjäningsförmåga rullande 12 månader och övriga antaganden

ANTAGANDEN

Fastighetens intjäningsförmåga har beräknats baserat på följande information:

- Hyran i Hyresavtalet samt antaganden i enlighet med Hyresavtalets gränsdragningslista.
- Fastighetsskatten uppgår till 558 000 kronor och vidaredebiteras som ett hyrestillägg.
- Fastighetsförsäkringen uppgår till cirka 149 000 kronor och vidaredebiteras som ett hyrestillägg.

Fastighetens kostnader:

- Inga Fastighetskostnader utöver fastighetsskatt och fastighetsförsäkring belastar Bolaget då Hyresgästen enligt hyresavtalet ansvarar för alla drift- och underhållskostnader.

ADMINISTRATION OCH LISTNING

- Administrationskostnader inkluderar bolags- och fastighetsförvaltning, företagsledning, styrelsearvoden och revisionskostnader. Kostnaderna antas i kalkyler följa den uppskattade förändringen i KPI från år 2018 och framåt.
- Listningskostnaderna uppskattas till cirka 417 000 kronor det år som listningen genomförs och cirka 483 000 kronor per år framöver.

FINANSIERINGSKOSTNAD, BOLAGSSKATT OCH KASSAFLÖDE

- Räntekostnaden är beräknad till cirka 9,8 miljoner kronor per år. Röntan är bunden under fem år.
- Bolaget kommer att amortera 1,0 procent av den initiala banksskulden årligen, vilket motsvarar 4,1 miljoner kronor.

UTDELNINGSPOLICY

- Logistecas målsättning är att bolagsstämman ska fatta beslut om att dela ut 7,5 procent årligen från och med januari 2018, räknat på totalt investerat kapital om 300 miljoner kronor. Utdelning kommer därefter att betalas ut varje kvartal om bolagsstämma så beslutar. Utdelningarna är beroende av Bolagets likviditet och kan komma att bli föremål för bankens förtida godkännande om bankens kovenanter bryts.

Balansräkning och finansiella nyckeltal

Tabellen nedan visar balansräkning för Gruppen som upprättades per 2017-03-30 då Fastigheten tillträdde.

Balansräkning ¹	tkr
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	711 400
Skattefordran	1 474
Omsättningstillgångar	-
Kassa och bank	3 187
Summa tillgångar	716 061
SKULDER OCH EGET KAPITAL	
Eget kapital	281 474
Latent skatt förvärv	16 587
Långfristiga skulder	410 000
Kortfristiga skulder	8 000
Summa skulder och eget kapital	716 061

¹⁾ Balansräkningen har upprättats utifrån preliminär tillträdesbalansräkning för Fastigheten. Tillträdesbalansräkningen har upprättats enligt K3.

Tabellerna nedan sammanfattar nyckeltalen för Fastigheten per 2017-03-30.

Finansiering	tkr
Nytt eget kapital	300
Skuld	410
Total projektfinansiering	710

Nyckelta ²	%
Initial direktavkastning, netto (2017)	5,9
Uppskattad EBITDA-avkastning (2017)	5,7

²⁾ Baserade på preliminär tillträdes balansräkning per den 30 mars 2017 och aktuell intjäningsförmåga rullande 12 månader per samma datum.

Logistea AB bedömer att Bolaget har tillräckligt med rörelsekapital för det behov Bolaget ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att ha tillgång till likvida medel för att fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser.

7. Marknadsbeskrivning

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hysesgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Den svenska logistikmarknaden

LOGISTIKMARKNADEN

Hyresprissättningen för logistikfastigheter är generellt styrd av två olika principer – en produktionsbaserad modell för nyproducerade fastigheter och en utbud- och efterfrågebaserad princip för befintliga fastigheter.

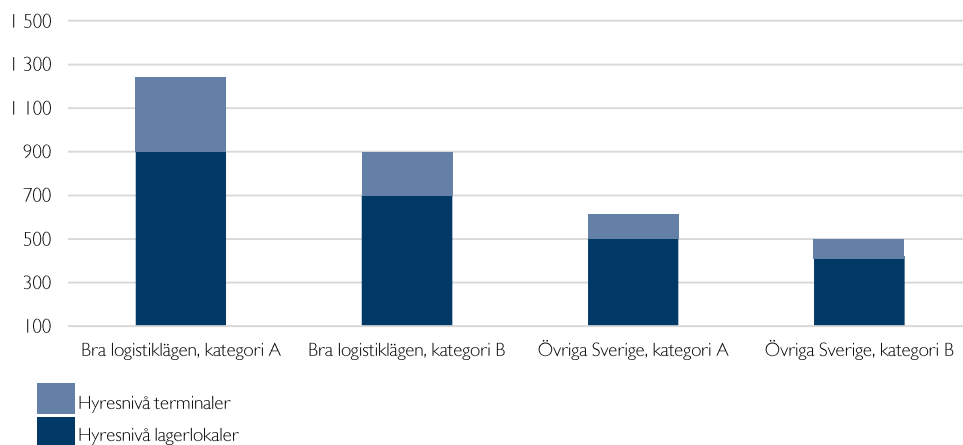
Logistikfastigheter kan delas in i två underkategorier: lagerlokaler och terminaler. Hyresnivåer är vanligtvis högre för terminaler till följd av högre produktionskostnader i kombination med behovet av större markarealer för körytor.

Hyresintervallet för logistikfastigheter är relativt stort och förklaras av ovanstående principer. Hyresnivåer för moderna logistikfastigheter i attraktiva lägen ligger i intervallet 400–1 250 kronor per kvm.

Den genomsnittliga längden på hyresavtal för logistikfastigheter är mellan fem och sju år. Det har emellertid under de senaste åren blivit vanligare med kortare hyresavtal, en process som drivits av hyresgästerna som önskar en flexiblare relation med fastighetsägaren då logistikmarknaden uppvisat förändringar huvudsakligen kopplat till tillväxten inom e-handeln.

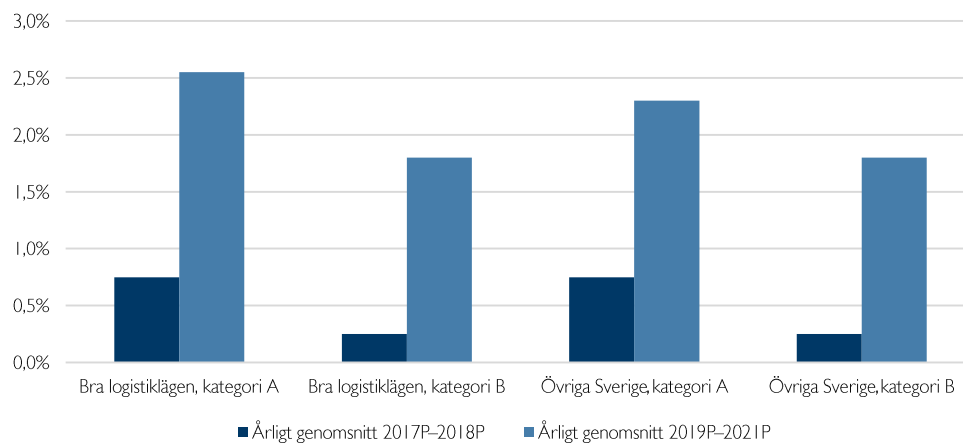
Logistikhyror 2016 – Sverige

SEK/kvm



Hyrestillväxt logistikfastigheter – Sverige

Genomsnittlig nominell årlig hyrestillväxt



Källa: Catella

Den svenska logistikmarknaden forts.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

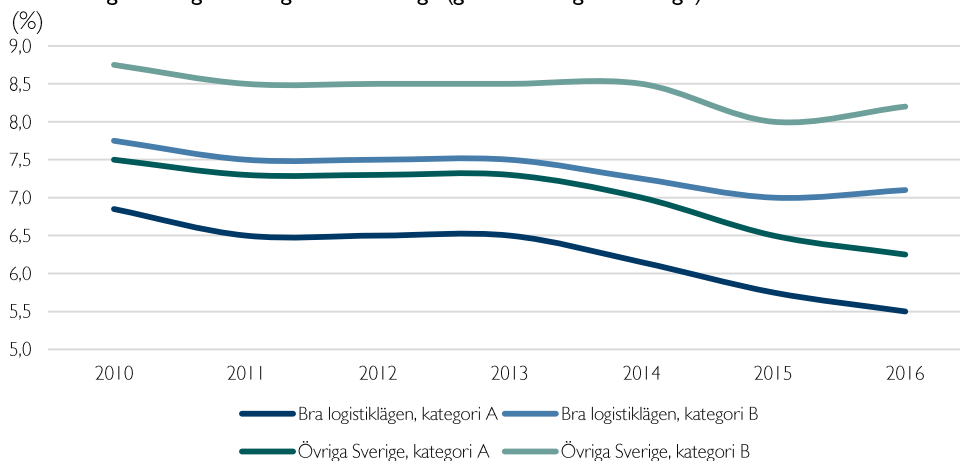
En huvudsaklig drivkraft i efterfrågan på logistikfastigheter är utvecklingen av den privata konsumtionen och detaljhandeln. Privatkonsumtionen har varit den viktigaste tillväxtmotorn för svensk ekonomi under de senaste åren och har en förväntad tillväxt under 2017 på 2,5–3,0 procent.

En viktig trend under det senaste decenniet har varit den starka tillväxten inom E-handeln. Sektorn absorberar cirka 20–25 procent av den totala tillväxten inom detaljhandeln vilket resulterar i en hög efterfrågan på logistikfastigheter.

Transaktionsaktiviteten inom logistik- och industrimarknaden har under de senaste åren uppvisat en stigande trend och nådde rekordnivåer år 2015, men avtog något under 2016.

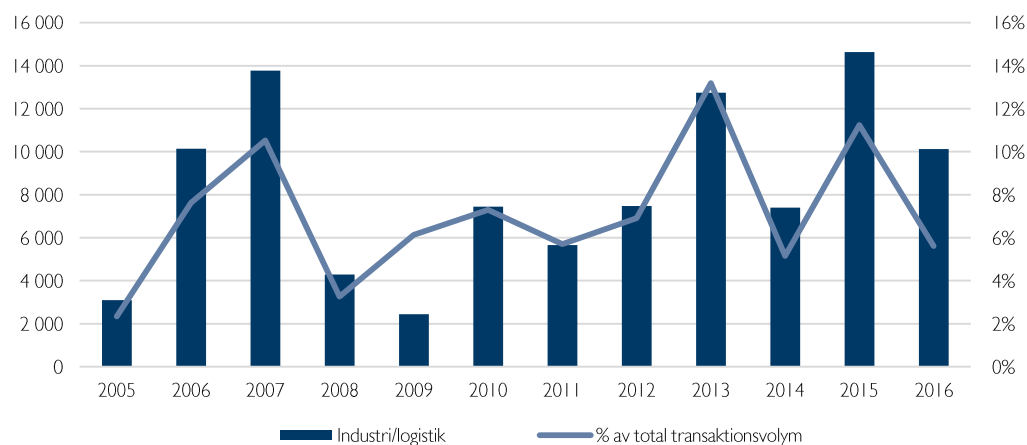
Simultant med de stigande transaktionsvolymerna har avkastningskraven sjunkit. Spridningen i avkastningskrav inom lager- och logistik är generellt högre än inom andra fastighetssegment. Moderna fastigheter med långa hyresavtal brukar i regel uppvisa lägst avkastningskrav.

Avkastningskrav logistikfastigheter – Sverige (genomsnittlig avtalslängd)



Transaktionsvolym

SEK miljoner



Källa: Catella

Logistik i Landskrona

LANDSKRONA

Landskrona är beläget med nära anslutning till E6/E20. Läget ger access till flera andra av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4 i Helsingborg och E20 i Malmö som länkar Sverige till Danmark och Europa via Öresundsbron.

Närmaste flygplatser finns i Ängelholm och Malmö. Bilvägen ligger Köpenhamn och Kastrup inom 10 mil.

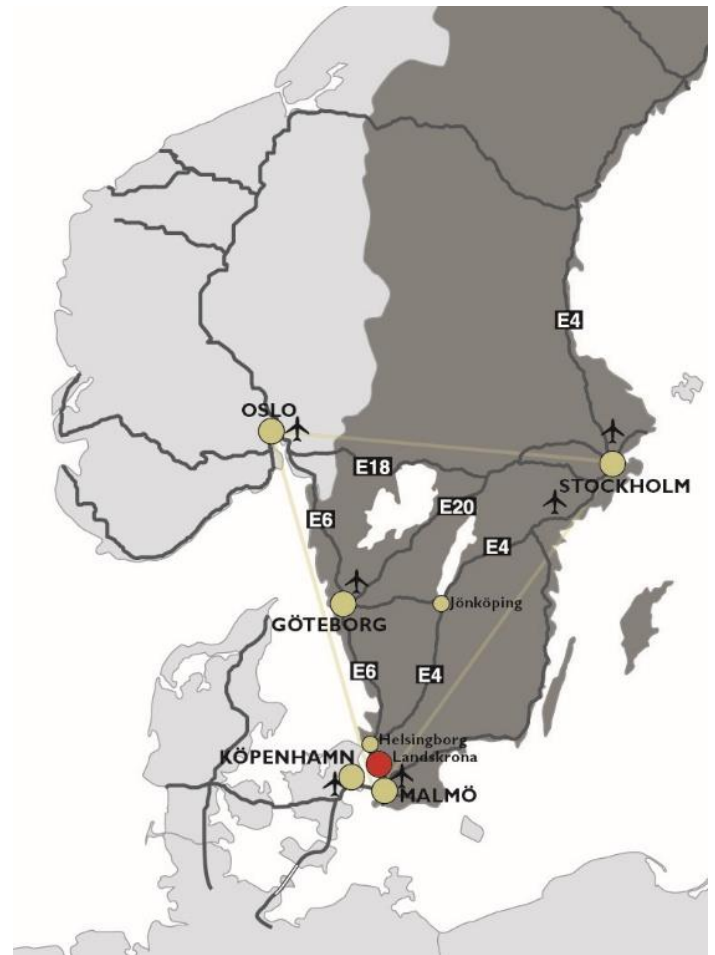
I Helsingborg (3 mil), Malmö (4 mil) och Trelleborg (7 mil) finns några av Sveriges viktigaste hamnar.

ICAs stora lager i Helsingborg har skapat ett mindre kluster som gynnar många företag i området och företag i behov av emballage gynnas av närheten till Tetrapak. Flera stora logistikföretag har betydande anläggningar i västra Skåne (se nästa sida).

LANDSKRONA – INOM LOGISTIKTRIANGELN

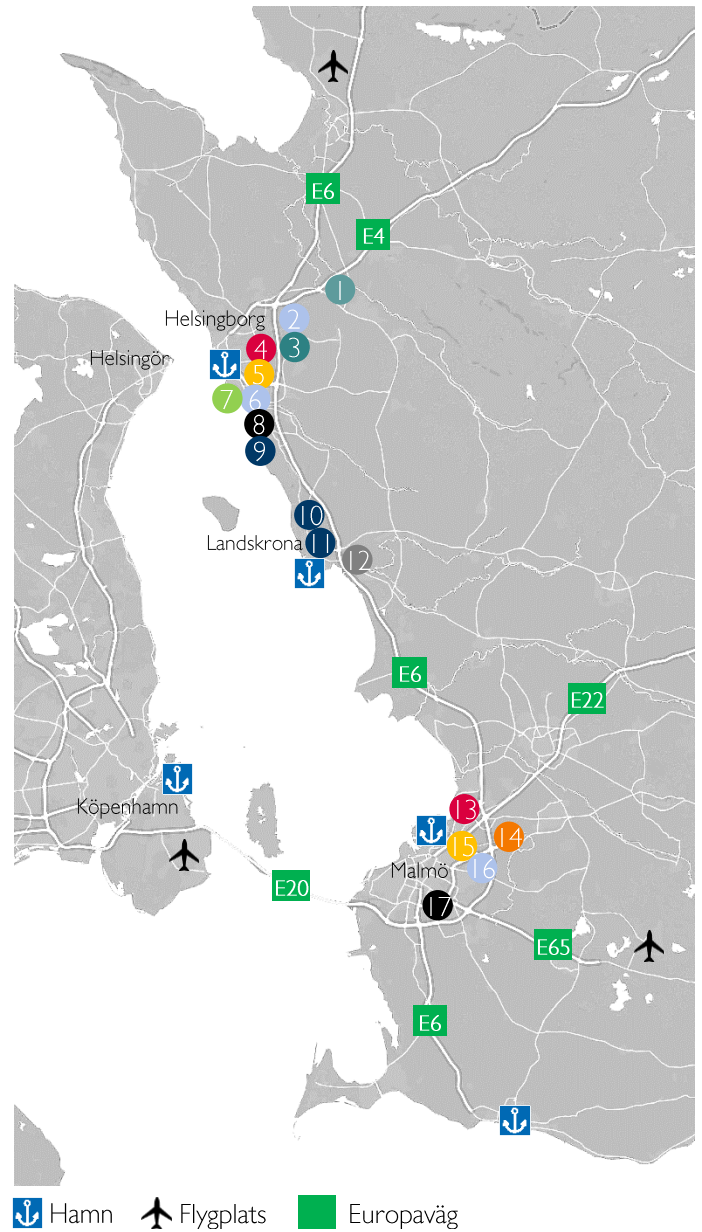
En gång om året listar tidningen Intelligent Logistik Sveriges bästa platser ur ett logistiskt perspektiv. Området kring Malmö och västra Skåne har under de senaste åren hamnat på topp tio i tidningens ranking.

Fastigheten är belägen i den så kallade "logistiktriangeln". Logistiktriangeln innefattar några av de viktigaste hamnarna i Sverige, såsom Göteborg, Malmö och Helsingborg samt Skandinaviens största flygplatser. (Malmö–Sturup, Göteborg–Landvetter och Stockholm–Arlanda). Triangeln sträcker sig mellan tre nordiska huvudstäder och nästan 80 procent av Sveriges befolkning och industrier ryms inom området.



Logistikanläggningar i västra Skåne

Ägare	Hyresgäst	ID
Frode Laursen		1
Bockasjö och Savills ¹		2
Logistic Contractor		3
Ica/Alecta		4
Catena		5
Wihlborgs och Catena		6
Kungsleden		7
German Federal Ministry of Finance		8
Hemfosa		9
Bolaget		10
Hemfosa		11
Verdion	N/A	12
Catena		13
Wihlborgs		14
Catena/Peab		15
Blackstone		16
German Federal Ministry of Finance		17



¹Bockasjö och Savills äger varsin fastighet med PostNord som hyresgäst

Landskrona

LANDSKRONA

Landskrona har en folkmängd på cirka 44 000 personer och ligger i Öresundsregionen som har en total befolkning om cirka 4 miljoner vilken står för nästan en fjärdedel av Sveriges och Danmarks kombinerade BNP.

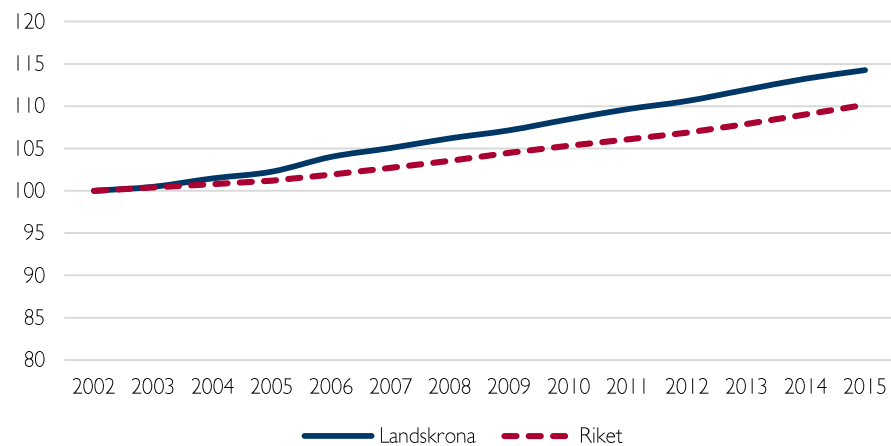
Landskrona har en väletablerad industriell bas, vilket reflekterar stadens geografiska läge med god infrastruktur och god tillgång till naturresurser. Landskrona har en lång historia av att vara en industriell stad där varvet haft en central roll och har påverkat utvecklingen i området.

Industrin i området är strukturerad kring ett antal medelstora till stora företag och cirka 20 procent av arbetskraften är sysselsätts av någon av de tolv största arbetsgivarna, där DSV är den största privata arbetsgivaren (500 anställda) och Landskrona kommun är den största offentliga arbetsgivaren (3 875 anställda).

Det finns ett etablerat partnerskap mellan industri och yrkesutbildning som i kombination med en ung befolkning förser företagen med enkel tillgång till arbetskraft.

Befolkningstillväxt

Bastal= 100



Öresundsregionen

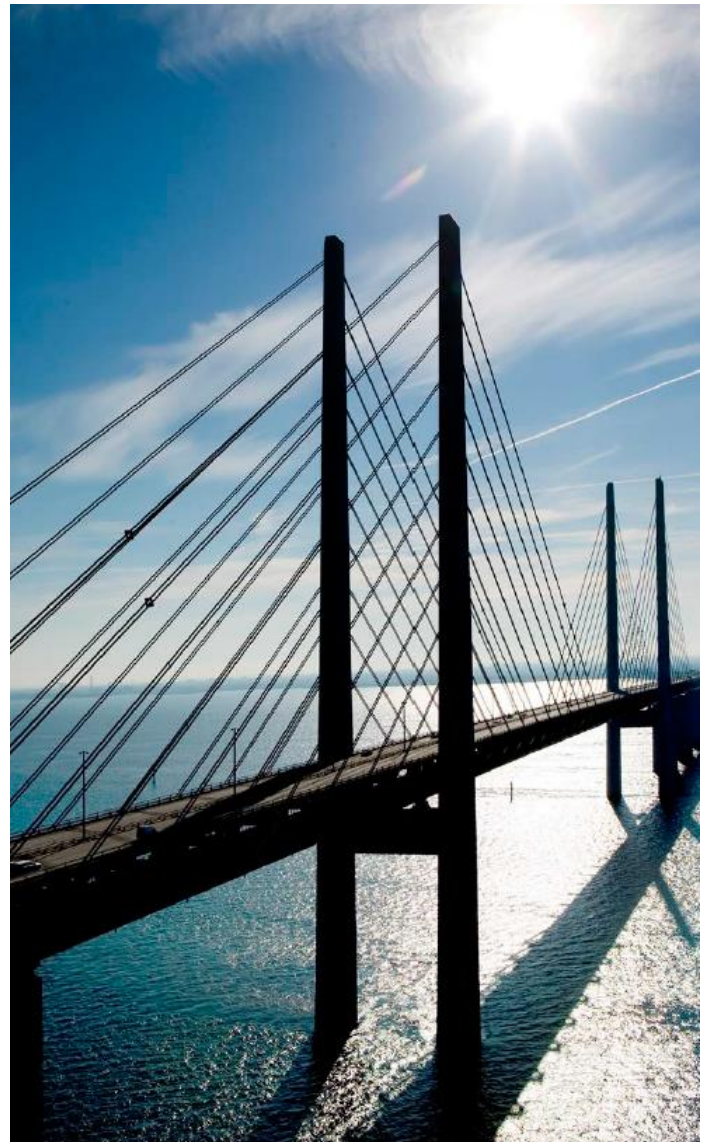
ÖRESUNDSREGIONEN

Öresundsregionen är en av Europas mest dynamiska och expansiva regioner och har cirka 4 miljoner invånare. I regionen genereras en fjärdedel av Sveriges och Danmarks samlade BNP.

Integrationen mellan Köpenhamn och Malmö utgör en viktig drivkraft till regionens utveckling. Stora infrastruktursatsningar har gjorts i regionen, där Öresundsbron är den största hittills. Citytunnelprojektet, som bland annat knyter samman och förbättrar den spårbundna trafiken mellan Sverige och Danmark, färdigställdes i december 2010.

Copenhagen Airport (Kastrup) är belägen cirka 17 minuter från centrala Malmö och har ett mycket stort utbud av internationella flygförbindelser. Restiden från Hyllie till Copenhagen Airport är cirka 12 minuter. Sturups flygplats är belägen cirka 30 minuter från Malmö och har både nationella och internationella flygförbindelser.

Öresundsregionen lockar till sig allt fler huvudkontor och de senaste åren har många företag flyttat sina huvudkontor till Malmö. Exempel på dessa är Perstorp, Thule, Duni, Brio, Hexpol, Daimler Chrysler, Hilding Anders, Colorama, Aarhus-Karlshamn, Biolin, CDON, Homeenter med flera. Under 2015 öppnade IKEA:s globala kontor i Malmö.



8. Legala frågor och övrig information

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hysesgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Legala frågor och övrig information

ALLMÄNT

Bolaget är ett publikt aktiebolag med organisationsnummer 559098-0909. Bolaget bildades den 10 november 2016 och den nu gällande bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 6 februari 2017. Bolaget har sitt säte i Stockholm med adress c/o Catella Corporate Finance Stockholm AB, Box 5130, Birger Jarlsgatan 6, 102 43 Stockholm. Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

VÄSENTLIGA AVTAL

Hyresavtal

Av väsentlig betydelse för Gruppens verksamhet och lönsamhet är hyresavtalet som Fastighetsbolaget tecknat med DSV Road AB. För vidare information se avsnittet "Hyresgästen".

Förvaltningsavtal

Bolaget har tillsammans med Mellanbolaget och Fastighetsbolaget ingått ett förvaltningsavtal med Wilfast varigenom Wilfast åtar sig att sköta all till Bolaget, Mellanbolaget, Fastighetsbolaget samt Fastigheten hänförlig administration och ekonomi, innefattande bland annat att: årligen lämna förslag till likviditetsplan; att svara för avisering och inkassering av hyror och avgifter och att bevaka att dessa är marknadsmässiga; utföra löpande bokföring; varje kvartal tillställa Bolaget, Mellanbolaget och Fastighetsbolaget bokslut, samt per helårsskifte bokslut, årsredovisning samt underlag för deklaration avseende dessa bolag; tillse att behoven av reparations-, underhålls- och förbättringsåtgärder utförs; tillse att ett betryggande försäkringsskydd ombesörjes och vidmakthålles; mottaga och svara hyresgäster på frågor som gäller förhyrda lokaler; påkalla extern värdering av Fastigheten årligen. För avtalat uppdrag är Wilfast berättigad till en ersättning om 300 000 kr per år. Avtalstiden för förvaltningsavtalet löper till den 30 juni 2022. Uppsägning ska ske minst sex månader före avtalstidens utgång, i annat fall förlängs avtalet tills vidare med 12 månaders uppsägningstid.

Kreditavtal

Bolaget har ingått ett externt låneavtal för att finansiera förvärvet av Fastighetsbolaget. För vidare information se avsnittet "Finansiering".

Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

REDOVISNING

Bolaget kommer upprätta framtida delårsrapporter och årsredovisningar enligt redovisningsregelverket K3. Bolaget har brutet räkenskapsår (1 juli- 30 juni).

TVISTER

Bolaget är inte part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har eller nyligen haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle uppstå.

FÖRSÄKRINGAR

Enligt styrelsens bedömning har Gruppen ett fullgott försäkringsskydd med hänsyn till Gruppens nuvarande verksamhet och omfattning.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget innehar inte några immateriella rättigheter.

TRANSAKTIONER OCH AVTAL MED NÄRSTÅENDE

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktioner genomförda av Bolaget som har varit eller är icke affärsmässig, till sin karaktär eller sina villkor. Inget bolag inom Gruppen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i Gruppen.

MILJÖFRÅGOR

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisker och regleras genom lagstiftning. Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd avseende bedriven verksamhet.

CERTIFIED ADVISER PÅ FIRST NORTH

Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att Bolaget lever upp till First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. FNCA är Certified Adviser för Bolaget. FNCA äger vid Informationsmemorandumets avgivande inga aktier i Bolaget.

KONCERNSTRUKTUR

Dotterbolaget i koncernen är bildat och har sin verksamhet i Sverige. Ägarandel och röstetal uppgår till 100 procent.

Moderbolag

Logistea AB (publ), org.nr 559098-0909

Dotterbolag till Logistea AB (publ)

Logistea PropCo AB, org.nr 559099-8992

Dotterbolag till Logistea PropCo AB

DSV Property I:20 AB, org.nr 559025-7528

9. Skattefrågor i Sverige

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hyresgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

A.	Bolagets bolagsordning
----	------------------------

Skattefrågor i Sverige

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på First North. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på First North.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer där fysisk person anses obegränsat skattskyldig i Sverige på grund av att denne har väsentlig anknytning till Sverige,
- situationer då aktier innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst respektive avdragsförbud för kapitalförlust som kan bli tillämpliga då aktieägares aktier i Bolaget skattemässigt är att betrakta som näringsbetingade för aktieägaren,
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa särskilda företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes situation. Varje aktieägare bör rådfråga kvalificerad skatterådgivare om de skattekonsekvenser som en investering i Bolagets aktier kan medföra för denne, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelning och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningskostnader och

omkostnadsbeloppet (anskaffningskostnaden). Vid vinstberäkningen används den så kallade genomsnittsmetoden. Enligt denna metod ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. För marknadsnoterade aktier kan istället den så kallade schablonmetoden användas. Schablonmetoden innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Fysiska personer och dödsbon kan vara innehavare av den särskilda sparformen Investeringsparkonto (ISK). På ISK får investeraren förvara; pengar, finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform samt fondandelar. Bolaget har för avsikt att ansöka om listning på First North som är en handelsplattform. I det fall att aktien listas kommer den att kunna förvaras på ett ISK. Inom ISK beskattas inte utdelningar, ränteintäkter eller kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla mot kapitalvinster. I inkomstslaget kapital redovisar den skattskyldige istället en schablonintäkt. Schablonintäkten för investeringsparkonto ska beräknas genom att kapitalunderlaget multipliceras med statslåneräntan (per 30 november året innan beskattningsåret) ökad med 0,75 procentenheter. Som lägst ska schablonintäkten beräknas till 1,25 procent av kapitalunderlaget. Kapitalunderlaget beräknas som ett genomsnitt av värdet på tillgångarna inom ISK över året och tas fram kvartalsvis. Schablonintäkten beskattas med 30 procent.

AKTIEBOLAG

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning. Särskilda regler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

FYSISKA OCH JURIDISKA PERSONER

Aktien kan förvaras i en kapitalförsäkring. Både fysiska personer och juridiska personer kan äga en kapitalförsäkring. Inom en kapitalförsäkring beskattas inte utdelningar, ränteintäkter eller kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla mot kapitalvinster. Den skattskyldige betalar istället en avkastningsskatt. Avkastningsskatten är 30 procent av skatteunderlaget. Skatteunderlaget är i sin tur en viss procentandel av försäkringens kapitalunderlag. Kapitalunderlaget är värdet på försäkringen vid ingången av kalenderåret ökat med de premier som har betalats in till försäkringen under året. De premier som har betalats under andra halvåret (1 juli–31 december) ska bara räknas med till hälften. Skatteunderlaget räknas fram genom att multiplicera kapitalunderlaget med statslåneräntan per den 30 november året före inkomståret plus 0,75 procentenheter. Den räntesats som kapitalunderlaget ska multipliceras med måste alltid vara minst 1,25 procent.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett

förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskatten är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår när avyttring sker eller under de föregående tio åren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Bilaga A. Bolagets bolagsordning

1.	Riskfaktorer	7
2.	Bakgrund och motiv	12
3.	Bolaget	14
4.	Fastigheten	23
5.	Hyresgästen	30
6.	Finansiell information	34
7.	Marknadsbeskrivning	38
8.	Legala frågor och övrig information	45
9.	Skattefrågor i Sverige	47

Bilagor

- A. Bolagets bolagsordning

BOLAGSORDNING

§ 1 Firma

Bolagets firma är Logistea AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 3.000.000 kronor och högst 12.000.000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 3.000.000 stycken och högst 12.000.000 stycken.

§ 6 Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3 - 5 ledamöter med högst 2 suppleanter.

Bolaget ska ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

§ 8 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§ 9 Anmälan till bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Godkännande av dagordning.
- 4) Val av en eller två justeringsmän.
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- 7) Beslut om:
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
 - b) dispositioner av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör, om sådan har utsetts.
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och suppleanter samt revisionsbolag eller revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0701--0630.

§12 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister, enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).
