

ÅRSREDOVISNING

för

Logistea PropCo AB

Org.nr. 559099-8992

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-02-07 - 2017-06-30

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
3
4
6
9

/

Logistea PropCo AB

Org.nr. 559099-8992

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Örja 1:20 i Landskrona kommun.

Fastigheten består av en terminaldel om ca 32 200 kvadratmeter och en kontorsdel om ca 9 200 kvadratmeter

Fastigheten är fullt uthyrd på ett långt hyresavtal till DSV, ett av världens största logistikföretag.

Fastigheten är strategiskt belägen öster om centrala Landskrona. Läget ger access till flera andra av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4, E6, E20 och E22. I Malmö länkar E20 Sverige till Danmark och Europa genom Öresundsbron samtidigt som hamnarna i Trelleborg, Malmö respektive i Helsingborg återfinns i närområdet.

Fastigheten i Landskrona utgör DSV:s nordiska hub. Varor från hela Europa transporteras till terminalen och varorna distribueras sedan i Sverige, Danmark, Norge och Baltikum. Detsamma gäller för export, där varor från Norden dirigeras genom terminalfastigheten i Landskrona. Det totala flödet av transporter i Norden styrs från fastigheten i Landskrona som tar emot över 600 av och pålastande transportfordon per dag.

Cirka 500 personer arbetar i anläggningen inklusive ett stort antal viktiga ledningsfunktioner och IT-management.

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

Bolaget förvaltas av den Göteborgsbaserade fastighetsförvaltaren Wilfast Förvaltning AB, som förutom fastighetsförvaltning även ansvarar för all ekonomisk och administrativ förvaltning.

Företagets säte är Stockholm.

Flerårsjämförelse*

	2017
Nettoomsättning	10 209 405
Res. efter finansiella poster	-10 160 138
Balansomslutning	715 941 626
Soliditet (%)	0,28

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Logistea AB (publ), org.nr 559098-0909

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget köpte fastighetsbolaget DSV Property 1:20 AB den 30 mars 2017.

Den 21 juni 2017 verkställdes fusionen mellan bolaget och DSV Property 1:20 AB.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Bolagets bildande	50 000	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott			10 000 000		10 000 000
Årets förlust				-7 982 781	-7 982 781
Belopp vid årets utgång	50 000	0	10 000 000	-7 982 781	2 017 219

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

erhållna aktieägartillskott

årets förlust

10 000 000

-7 982 781

2 017 219

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

2 017 219

2 017 219

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

Logistea PropCo AB

Org.nr. 559099-8992

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-02-07	2017-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3		10 209 405
			<u>10 209 405</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader			-385 535
Övriga externa kostnader			-203 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-4 381 357
Övriga rörelsekostnader	4		<u>-8 200 375</u>
			-13 170 278
Rörelseresultat			-2 960 873
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5		<u>-7 199 265</u>
			-7 199 265
Resultat efter finansiella poster			-10 160 138
Resultat före skatt			-10 160 138
Skatt på årets resultat	6		2 177 357
Årets resultat			<u>-7 982 781</u> /

Logistea PropCo AB

Org.nr. 559099-8992

BALANSRÄKNING**2017-06-30****TILLGÅNGAR****Not****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7,9

622 954 348

Inventarier, verktyg och installationer

8,9

76 878 688

699 833 036

Summa anläggningstillgångar

699 833 036

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

777 095

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 051 077

2 828 172

Kassa och bank

Kassa och bank

13 280 418**Summa kassa och bank**

13 280 418

Summa omsättningstillgångar

16 108 590

SUMMA TILLGÅNGAR**715 941 626** /

Pr

Logistea PropCo AB

Org.nr. 559099-8992

BALANSRÄKNING**2017-06-30****EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital (50 000 st)

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Erhållet aktieägartillskott

10 000 000

Årets resultat

-7 982 781

2 017 219

Summa eget kapital2 067 219**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

15 020 520**Summa avsättningar**

15 020 520

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

405 900 000

Skulder till koncernföretag

277 881 333**Summa långfristiga skulder**

683 781 333

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 100 000

Leverantörsskulder

250 002

Skulder till koncernföretag

2 171 822

Aktuell skatteskuld

139 500

Övriga skulder

2 527 211

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

5 884 019**Summa kortfristiga skulder**

15 072 554

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**715 941 626**

n

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 410 000 000 kr av koncernens totala skuld om 410 000 000 kr till kreditinstitut till en fast ränta om 2,32 %. Räntesäkringen löper tom 25 jan 2022.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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.

Följande nyttjandeperioder tillämpas: Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. 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 avskrivningstakten för dessa komponenter är ca 1,92 %. Byggnadsinventarierna skrivs av på 10 år.

	Antal år
Stomme	100
Tak	60
Fasad	50
Inre ytskikt och stomkompletteringar	35
Installationer (el, rör, ventilation, hiss)	30

Ersättningar till anställda

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats. ✓

NOTER**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

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 bedömning 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.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen****2017**

Andel av försäljningen som avser koncernföretag	0
Andel av inköpen som avser koncernföretag	200 000

Not 4 Övriga rörelsekostnader**2017**

Pantbrevskostnader	8 200 375
	<u>8 200 375</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**2017**

Finansieringskostnader	2 310 723
Räntekostnader kreditinstitut	2 453 776
Räntekostnader koncernföretag	2 171 822
Ränta avseende nuvärde uppskjuten skatt	262 944
	<u>7 199 265</u>

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.

Not 6 Skatt på årets resultat**2017**

Aktuell skatt	2 177 357
	<u>2 177 357</u>

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	-10 160 138
---------------------	-------------

Skattekostnad 22,00% (22,00%)	2 235 230
-------------------------------	-----------

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader

Summa

-57 873
<u>2 177 357</u>

Logistea PropCo AB

Org.nr. 559099-8992

NOTER**Not 7 Byggnader och mark 2017-06-30**

Övertaget anskaffningsvärde vid fusion	704 214 393
Omklassificeringar till byggnadsinventarer	-78 849 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 364 457
Årets avskrivningar	-2 410 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 410 109
Utgående redovisat värde	622 954 348
Redovisat värde byggnader	500 919 133
Redovisat värde mark	122 035 215
	622 954 348

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för bolagets hyreshusenhet	55 800 000
varav byggnader:	49 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer 2017-06-30

Omklassificeringar från byggnad	78 849 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 849 936
Årets avskrivningar	-1 971 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 971 248
Utgående redovisat värde	76 878 688

Not 9 Förvaltningsfastighet (byggander, mark och byggnadsinv) 2017-06-30

Skattemässigt restvärde	392 469 247
Verkligt värde	700 000 000

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 samt byggnadsinventarier.

Not 10 Långfristiga skulder 2017-06-30

Amortering inom 2 till 5 år	683 781 333
-----------------------------	-------------

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2017-06-30

Förskottsbetalda hyror	3 403 135
Upplupna räntekostnader	2 430 884
Övriga upplupna kostnader	50 000
	5 884 019

Not 12 Skulder för vilka säkerheter ställts 2017-06-30

Övriga skulder till kreditinstitut	410 000 000
Fastighetsinteckningar	410 000 000
Bankmedel	13 280 418

Not 13 Definition av nyckeltal

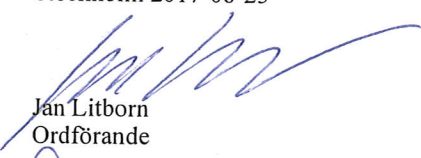
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Logistea PropCo AB

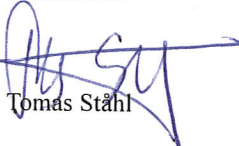
Org.nr. 559099-8992

NOTER

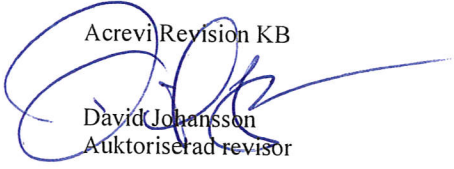
Stockholm 2017-08-25


Jan Litborn
Ordförande


Christer Wachtmeister


Tomas Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/8 - 2017


Acrevi Revision KB

David Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Logistea PropCo AB
Org.nr. 559099-8992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Logistea PropCo AB för räkenskapsåret 2017-02-07 -- 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Logistea PropCo ABs finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Logistea PropCo AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Logistea PropCo AB för räkenskapsåret 2017-02-07 -- 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Logistea PropCo AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 28 augusti 2016

Acrevi Revision



David Johansson

Auktoriserad revisor