

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 – 2018-12-31

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

559124-1574

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Redovisningsprinciper och noter	12

Årsredovisning för Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Logistri Portfolio 1 AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.

Information om verksamheten

Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett holdingbolag som ägs av koncernmoderbolaget Logistri Fastighets AB (publ). Bolaget registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är moderbolag i den underkoncern som utgörs av moderbolaget och dotterbolag. Bolaget äger indirekt genom dotterbolag sju fastigheter. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige.

Bolagets fastighetsportfölj omfattar cirka 104 500 kvm uthyrbar area samlade i södra Sverige. Fastigheterna är fullt uthyrda med en återstående hyrestid om cirka 13 år. Byggnaderna är genomgående väl anpassade till hyresgästernas verksamhet och uthyrda till företag som har ledande positioner inom sitt respektive marknads- och produktsegment. Företagen har svenska och nordiska investeringsföretag som ägare, med kompetens och resurser för att tillhandahålla finansiell stabilitet och ge förutsättningar för fortsatt utveckling av de företag som är bolagets hyresgäster. Kontrakterad hyra för 2018 var 45 505 (44 280) tkr och hyresgästerna betalar all fastighetsskatt hänförlig till fastigheterna. Som huvudregel ansvarar och bekostar hyresgästerna för samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyten av byggnadsdelar), vilket gör att bolaget inte är exponerat för större kostnadsrisker under respektive kontraktstid (så kallade "triple-net" avtal).

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

Moderbolaget

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

Finansiering

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

Ägarförhållanden

Logistri Portfolio 1 AB (publ) ägs till 100 % av Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, som är koncernmoderbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två utvecklingsprojekt genomförts i fastigheterna Örebro Tackjärnet 3 och Jönköping Älgskytten 13. Projekten genomfördes planenligt och har avslutats för Örebro Tackjärnet 3 och avslutas under kvartal 1 2019 för Jönköping Älgskytten 13. Total beslutad investering var 10 250 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 1 100 tkr per år t o m 2034-12-31 och därefter 435 tkr till 2037-06-14 (hyra i 2018 års värde). Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

Förväntad framtida utveckling

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

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2018	2017 ¹
Hysesintäkter	46 759	11 531
Driftnetto	45 174	11 493
Förvaltningsresultat	23 308	4 743
Resultat före skatt	45 478	4 860
Resultat per aktie, kr	70,0	7,4
Bokfört värde fastigheterna	614 140	582 530
Eget kapital per aktie, kr	82,7	12,7
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	146,8	58,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,9	2,5
Soliditet, %	6,5	1,0
Överskottsgrad, %	96,6	99,7
EPRA NAV per aktie, kr	100,6	14,3
Fastigheternas direktavkastning, %	7,4	7,4

Definition för nyckeltal redovisas på s 22

(1) Gäller för perioden 5 september 2017 - 31 december 2017

(2) Räntetäckningsgraden 2017 är påverkad av engångskostnader i samband med förvärvet

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna är fullt uthyrda till sju hyresgäster, som bedöms som finansiellt stabila. Återstående kontraktstid är cirka 13 år.

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

Fastigheterna

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

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren,

2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	4 736 045
Årets resultat	0
	4 736 045

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	4 736 045
	4 736 045

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

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

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-09-05- 2017-12-31
Hysesintäkter	5	46 759	11 531
Drift- och underhållskostnader	6	-601	148
Fastighetsskatt		-984	-186
Driftnetto		45 174	11 493
Administrationskostnader	7, 8	-2 153	-1 572
Finansiella intäkter		5	-
Finansiella kostnader	9	-19 718	-5 178
Förvaltningsresultat		23 308	4 743
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	22 170	117
Resultat före skatt		45 478	4 860
Aktuell skatt	10	-968	1 296
Uppskjuten skatt	10	-9 486	-2 476
Årets resultat		35 024	3 680
Resultat per aktie, kr	15	70,0	7,4

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-09-05- 2017-12-31
Årets resultat	35 024	3 680
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	35 024	3 680

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	614 140	582 530
Summa anläggningstillgångar		614 140	582 530
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 186	2 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26	78
Likvida medel	14	24 033	22 526
Summa omsättningstillgångar		25 245	24 832
SUMMA TILLGÅNGAR		639 385	607 362
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	500	500
Övrigt tillskjutet kapital		13 386	8 650
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		27 477	-2 811
Summa eget kapital		41 363	6 339
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	363 616	358 906
Uppskjutna skatteskulder	10	8 959	808
Summa långfristiga skulder		372 575	359 714
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 572	4
Skulder till koncernföretag		211 482	231 923
Aktuella skatteskulder	10	2 839	2 269
Övriga kortfristiga skulder	17	2 148	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 406	4 116
Summa kortfristiga skulder		225 447	241 309
Summa skulder		598 022	601 023
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		639 385	607 362

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-09-05	-	-	-	-
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	3 680	3 680
Summa totalresultat	-	-	3 680	3 680
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Aktieägartillskott	-	8 650	-	8 650
Lämnat koncernbidrag ²	-	-	-8 322	-8 322
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	1 831	1 831
Summa transaktioner med aktieägare	500	8 650	-6 491	2 659
Utgående eget kapital 2017-12-31¹	500	8 650	-2 811	6 339
Ingående eget kapital 2018-01-01	500	8 650	-2 811	6 339
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	35 024	35 024
Summa totalresultat 2018-12-31	-	-	35 024	35 024
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	4 736	-	4 736
Lämnat koncernbidrag ²	-	-	-6 072	-6 072
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	1 336	1 336
Summa transaktioner med aktieägare	-	4 736	-4 736	-
Utgående eget kapital 2018-12-31¹	500	13 386	27 477	41 363

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

2) Koncernbidrag som lämnats till Logistri Fastighets AB (publ) från dotterföretag i Logistri Portfolio AB (publ)

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-09-05- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		23 308	4 743
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		4 711	1 387
Betald skatt		-398	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		27 621	6 130
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-24	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		1 119	-1 551
Ökning/minskning av leverantörsskulder		3 568	-136
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		440	402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 724	4 845
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-572 470
Investeringar i befintliga fastigheter		-9 440	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-9 440	-572 470
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag		-	500
Upptagande av obligationslån		-	357 728
Amortering lån från moderföretag		-21 777	-
Upptagande av lån från moderföretag		-	231 923
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 777	590 151
Årets kassaflöde		1 507	22 526
Likvida medel vid räkenskapsårets början		22 526	-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	24 033	22 526
Betalda räntor		-15 000	-3 792

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-09-05- 2017-12-31
Nettoomsättning	21	360	3 224
Administrationskostnader	7,8	-667	-3 784
Rörelseresultat		-307	-560
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag	19	-	-8 650
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 863	5 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-19 710	-5 178
Resultat efter finansiella poster		2 846	-8 735
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		11 212	9 961
Lämnade koncernbidrag		-14 058	-9 876
Resultat före skatt		-	-8 650
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		-	-8 650

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-09-05- 2017-12-31
Årets resultat	-	-8 650
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-	-8 650

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	8 956	1 856
Fordringar hos koncernföretag		565 305	565 305
Summa finansiella anläggningstillgångar		574 261	567 161
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		22 376	24 140
Övriga kortfristiga fordringar	12	197	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	25	28
Summa kortfristiga fordringar		22 598	24 204
Kassa och bank	14	110	449
Summa omsättningstillgångar		22 708	24 653
SUMMA TILLGÅNGAR		596 969	591 814
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	15		
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Överkursfond		8 650	8 650
Balanserad vinst eller förlust		-3 914	-
Årets resultat		-	-8 650
Summa fritt eget kapital		4 736	-
Summa eget kapital		5 236	500
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		363 616	358 906
Summa långfristiga skulder		363 616	358 906
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	4
Skulder till koncernföretag		227 909	232 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	208	208
Summa kortfristiga skulder		228 116	232 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		596 969	591 814

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-09-05	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Aktieägartillskott	-	8 650	-	8 650
Årets resultat ¹	-	-	-8 650	-8 650
Eget kapital 2017-12-31	500	8 650	-8 650	500
Årets resultat ¹	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	4 736	4 736
Eget kapital 2018-12-31	500	8 650	-3 914	5 236

1) Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-09-05- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 846	-8 735
Ej kassaflödespåverkande poster <i>Finansiella poster</i>	4 711	10 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 557	1 301
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 606	-64
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4	4
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-4 288	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 871	1 241
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-	-1 856
Lämnade aktieägartillskott	-7 100	-8 650
Erhållet aktieägartillskott	4 736	-
Lämnade lån till koncernföretag	-	-589 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 364	-599 951
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	500
Ovillkorat aktieägartillskott	-	8 650
Upptagna lån	-	357 728
Upptagande av lån från koncernföretag	-	232 196
Amorterade lån, koncernföretag	-	-
Mottagna koncernbidrag	11 212	9 961
Lämnade koncernbidrag	-14 058	-9 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 846	599 159
Årets kassaflöde	-339	449
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	449	-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	110	449
Erhållna räntor	22 863	5 653
Betalda räntor	-15 000	-3 792

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Logistri Portfolio 1 AB (publ) med organisationsnummer 559124-1574 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighetsportfölj.

Logistri Portfolio 1 AB (publ) bildades den 5 september 2017.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Portfolio 1 AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

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

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018:

Finansiella instrument, IFRS 9

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, aktuellt status samt framåtblickande faktorer. Logistri Portfolio 1 AB kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Logistri Portfolio 1 AB IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokerar transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. För Logistri Portfolio 1 AB innebär övergången till IFRS 15 ingen uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter då bolaget inte har några serviceintäkter. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens intäkter genomförts och en analys huruvida Bolaget är huvudman eller agent för utförda tjänster. I sin roll som fastighetsägare anser Bolaget sig i huvudsak agera som huvudman. Då koncernens intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal får IFRS 15 inte någon materiell påverkan på totala intäkter och redovisat resultat.

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och

bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

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

Uttalandet adresserar frågor som:

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

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

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Logistri Portfolio 1 AB resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

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

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

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

Segmentrapportering

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

Intäkter

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

Leasingavtal

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

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

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

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

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

Skatt

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

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

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

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Kassaflödesanalys

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

Finansiella instrument – IFRS 9

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

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

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

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 11.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första

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

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

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till likvida medel. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Finansiella instrument – IAS 39

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

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

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

Finansiella tillgångar

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

Finansiella skulder

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

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Likvida medel

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

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder

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

Upplåning

Uptagen extern finansiering genom obligationslån klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

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

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

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

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

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

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas. En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade

kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

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

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditetsränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

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

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

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

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 %, koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 1,75 och att bolaget uppfyller samtliga krav per 2018-12-31 och räntetäckningsgrad varje kvartal. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot obligationslåneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2019-12-31 för samtliga krav och 2019-03-31 för räntetäckningsgrad.

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

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	375 000	-
Räntor	4 928	14 784	29 568	-
Lev skulder	3 572	-	-	-
Summa	8 500	14 784	404 568	-

Koncernen 2017-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	375 000	-
Räntor	5 178	15 534	51 780	-
Lev skulder	4	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 106	2 273	-	-
Summa	6 288	17 807	426 780	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Summa	-	-	-	-

Moderbolaget 2017-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	4	-	-	-
Summa	4	-	-	-

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

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

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2018- 01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassa- flödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde*	UB 2018- 12-31
Upplåning	358 906	-	4 711	363 616
Summa	358 906	-	4 711	363 616

*Post utgörs av periodiserade uppläggningsavgifter

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget

beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

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

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

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Övriga fordringar	1 186	197
Likvida medel	24 033	110
Maximal exponering för kreditrisk	25 219	307

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Övriga fordringar	2 228	36
Likvida medel	22 526	449
Maximal exponering för kreditrisk	24 754	485

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

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

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	1 186	-	1 186
Likvida medel	24 033	-	24 233
	25 219	-	25 219

Finansiella skulder			
Emitterad obligation	-	363 616	363 616
Lev. skulder	-	3 572	3 572
Övriga kortfristiga skulder	-	2 148	2 148
	-	669 336	694 555

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

Värdering till verkligt värde

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

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som emitterad obligation minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

	Koncernen 2018-12-31	Koncernen 2017-12-31
Upplåning	363 616	358 906
Likvida medel	-24 033	-22 526
Nettoskuld	339 583	336 380
Totalt eget kapital	41 362	6 339
Totalt kapital	380 945	342 719

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Totala skulder	598 022	601 023
Eget kapital	41 362	6 339
Skuldsättningsgrad, ggr	14,5	94,8

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	43 026	9 921
Finansiella kostnader	15 000	4 000
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	43 026	9 921
Fin. kostnader + amorteringar	15 000	4 000
Skuldsättningskvot, ggr	2,9	2,5

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Emitterad obligation	375 000	375 000
Fastigheternas marknadsvärde	614 140	600 000
Belåningsgrad, %	61,1	62,5

Soliditet

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	41 362	6 339
Balansomslutning	639 384	607 362
Soliditet, %	6,5	1,1

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018	2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	46 532	11 531
Övriga intäkter	227	-
Summa	46 759	11 531

Förfallostruktur, hyresvärde

Inom 1 år	47 278	45 107
Senare än 1 men inom 5 år	180 763	172 239
Senare än 5 år	324 283	306 717
Summa	552 324	524 063

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

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

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2018	2017
Fastighetsskötsel och serviceavtal	12	-34
Försäkringspremier	332	-42
Övriga kostnader	257	-72
Summa	601	-148

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomi-och administrativa kostnader	1 481	1 522	130	3 734
Börskostnader	114	-	114	50
Övrig administration	558	50	423	-
Summa	2 153	1 572	667	3 784

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte AB	212	-	38	-
Revisionsuppdrag	212	-	38	-
Summa	212	-	38	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av

årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Koncernens revisionskostnad faktureras till Logistri Portfolio 1 AB (publ). Logistri Portfolio 1 AB (publ) vidarefakturerar revisionskostnaden som ingår i bolagets management fee.

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

Koncernen har inga anställda. Styrelsearvode utbetalas från Logistri Fastighets AB (publ).

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	15 000	4 000	15 000	4 000
Övriga finansiella kostnader	4 710	1 178	4 710	1 178
Summa	19 710	5 178	19 710	5 178

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. den orealiserade värdeförändringen). Övriga finansiella kostnader avser hela transaktionskostnaden i samband med den externa finansieringen.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-968	1 296	-	-
Summa	-968	1 296	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-8 020	-645	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-131	-	-	-
Avgår uppskjuten skatt redovisat direkt mot eget kapital	-1 336	-1 831	-	-
Summa	-9 486	-2 476	-	-

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	45 478	4 860	-	-8 650
Årets skattekostnad	-10 454	-1 180	-	-
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-10 005	-1 069	-	1 903
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	11	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning på andelar koncernbolag	-	-	-	-1 903
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet	122	-122	-	-
Intäkter från kommanditbolag	182	-	-	-
Uppskjuten skatt redovisat direkt mot eget kapital	-1 336	-	-	-
Ändrad skatt avseende tidigare års taxering	-6	-	-	-
Skatteeffekt p g a ändrad skattesats	591	-	-	-
Summa	- 10 454	-1 180	-	-

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

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

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna förvärvades 29 september 2017 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Värderingen vid

bokslutsdatum 31 december 2018 baserades på nedanstående antaganden av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Ingående verkligt värde	582 530	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	585 413	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	9 440	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	22 170	-2 883	-	-
Summa	614 140	582 530	-	-

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	9,4
Direktavkastningskrav, %	7,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	0,0

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10%	+55 893/-55 893
Direktavkastnings-krav	+/- 0,25%	-18 081/19 332
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-5237/-

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	255	629	191	-
Övrigt	931	1 599	6	36
Summa	1 186	2 228	197	36

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda kostnader	26	78	25	28
Summa	26	78	25	28

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	24 033	22 526	110	449
Summa	24 033	22 526	110	449

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonton.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 500 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

Resultat per aktie

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

	31 december 2018	31 december 2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	35 023 593	3 679 950
Genomsnittligt antal aktier, st	500 000	500 000
Resultat per aktie, kr	70,1	7,4

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Långfristig skuld avseende emitterad obligation	375 000	375 000	375 000	375 000
Obligation emitterad till underkurs	-7 415	-10 483	-7 415	-10 483
Uppläggnings-avgift	-3 969	-5 611	-3 969	-5 611
Summa	363 616	358 906	363 616	358 906

Koncernen emitterade under 2017 ett obligationslån om 375 000 tkr, se ytterligare information i not 4.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Momsskuld	2 148	1 891	-	-
Övrigt	-	1 106	-	-
Summa	2 148	2 997	-	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	4 777	3 834	-	-
Övrigt	629	282	208	208
Summa	5 406	4 116	208	208

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	31 december	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	1 856	1 856
Ovillkorat aktieägartillskott	7 100	8 650
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-8 650
Utgående anskaffningsvärde	8 956	1 856

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
LP1 Götene	100	100	972	760
Skräddaren 1 AB				
LP1 Nybro Tallen 58 AB	100	100	2 404	872
LP1 Jönköping				
Älgskytten 13 AB	100	100	1 232	329
LP1 Lidköping				
Sävare 19:12 AB	100	100	868	880
LP1 Örebro				
Tackjärnet 3 AB	100	100	845	442
LP1 Olofström				
Holje 103:9 AB	100	100	990	758
LP1 Tingsryd				
Tingsryd 3:14 AB	100	100	1 645	1 388
Summa			8 956	5 429

Dotterbolag	Säte
LP1 Götene Skräddaren 1 AB	Stockholm
LP1 Nybro Tallen 58 AB	Stockholm
LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB	Stockholm
LP1 Lidköping Sävare 19:12 AB	Stockholm
LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB	Stockholm
LP1 Olofström Holje 103:9 AB	Stockholm
LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018		2018	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	-	-	8 956	1 856
Fastighetsinteckningar	377 000	377 000	-	-
Summa	377 000	377 000	8 956	1 856

Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga
------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Not 21 Transaktioner med närstående

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

Inköp/försäljning av tjänster*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018		2018	
	2018	2017	2018	2017
Pareto Securities AB	-	7 500*	-	7 500*
Summa	-	7 500	-	7 500

* Denna kostnad är en del av uppläggningsavgiften för obligationslånet. Se not 16.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2017-09-05. Per 2017-09-05 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 7 500 tkr.

Not 22 Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader och amorteringar.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

EPRA NAV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 6 mars 2019.

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

Stockholm den 27 februari 2019

Lennart Öman
Styrelseordförande

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Deloitte AB

2019

Malin Lünig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Logistri Portfolio 1 AB (publ)
organisationsnummer 559124-1574

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistri Portfolio 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Logistri Portfolio 1 AB (publ) för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 5 mars 2019

Deloitte AB

Malin Lüning
Auktoriserad revisor

