

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 – 2018-12-31

**Logistri Fastighets AB (publ)**

**559122-8654**

## 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 rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Redovisningsprinciper och noter	12

## Årsredovisning för Logistri Fastighets AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

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

### Information om verksamheten

Logistri Fastighets AB (publ) är ett fastighetsbolag specialiserat på att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager och lätt industri i Sverige. Bolaget registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017-10-23.

Fastighetsportföljen omfattar cirka 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter, 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 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 indirekt äga aktier i fastighetsägande dotterbolag. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

Koncernen har, genom dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) som ägs till 100 % direkt av koncernmoderbolaget, 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 Fastighets AB (publ) aktier är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 417 (215) registrerade aktieägare per den 31 december 2018. Antal utestående aktier per den 31 december 2018 uppgår till 2 520 000 stycken.

De största aktieägarna per 2018-12-31 var:

Namn	Andel %	Antal aktier
SVENPAB AB	11,19	282 000
Nordnet Pensionsförsäkring AB	6,69	168 667
Ålandsbanken AB	5,31	133 688
Mattias Ståhlgren	4,70	118 531
GADD SMP Fund	4,33	109 000
Göran Källebo	3,97	100 000
Patrik von Hacht	3,97	100 000
Avanza Pension	2,81	70 719
Sven-Göran Buhre	2,55	64 298
Rolf Nilsson AB	2,38	60 000
<b>Summa tio största aktieägare:</b>	<b>47,90</b>	<b>1 206 903</b>
Övriga aktieägare:	52,10	1 313 097
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>2 520 000</b>

### 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 intressanta investeringsmöjligheter för ytterligare fastighetsförvärv.

### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2018	2017 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	46 759	11 531
Driftnetto	45 174	11 421
Förvaltningsresultat	21 972	3 654
Resultat före skatt	44 142	771
Resultat per aktie, kr	13,6	0,1
Bokfört värde fastigheterna	614 140	582 530
Eget kapital per aktie, kr	100,9	96,4
Antal utestående aktier, stycken	2 520 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	13,6	0,1
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	2,8	2,0
Soliditet, %	39,6	38,1
Överskottsgrad, %	96,6	99,0
EPRA NAV per aktie, kr	104,3	96,1
Fastigheternas direktavkastning, %	7,4	7,4
Utdelning, kr/aktie	9,0	-

Definition för nyckeltal redovisas på s 23

(1) Gäller för perioden 25 augusti 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 periodiskt underhåll.

#### 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	214 431 691
Årets resultat	-1 048 624
	<hr/>
	<b>213 383 067</b>

### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	22 680 000
i ny räkning balanseras	190 703 067
	<hr/>
	<b>213 383 067</b>

### 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	2017-08-25 2017-12-31
Hysesintäkter	5	46 759	11 531
Drift- och underhållskostnader	6	-601	-76
Fastighetskostnader		-984	-34
<b>Driftnetto</b>		<b>45 174</b>	<b>11 421</b>
Administrationskostnader	7, 8	-3 489	-2 589
Finansiella intäkter		5	-
Finansiella kostnader	9	-19 718	-5 178
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>21 972</b>	<b>3 654</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	22 170	-2 883
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 142</b>	<b>771</b>
Aktuell skatt	10	-968	1 296
Uppskjuten skatt	10	-8 991	-1 827
<b>Årets resultat*</b>		<b>34 183</b>	<b>240</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	15	<b>13,6</b>	<b>0,1</b>

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-08-25 2017-12-31
Årets resultat	34 183	240
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>34 183</b>	<b>240</b>

\* 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
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	614 140	582 530
Uppskjutna skattefordringar	10	-	1 049
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>614 140</b>	<b>583 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och kundfordringar		216	-
Övriga kortfristiga fordringar	12	1 927	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 458	683
Likvida medel	14	24 230	50 939
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 831</b>	<b>54 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>641 971</b>	<b>637 803</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		2 520	2 520
Övrigt tillskjutet kapital		240 121	240 121
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		11 743	240
<b>Summa eget kapital</b>		<b>254 384</b>	<b>242 881</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	363 616	358 906
Uppskjutna skatteskulder	10	8 341	398
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>371 957</b>	<b>359 304</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 998	24 333
Aktuella skatteskulder	10	2 839	2 269
Övriga kortfristiga skulder	17	2 148	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 645	6 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 630</b>	<b>35 618</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>387 587</b>	<b>394 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>641 971</b>	<b>637 803</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-08-25</b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	240	240
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	240	240
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Nyemission	2 520	249 480	-	252 000
Emissionskostnader	-	-12 000	-	-12 000
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 641	-	2 641
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>2 520</b>	<b>240 121</b>	-	<b>242 641</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31<sup>1</sup></b>	<b>2 520</b>	<b>240 121</b>	<b>240</b>	<b>242 881</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>2 520</b>	<b>240 121</b>	<b>240</b>	<b>242 881</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	34 183	34 183
<b>Summa totalresultat 2018-12-31</b>	-	-	<b>34 183</b>	<b>34 183</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-22 680	-22 680
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-22 680</b>	<b>-22 680</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31<sup>1</sup></b>	<b>2 520</b>	<b>240 121</b>	<b>11 743</b>	<b>254 384</b>

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

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-08-25 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat		21 972	3 654
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		4 711	1 386
Betald skatt		-398	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>26 285</b>	<b>5 040</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-216	-
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-19 335	24 193
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-100	-2 530
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-1 223	1 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 411</b>	<b>28 681</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-575 470
Investeringar i befintliga fastigheter		-9 440	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 440</b>	<b>-575 470</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning		-	-500
Nyemission		-	252 000
Emissionskostnader		-	-12 000
Upptagande av obligationslån		-	357 728
Utdelning		-22 680	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-22 680</b>	<b>597 728</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-26 709</b>	<b>50 939</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>50 939</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>24 230</b>	<b>50 939</b>
<b>Betalda räntor</b>		<b>-15 000</b>	<b>-3 792</b>



### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-01-01	2017-08-25
		2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	21	2 388	4 998
Administrationskostnader	7,8	-3 724	-6 087
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 336</b>	<b>-1 089</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	19	-4 736	-8 650
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 072</b>	<b>-9 739</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		6 072	8 322
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-</b>	<b>-1 417</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 049	-1 591
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 049</b>	<b>-3 008</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-01-01	2017-08-25
	2018-12-31	2017-12-31
Årets resultat	-1 049	-3 008
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-1 049</b>	<b>-3 008</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	19	3 500	3 500
Uppskjutna skattefordringar	10	-	1 049
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>4 549</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		193	-
Fordringar hos koncernföretag		211 482	231 923
Övriga kortfristiga fordringar	12	765	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 433	605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>213 873</b>	<b>232 901</b>
Kassa och bank	14	196	28 413
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>214 069</b>	<b>261 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>217 569</b>	<b>265 863</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	2 520	2 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 520</b>	<b>2 520</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Övrigt tillskjutet kapital		240 120	240 120
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-26 737	-3 008
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>213 383</b>	<b>237 112</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>215 903</b>	<b>239 632</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 426	24 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	240	1 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 666</b>	<b>26 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>217 569</b>	<b>265 863</b>

### Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2017-08-25</b>	-	-	-	-
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nyemission <sup>1</sup>	2 520	249 480	-	252 000
Emissionskostnader	-	-12 000	-	-12 000
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 641	-	2 641
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	-500
Årets resultat <sup>2</sup>	-	-	-3 008	-3 008
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	<b>2 520</b>	<b>240 120</b>	<b>-3 008</b>	<b>239 632</b>
Årets resultat <sup>2</sup>	-	-	-1 049	-1 049
Utdelningar	-	-	-22 680	-22 680
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>2 520</b>	<b>240 120</b>	<b>-26 737</b>	<b>215 903</b>

1) Nyemission under 2017 uppgick till 252 000 tkr varav 249 480 tkr avsåg överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 9 360 tkr.

2) Årets resultat motsvarar årets totalresultat

### Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-01-01 2018-12-31	2017-08-25 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-6 072	-9 739
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>- 6 072</b>	<b>-9 739</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-193	-
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-22 902	24 328
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 220	-978
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 663	1 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-32 050</b>	<b>15 514</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterbolag	-	-3 500
Erhållen betalning från koncernföretag	20 441	-
Lämnade lån till koncernföretag	-	-231 923
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>20 441</b>	<b>-235 423</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-500
Nyemission	-	252 000
Kostnad emission	-	-12 000
Mottagna koncernbidrag	6 072	8 322
Utdelning	-22 680	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-16 608</b>	<b>248 322</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-28 217</b>	<b>28 413</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	<b>28 413</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	<b>196</b>	<b>28 413</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Logistri Fastighets AB (publ) med organisationsnummer 559122-8654 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. 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 Fastighets AB (publ) registrerades den 25 augusti 2017.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Logistri Fastighets AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 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 Fastighets 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 Fastighets 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 Fastighets 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. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hysesintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighets-skatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. För Logistri Fastighets 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 Fastighets AB resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

#### **Koncernredovisning**

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

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

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

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

#### **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 över hyra 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 fördelas över lånets löptid och 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 förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på 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 kontraktsevenliga 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. Eget kapitalinstrument 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 kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas.

#### **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 hålls 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.

### 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 avtalstider.

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 förfalldagen. Det medför att obligationsinnehavarna kommer att erhålla 11 250 tkr utöver erlagd likvid om 363 750 tkr på förfalldagen. Den effektiva kostnaden för bolagets externa lånefinansiering är därmed cirka 5 % per år. På förfalldagen, 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 ränteexponeringen 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 kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	375 000	-
Räntor	4 928	14 784	29 568	-
Lev skulder	4 998	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	2 148	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 074</b>	<b>14 784</b>	<b>434 136</b>	-

Koncernen 2017-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	375 000	-
Räntor	5 178	15 334	82 848	-
Lev skulder	24 333	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	1 106	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>30 617</b>	<b>15 534</b>	<b>457 848</b>	-

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

Moderbolaget 2017-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	24 328	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 328</b>	-	-	-

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 finan- sierings- verksam- heten	Ej kassaflödes påverkande poster/ Förändring i verkligt värde*	UB 2018- 12-31
Upplåning	358 906	-	4 711	363 616
<b>Summa</b>	<b>358 906</b>	-	<b>4 711</b>	<b>363 616</b>

\*Post utgörs av periodiserad uppläggningsavgift

#### 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
Hyres- och kundfordringar	216	193
Övriga fordringar	1 927	765
Likvida medel	24 230	196
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>26 373</b>	<b>1 154</b>
	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Övriga fordringar	2 602	373
Likvida medel	50 939	28 413
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>53 541</b>	<b>28 786</b>

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
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Övriga fordringar	1 927	-	1 927
Likvida medel	24 230	-	24 230
	<b>26 157</b>	<b>-</b>	<b>26 157</b>

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>			
Emitterad obligation	-	363 616	363 616
Lev.skulder	-	4 998	4 998
Övriga kortfristiga skulder	-	2 148	2 148
	<b>-</b>	<b>370 762</b>	<b>370 762</b>

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	-24 230	-50 939
<b>Nettoskuld</b>	<b>339 387</b>	<b>307 967</b>
Totalt eget kapital	254 384	242 881
<b>Totalt kapital</b>	<b>593 771</b>	<b>550 848</b>

Skuldsättningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Totala skulder	387 587	394 922
Eget kapital	254 384	242 881
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	41 690	8 832
Räntekostnader	15 000	4 000
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>

Skuldsättningskvot	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	41 690	8 832
Räntekostnader + amorteringar	15 000	4 000
<b>Skuldsättningskvot, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>

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

Soliditet	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	254 384	242 881
Balansomslutning	641 971	637 803
<b>Soliditet, %</b>	<b>39,6</b>	<b>38,1</b>

### Not 5 Hyresintäkter

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

### Förfallostruktur, hyresvärde

	2018	2017
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
<b>Summa</b>	<b>552 324</b>	<b>524 063</b>

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	269	34
Försäkringspremier	332	42
<b>Summa</b>	<b>601</b>	<b>76</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	1 006	669	1 222	669
Teknisk förvaltning	909	160	-	-
Transaktionskostnader	224	1 181	-	4 346
Börskostnader	412	45	297	45
Övrig administration	938	534	1 296	1 027
<b>Summa</b>	<b>3 489</b>	<b>2 589</b>	<b>3 724</b>	<b>6 087</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Deloitte AB</i>				
Revisionsuppdrag	572	375	572	375
Övrigt	-	91	-	91
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>466</b>	<b>572</b>	<b>466</b>

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.

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

Koncernen har inga anställda. Nedan belopp exklusive sociala kostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Arvode till styrelse*	259	-	259	-
<b>Summa</b>	<b>259</b>	<b>-</b>	<b>259</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Lennart Öman	85		85	
Peter Hogren	58		58	
Mattias Ståhlgren**	58		58	
Patrik von Hacht	58		58	
<b>Summa</b>	<b>259</b>	<b></b>	<b>259</b>	<b></b>

\*Styrelsearvode om 79 tkr avser 2017.

\*\* Mattias Ståhlgren har valt att ge sitt arvode i gåva till organisationen Min Stora Dag.

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	15 000	4 000	-	-
Övriga finansiella kostnader	4 718	1 178	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 718</b>	<b>5 178</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

#### Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-968	1 296	-	-
Aktuell skatt hänförlig till fg år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-968</b>	<b>1 296</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-1 049	1 049	-1 049	1 049
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-131	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-7 716	-236	-	-
Avgår uppskjuten skatt redovisat direkt mot eget kapital	-	-2 640	-	-2 640
<b>Summa</b>	<b>-8 991</b>	<b>-1 827</b>	<b>-1 049</b>	<b>-1 591</b>

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	44 142	771	-	-1 417
Årets skattekostnad	-9 959	-531	-1 049	-1 591
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-9 711	-170	-	312
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	11	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-105	-	-7	-
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	-1 249	-	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader på fastigheter understiger temporära skillnader vid förvärvet	372	-372	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgill nedskrivning på andelar i koncernbolag	-1 042	-	-1 042	-1 903
Resultat från KB	182	-	-	-
Skatteeffekt av utnyttjat förlustavdrag från tidigare år	1 049	-	-	-
Justering p g a ändrad framtida skattesats	546	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-9 959</b>	<b>-531</b>	<b>-1 049</b>	<b>-1 591</b>

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

#### Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december 2018	2017	31 december 2018	2017
Emissionskostnad	-	2 640	-	2 640
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>2 640</b>	<b>-</b>	<b>2 640</b>

#### 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 3	Örebro

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

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

#### Värderingsantaganden

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

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	+55 893/-55 893
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-18 081/19 332
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-5 237/0

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december 2018	2017	31 december 2018	2017
Skattekonto	1 005	629	750	-
Övrigt	922	1 973	15	373
<b>Summa</b>	<b>1 927</b>	<b>2 602</b>	<b>765</b>	<b>373</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda kostnader	1 458	683	1 433	605
<b>Summa</b>	<b>1 458</b>	<b>683</b>	<b>1 433</b>	<b>605</b>

### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	24 230	50 939	196	28 413
<b>Summa</b>	<b>24 230</b>	<b>50 939</b>	<b>196</b>	<b>28 413</b>

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 2 520 000 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	34 183 892	240
Genomsnittligt antal aktier, st	2 520 000	2 520 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>13,6</b>	<b>0,1</b>

#### 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	-	-
Obligation emitterad till underkurs	-7 415	-10 483	-	-
Uppläggningsavgift	-3 969	-5 611	-	-
<b>Summa</b>	<b>363 616</b>	<b>358 906</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Koncernen emitterade under 2017 ett obligationslån om 375 000 tkr, se ytterligare information i not 4. Uppläggningsavgift avser kostnader för anskaffning av obligationen, kostnaden skrivs av under lånets löptid.

### Not 17 Övriga kortfristiga skulder

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

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	4 777	3 834	-	-
Övrigt	868	2 185	240	1 903
<b>Summa</b>	<b>5 645</b>	<b>6 019</b>	<b>240</b>	<b>1 903</b>

### Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	31 december 2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	3 500	-
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	-	3 500
Ovillkorat aktieägartillskott	4 736	8 650
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 736	-8 650
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträttsandel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Logistri Portfolio 1 AB	100	100	3 500	5 236
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>3 500</b>	<b>5 236</b>

#### Dotterbolag

Dotterbolag	Säte
Logistri Portfolio 1 AB	Stockholm

### Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	-	-	3 500	3 500
Fastighetsinteckningar	377 000	377 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>377 000</b>	<b>377 000</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

#### 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	2017	2018	2017
Pareto	-	22 516	-	15 016
Securities AB	-		-	
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>22 516</b>	<b>-</b>	<b>15 016</b>

\*För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2017-08-25. Per 2017-08-25 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 22 516 tkr.

#### Not 22 Definitioner

##### Avkastning på eget kapital

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

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

##### Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

##### Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader 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, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde per balansdagen.

#### Not 23 Händelser efter balansdagen

Extra bolagsstämma 28 januari 2019 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Bolaget har i pressmeddelande 2019-01-28 meddelat att bolaget har inlett förhandlingar med avsikt att förvärva ytterligare fastigheter med syfte att utveckla bolagets fastighetsportfölj.

#### Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 9,00 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 22 680 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie, eller totalt 5 670 000 kronor

#### 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 Lüning  
Auktoriserad revisor