

**Årsredovisning**  
för  
**Logistea Fastigheter 21 AB**  
559157-9817


Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Logistea Fastigheter 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-05-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 28 maj 2025

  
Philip Löfgren

**Årsredovisning**  
för  
**Logistea Fastigheter 21 AB**  
559157-9817  
Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Logistea Fastigheter 21 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger rörelsedrivande dotterbolag med fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2024 utökat antalet direkt och indirekt ägda bolag, varpå koncerninterna intäkter, kostnader och räntenetto påverkats. Bolaget har under året bytt namn från Logistea Småland Fastigheter AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 186	1 926	3 561	3 875	0
Resultat efter finansiella poster	-967	-1 077	-128	-327	-482
Soliditet (%)	90,5	2,5	11,2	2,7	4,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Den ökade nettoomsättning beror till fullo på det ökade antalet direkt och indirekt ägda bolag.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 058 018	-1 054 378	2 053 640
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 054 378	1 054 378	0
Erhållna aktieägartillskott		404 012 029		404 012 029
Årets resultat			-943 344	-943 344
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>406 015 669</b>	<b>-943 344</b>	<b>405 122 325</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	406 015 669
årets förlust	-943 344
	<b>405 072 325</b>

2025060516699  
disponeras så att  
i ny räkning överföres

405 072 325

**405 072 325**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 186 418	1 926 159
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 186 418</b>	<b>1 926 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 226 762	-1 952 409
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 226 762</b>	<b>-1 952 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-40 344</b>	<b>-26 250</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	700 086	188 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 626 589	-1 238 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-926 503</b>	<b>-1 050 282</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-966 847</b>	<b>-1 076 532</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		23 503	72 688 989
Lämnade koncernbidrag		0	-72 663 543
Förändring av periodiseringsfonder		0	-2 035
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>23 503</b>	<b>23 411</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-943 344</b>	<b>-1 053 121</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-1 257
<b>Årets resultat</b>		<b>-943 344</b>	<b>-1 054 378</b>

2025060516700



## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	4	423 719 668	20 957 639
Fordringar hos koncernföretag		11 600 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>435 319 668</b>	<b>20 957 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>435 319 668</b>	<b>20 957 639</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		11 723 731	81 387 625
Övriga fordringar		24 306	418 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 341 727	605 721
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 089 764</b>	<b>82 411 572</b>

**Summa omsättningstillgångar** 13 089 764 82 411 572

**SUMMA TILLGÅNGAR** 448 409 432 103 369 211

2025060516701



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

406 015 669

3 058 017

Årets resultat

-943 344

-1 054 378

**Summa fritt eget kapital**

**405 072 325**

**2 003 639**

**Summa eget kapital**

**405 122 325**

**2 053 639**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

642 806

642 806

**Summa obeskattade reserver**

**642 806**

**642 806**

#### Långfristiga skulder

5

Skulder till koncernföretag

27 000 000

27 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**27 000 000**

**27 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

14 195 526

72 663 543

Skatteskulder

1 257

397 252

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 447 518

611 971

**Summa kortfristiga skulder**

**15 644 301**

**73 672 766**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**448 409 432**

**103 369 211**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar till koncernföretag	704 538	183 745
	<b>704 538</b>	<b>183 745</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 623 740	-1 238 960
	<b>-1 623 740</b>	<b>-1 238 960</b>

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 957 639	20 957 639
Inköp	402 762 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>423 719 668</b>	<b>20 957 639</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>423 719 668</b>	<b>20 957 639</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantsatta aktier i dotterbolag	435 319 668	20 957 639
	<b>435 319 668</b>	<b>20 957 639</b>

### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Logistea AB med organisationsnummer 556627-6241 med säte i Stockholm.

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Niklas Zuckerman  
Styrelseordförande

Philip Löfgren  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557546864634

## Dokument

2025060516705

9102\_559157-9817 Logistea Fastigheter 21 AB\_20240101-20241231

Huvuddokument

8 sidor

Startades 2025-05-15 13:53:08 CEST (+0200) av Ellen Rue (ER)

Färdigställt 2025-05-19 13:40:21 CEST (+0200)

## Initierare

Ellen Rue (ER)

Novier Real Estate

ellen.rue@novier.se

+46708404649

## Signerare

Philip Löfgren (PL)

philip.lofgren@logistea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP LÖFGREN"

Signerade 2025-05-16 15:22:42 CEST (+0200)

Niklas Zuckerman (NZ)

niklas@logistea.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS ZUCKERMAN"

Signerade 2025-05-15 13:56:20 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)

gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"

Signerade 2025-05-19 13:40:21 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546864634

2025060516706

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistea Fastigheter 21 AB, org.nr 559157-9817

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Logistea Fastigheter 21 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Logistea Fastigheter 21 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Logistea Fastigheter 21 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



