

Årsredovisning

för

Logistic 3 Landvetter AB

556896-0586

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Logistic 3 Landvetter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-04-24


Ramsay Brufer

Årsredovisning
för
Logistic 3 Landvetter AB
556896-0586

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10



Styrelsen för Logistic 3 Landvetter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Logistic 3 Landvetter AB äger och förvaltar fastigheten Landvetter 3:287, en byggnad om totalt ca 7 700 m² logistik på Landvetter.

Företaget har sitt säte i Sigtuna Stockholm län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 348	11 433	11 187	11 078	10 979
Balansomslutning	56 088	60 001	65 391	68 600	72 234
Resultat efter finansiella poster	3 347	2 268	2 454	4 329	5 267
Soliditet (%)	14,5	10,8	9,1	9,0	9,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag Tor Viking Holding AB, org nr, 556891-0615.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	5 234 852	1 224 495	6 509 347
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 224 495	-1 224 495	0
Årets resultat			1 611 323	1 611 323
Belopp vid årets utgång	50 000	6 459 347	1 611 323	8 120 670

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 459 347
årets vinst	1 611 323
	8 070 670
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 070 670
	8 070 670

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

Logistic 3 Landvetter AB
Org.nr 556896-0586

3 (10)

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		12 348 014	11 432 960
		12 348 014	11 432 960
Rörelsens kostnader	3		
Övriga externa kostnader	4	-1 437 565	-1 375 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 151 064	-4 151 064
		-5 588 629	-5 526 935
Rörelseresultat		6 759 385	5 906 025
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 985	4 653
Räntekostnader till koncernbolag	6	-3 416 554	-3 642 416
		-3 412 569	-3 637 763
Resultat efter finansiella poster		3 346 816	2 268 262
Bokslutsdispositioner		-1 274 170	-551 694
Resultat före skatt		2 072 646	1 716 568
Skatt på årets resultat	7	-461 323	-492 073
Årets resultat		1 611 323	1 224 495

JB

A

2024050309853

Logistic 3 Landvetter AB
Org.nr 556896-0586

4 (10)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

8

53 574 205

57 725 269

53 574 205

57 725 269

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

2 500 523

2 174 409

2 500 523

2 174 409

Summa anläggningstillgångar

56 074 728

59 899 678

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 685

Övriga fordringar

2 489

76 936

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 358

16 480

12 847

101 101

Summa omsättningstillgångar

12 847

101 101

SUMMA TILLGÅNGAR

56 087 575

60 000 779

2024050509854

Logistic 3 Landvetter AB
Org.nr 556896-0586

5 (10)

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 459 347

5 234 852

Årets resultat

1 611 323

1 224 495

8 070 670

6 459 347

Summa eget kapital

8 120 670

6 509 347

Obeskattad reserver

Periodiseringsfond

3 301 583

2 027 413

Summa obeskattad reserver

3 301 583

2 027 413

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

-36 425

96 062

Skulder till koncernbolag

9

38 815 707

46 715 730

Aktuella skatteskulder

1 187 171

818 185

Övriga skulder

662 202

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 036 667

3 834 042

Summa kortfristiga skulder

44 665 322

51 464 019

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 087 575

60 000 779

RB

2024050309855

16

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden. Hysesintäkter inklusive eventuella tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden

	Antal år
Förvaltningsfastighet	
Stomme	40-50
Tak	10-50
Fasad	10-30
Installationer	10-30
Inre ytskikt	10-20

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

AB

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsatts. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Bolagets samlade tillgångar.

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 Leasingavtal

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	12 890 247	12 268 935
Senare än ett år men inom fem år	51 005 532	48 722 268
Senare än fem år	0	0
	63 895 779	60 991 203

AS

W

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra bolag i koncernen	49,45 %	49,39 %

Not 4 Arvode till revisorer

Inga revisionskostnader har belastat bolaget under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har belastat bolagets ägare.

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	3 985	4 653
	3 985	4 653

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernbolag	3 416 554	3 642 416
	3 416 554	3 642 416

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	787 437	818 185
Uppskjuten skatt	-326 114	-326 112
Totalt redovisad skatt	461 323	492 073

OB

OB

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 631 352	85 631 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 631 352	85 631 352
Ingående avskrivningar	-27 906 083	-23 755 019
Årets avskrivningar	-4 151 064	-4 151 064
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 057 147	-27 906 083
Utgående redovisat värde	53 574 205	57 725 269
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	189 000 000	195 000 000
Skattemässigt restvärde	65 712 657	68 280 653
I redovisat värde ingår anskaffningsvärde mark med	31 494	31 494
	31 494	31 494

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde och fastigheterna värderas för att upplysa om verkligt värde, dvs bedömt marknadsvärde. Beståndet av förvaltningsfastigheter värderas av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Fastighetsvärderingen baseras på kassaflöden som tillgången förväntas generera, däremot driftnettot nuvärdesberäknas. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt drift- och underhållskostnader.

Fastighetsvärderingen bygger på varje enskilt värderingsobjekts förväntade kassaflöde under de kommande tio åren. För objekt med hyres- eller arrendetider längre än tio år har kalkylerna förlängts. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde vilket ska utgöra ett förväntat marknadsvärde vid tidpunkten. Värderingsantaganden för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 2% för 2023 samt framåt.

Kalkylräntan för kassaflödet bedöms utifrån främst hyresavtalens säkerhet i intäktsflöde, men även fastigheternas komplexitet och skick. Det är i dessa avkastningskrav som risken i fastighetsbeståndet kommer till uttryck och beror på bland annat kontraktslängd och hyresgästernas stabilitet.

Not 9 Kortfristiga skulder koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Omförändlas och förfaller inom ett år	-8 115 000	-26 958 000
Övriga kortfristiga skulder	-30 700 707	-19 757 730
	-38 815 707	-46 715 730

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Övergripande koncernredovisning upprättas av Swedish Airport Infrastructure Holding KB, org nr. 969775-2609, säte Sigtuna.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	8 115 132	8 115 132
	8 115 132	8 115 132

AB

10
[Signature]

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

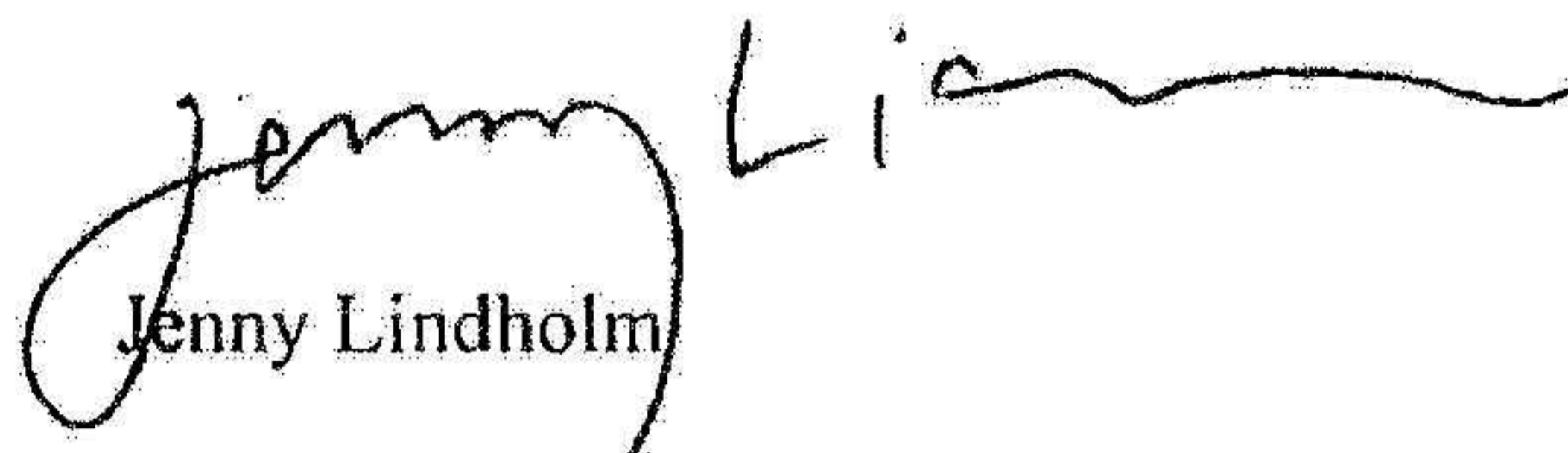
Stockholm 2024-04-09



Ramsay Brufer
Ordförande



Stefan Stenberg



Jenny Lindholm



Jesper Sandahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09

KPMG AB



Alexander Tistam
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistic 3 Landvetter AB, org. nr 556896-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Logistic 3 Landvetter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Logistic 3 Landvetter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistic 3 Landvetter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Logistic 3 Landvetter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistic 3 Landvetter 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 april 2024

KPMG AB



Alexander Tistam
Auktoriserad revisor