

Bokslutskommuniké januari – december 2022



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden

- Hyresintäkterna ökade med 54% och uppgick till 411 mkr (268).
- Förvaltningsresultatet exklusive noteringskostnader ökade med 59% och uppgick till 222 mkr (139).
- Periodens resultat har påverkats av kostnader av engångskaraktär om 25 mkr (8) hänförligt till den genomförda börsnoteringen.
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 2,4 kr (5,3).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 21% och uppgick till 22,0 kr.
- Sexton fastigheter och ett markområde har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om ca 121 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 288 mkr (2 171).
- Försäljning av handelsfastighet i Malmö med ett överenskommet fastighetsvärde om ca 144 mkr, drygt 20% över den senaste externa marknadsvärderingen.
- Omförhandling har skett av ca 41% av befintlig låneportfölj till så kallade gröna säkerställda banklån.
- Anslutning till tre ledande initiativ för hållbart företagande; UN Global Compact, Sweden Green Building Council och LFM 30.
- Handel av bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm inleddes den 23 mars med ett kraftigt övertecknat offentligt erbjudande att teckna nyemitterade B-aktier motsvarande 750 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ett markområde har förvärvats i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP kommer uppföra en fullt uthyrd logistikfastighet om 3,5 tkvm och en årshyra om ca 3,1 mkr.
- En fullt uthyrd fastighet i Helsingborg har förvärvats och tillträtts. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 10,2 tkvm med en årshyra om 8,5 mkr.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2022, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.
- SLP har utsett Carnegie Investment Bank AB till likviditetsgarant för bolagets aktier av serie B i syfte att förbättra aktiens likviditet.

Nyckeltalsöversikt

	2022 okt-dec 3 mån	2021 okt-dec 3 mån	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 133	6 498	8 133	6 498
Hyresintäkter, mkr	110	78	411	268
Driftsnetto, mkr	87	60	327	212
Förvaltningsresultat, mkr	52	29	197	131
Periodens resultat, mkr	49	226	419	752
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	1,5	2,4	5,3
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	22,0	18,3	22,0	18,3
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	2	18	21	65
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,2	1,1	0,9
Exklusive noteringskostnader	-	0,2	1,3	1,0
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	46	43	22	126
Exklusive noteringskostnader	14	83	29	140
Belåningsgrad, %	49,6	55,1	49,6	55,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,1	3,6	3,8
Exklusive noteringskostnader	-	3,7	3,9	4,0

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt *Avstämningstabeller och definitioner*.

Positionen för SLP har stärkts under en tid av oro

2022 har varit ett år med förändringar som inkluderar bolagets notering på Stockholmsbörsen, ekonomisk osäkerhet och krig i Ukraina. Jag är stolt över att vi i dessa tider lyckats fortsätta att utveckla bolaget och generera resultat som överträffar våra uttalade målsättningar.

När vi stänger böckerna för 2022 kan vi se tillbaka på en tid som kännetecknats av oro på många olika nivåer. Den finansiella marknaden präglades av negativa nyheter medan den reala ekonomin visade en något mer stabil utveckling. Vi på SLP fokuserade på att ha en trygg finansiering genom endast säkerställda banklån. Detta ger oss möjligheter att förvärva och förädla våra fastigheter samt bistå hyresgästerna så att också deras verksamhet fungerar optimalt. Vi vill gärna, med egen personal, förädla våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster. Det gör vi bland annat genom att anpassa lokalerna till hyresgästernas verksamhet och investera i energi-besparande åtgärder.

Hållbarhet bidrar till lägre finansiella kostnader

SLP:s affärsmodell har inte ändrats. Vi ska fortsätta förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Resultatet för 2022 visar att vi är duktiga på detta och vi har levererat i enlighet med vår strategi och överträffat våra målsättningar. En viktig del är att vi aktivt följer utvecklingen och investerar långsiktigt för att skapa ett hållbart fastighetsbestånd. Som en följd av detta möjliggör vi en grön finansiering vilket innebär att vi kan sänka vår marginal med mellan 5–10 punkter per år jämfört med traditionella banklån. Andelen gröna banklån vid årets utgång uppgick till drygt 40 procent.

Vi har hittills kraftigt ökat miljöcertifierad yta och har en tydlig plan som bland annat innebär att vi ska fortsätta att installera solceller, energieffektivisera belysning och annan driftoptimering som kommer våra hyresgäster till nytta. Vi ser nu över våra målsättningar för hållbarhetsarbetet och möjligheterna att höja ambitionen inom detta område.

Långsiktiga hyresrelationer

En mycket viktig hörnsten i SLP:s stabila grund är långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Våra hyresgäster har verksamhet inom flera olika sektorer och vi ser att de trivs i våra lokaler. Ett bra betyg är att de förlänger sina hyresavtal med oss. Hyresdurationen är oförändrad sedan första kvartalet 2022 och uppgick till 6,2 år vid årets slut.

Nettouthyrningen under året uppgick till 11,7 mkr och vid årets utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95 procent. Hyresavtal som representerar 52 procent av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2027. I dessa tider av hög inflation är det dessutom tryggt att 98 procent av hyresavtalen är inflationsskyddade.

Värdeskapande marknadsposition

Under 2022 har vi genomfört förvärv av 17 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om drygt 120 tkvm och en avyttring av en handelsfastighet om 11 tkvm. För närvarande pågår tre större investeringsprojekt avseende nybyggnation med en total yta om 14 tkvm. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer miljöcertifieras.

I en orolig marknad har vi fortsatt att skapa värden i våra fastigheter. Trots att vi även i fjärde kvartalet höjde avkastningskravet med 20 punkter, till 5,6 procent i värderingen, har vi en fortsatt positiv värdeförändring under kvartalet. Detta till följd av god nettouthyrning, genomförda investeringar, förlängd hyresduration och sänkt vakansgrad.

Förvaltningsresultat för helåret uppgick till 222 mkr exklusive kostnader av engångskaraktär kopplade till noteringen. Detta motsvarar en ökning med 59 procent jämfört med 2021. Tillväxten av substansvärde (NAV) per aktie under året uppgick till 21 procent, vilket överträffar det genomsnittliga årliga målet om lägst 15 procent.

Marknadsförutsättningar 2023

SLP har förutsättningarna att vara en aktiv part i den svenska marknaden för logistikfastigheter. Vi har en stark balansräkning med en belåningsgrad under 50 procent som ger utrymme att växa vår portfölj ytterligare under 2023. Under året har vi visat att vi kan balansera osäkerheter på ett klokt sätt under pandemi och finansiell oro. Våra medarbetare har den kompetens och drivkraft som krävs. Detta i kombination med en fortsatt stark efterfrågan av logistikytor kommer kunna skapa god avkastning till SLP:s aktieägare, i såväl det korta som långa perspektivet.

Peter Strand, VD



Affärsidé, mål och strategier

SLP, Swedish Logistic Property, är ett svenskt fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter i ett högt tempo och har en tydlig tillväxtambition.



Affärsidé

SLP ska förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

Övergripande mål

Generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15% samt en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie om minst 15%.

Övergripande strategier

För att nå de övergripande målen arbetar bolaget, med egen personal, utifrån fem strategiområden; förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

- **Förvärv:** Genom att förvärva fastigheter och byggrätter växer bolagets fastighetsbestånd. De fastigheter som förvärvas karaktäriseras av strategiska logistiklägen samt att de är förädlingsbara.
- **Förädling:** Fastigheterna förädlas genom ny-, till- och ombyggnation samt optimering av fastigheternas driftsnetto. Driftsnettot optimeras genom uthyrning av vakanta ytor, omförhandling och förlängning av hyresavtal samt genom energieffektivisering.

- **Förvaltning:** SLP:s förvaltning karaktäriseras av en aktiv kunddialog, korta beslutsvägar och ett långsiktigt perspektiv.
- **Finansiering:** Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld.
- **Hållbarhet:** SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Se våra hållbarhetsmål på efterföljande sida.

Finansiella riskbegränsningar

- Räntetäckningsgrad om lägst 2,5 ggr
- Långsiktig belåningsgrad om högst 60%
- Soliditet om lägst 35%

Utdelningspolicy

SLP ska fortsätta att växa och därför återinvestera i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

21%

Tillväxt substansvärde (NAV) per aktie (jan – dec 2022)

29%

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie exkl. noteringskostnader (jan – dec 2022)

49,6%

Belåningsgrad (31 dec 2022)

3,9ggr

Räntetäckningsgrad exkl. noteringskostnader (jan – dec 2022)

43,7%

Soliditet (31 dec 2022)

Hållbarhetsmål och uppföljning



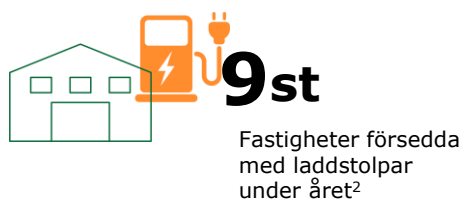
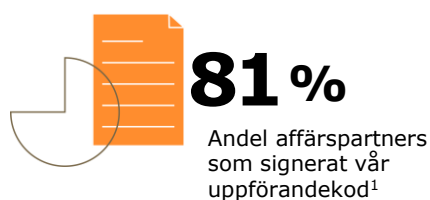
SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt och ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och för framtida generationer. Vi ser hållbarhetsarbetet som en integrerad del av vår verksamhet, vår affärsmodell och vårt dagliga arbete.

Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är vår affärsidé, uppförandekoder, övriga styrdokument samt våra hållbarhetsmål som avser styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning. SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter.

Våra hållbarhetsmål

- All nyproduktion ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.
- All el i samtliga fastigheter ska vara förnybar.
- Till 2025 ska hälften av den uthyrningsbara ytan vara miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.
- Samtliga väsentliga affärsrelationer ska följa vår uppförandekod.
- Solpaneler och infrastruktur för laddning av eldrivna personbilar ska installeras i minst fem fastigheter per år.

Måluppfyllnad per 31 december 2022

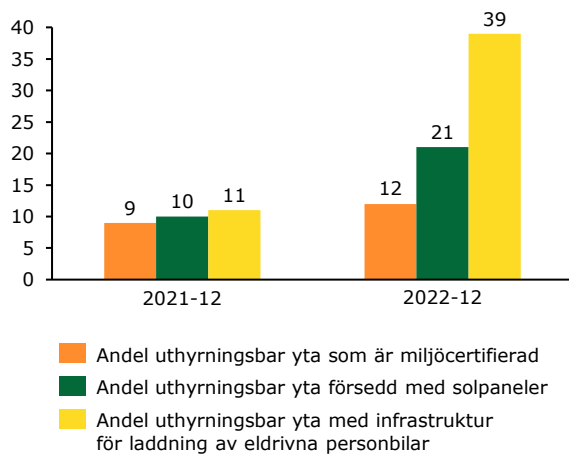


¹ Baseras på inköpsbelopp för väsentliga leverantörer.

² Avser fastigheter med installerade solpaneler/laddinfrastruktur samt fastigheter med pågående installation.

Hållbarhet

Miljöcertifierad yta samt yta med solpaneler respektive infrastruktur för laddning av eldrivna personbilar, %



Hållbar verksamhet möjliggör grön finansiering

Genom energieffektiviserande investeringar i våra fastigheter, ibland i kombination med miljöcertifiering, har vi vid utgången av perioden så kallade gröna lån hos samtliga av våra banker.



41%

Andel grön finansiering

Urval av händelser under perioden

Stenåldern 6, Malmö



SLP förlänger hyresavtal och investerar i energibesparande åtgärder



Hus för hus – svenska fastighetsbolag går samman i gemensamt initiativ för energibesparing



Fastighetsbestånd och pågående projekt

Fastighetsbestånd

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 86 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 740 tkvm, inklusive pågående nybyggnationsprojekt.

I syfte att presentera skillnader i fastighetsbeståndets karaktär i enlighet med affärsidén att förvärva, förädla och förvalta fastigheter delar bolaget in sitt fastighetsbestånd i Förvaltning, Förädling, Pågående projekt samt Byggrätter.

I kategorin Förvaltning ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde. Kategorin Förädling karaktäriseras av värdeskapande potential. Detta kan t.ex. innefatta stora vakanser, hyrespotential samt möjlighet till kostnadssänkande åtgärder.

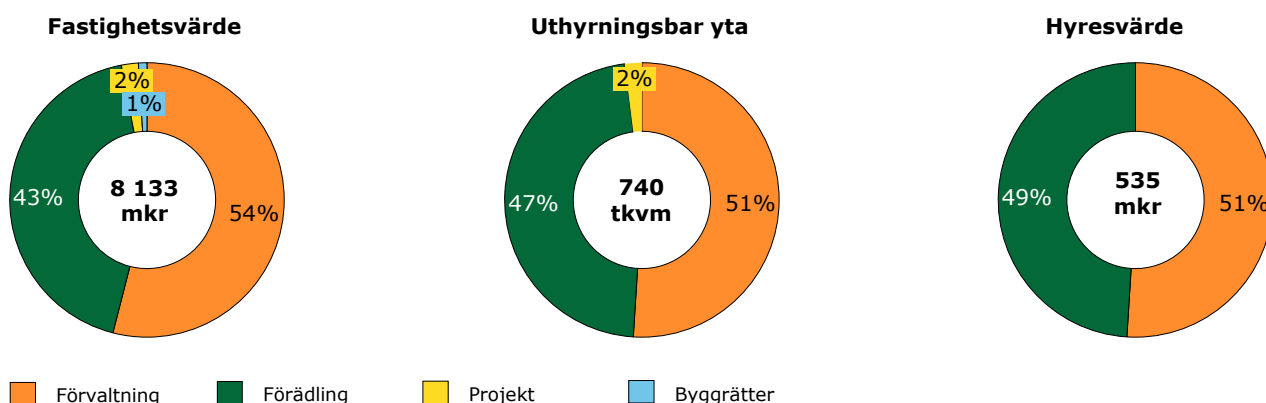
Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga per 1 januari 2023.

Projekt

I tabellen nedan redovisas projekt över 25 mkr. För närvarande pågår tre större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 14 tkvm. Det projekt som pågår i Södertälje förvärvades under perioden och har även tillfört en byggrätt. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 33 tkvm i färdigställda projekt i bland annat Malmö, Helsingborg, Jönköping, Halmstad och Huddinge.

Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande.

Utöver projekten i tabellen nedan pågår ett flertal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande.



Fastighetsbestånd

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter		Fastighetskostnader inkl. fastighetsadmin.		Driftsnetto	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Förvaltning	48	376	4 370	11 621	271	721	99,4%	269	721	35	94	234	623
Förädling	36	350	3 527	10 071	264	755	90,5%	239	795	59	167	181	516
Summa	84	726	7 897	10 874	535	737	95,0%	509	754	94	129	415	571
Pågående projekt	2	14	167	12 697									
Byggrätter			69										
Totalt	86	740	8 133	10 988									

Sammanställning avser de fastigheter som SLP ägde vid periodens utgång. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för vakanser på årsbasis. Driftsnetto avser kontrakterad hyra med avdrag för normaliserade fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration. Hyresintäkter kr/kvm baseras på uthyrda ytor för respektive kategori. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

Större pågående projekt > 25 Mkr

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto mkr	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr		Bokfört värde mkr
								Bedömd	Upparbetad	
Tveta-Valsta 4:9	Södertälje	Nybyggnation	Q1 2023	6,5	6,8	6,6	100	130	118	118
Kronan 4	Landskrona	Nybyggnation	Q1 2023	5,5	4,0	3,8	67	59	40	41
Grimskaftet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q4 2023	1,9	2,2	2,0	28	31	5	9
Totalt				14,0	13,0	12,4	74	220	162	167

Information om projekt i rapporten är baserad på bedömningar om storlek och omfattning, samt när i tiden projekt bedöms färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde och driftsnetto, vilken baseras på normaliserade fastighetskostnader. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer, samt att förutsättningar förändras.

Hyresgäster

Hyresavtalsstruktur

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minska risken av enskilda hyresgästers agerande. Vid periodens utgång var den återstående hyrestiden 6,2 år (6,4). Kontrakt som representerar 52% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2027.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 275 kontrakt (259).

Hyresvärde

Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor, hyresvärdet, uppgick till 535 mkr (390) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 737 kr/kvm (648).

Kontrakterad årshyra om 509 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 12 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Bolagets hyresavtal är i princip till uteslutande del indexerade kopplat till KPI alternativt fast uppräknings, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,0% (92,1). Nettouthyrningen uppgick till 11,7 mkr (25,8) för perioden.

”

Vi är mycket glada över att STILL valt att förlänga sitt hyresavtal. Genom att förlänga avtal med befintliga hyresgäster kan vi bygga relationer och investera i fastigheterna på ett sätt som gynnar båda parterna samtidigt som vi ökar vår hyresduration”

Peter Strand, VD SLP



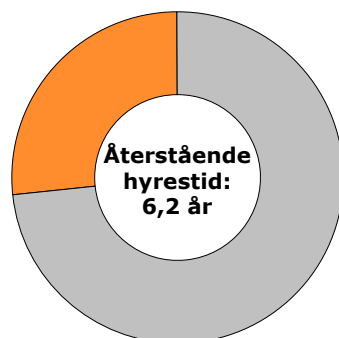
Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2023	66	42	26	5
2024	65	87	75	15
2025	39	71	43	9
2026	37	87	81	16
2027	14	18	21	4
2028	12	59	41	8
>2028	42	310	221	44
Summa	275	675	509	100

Avtalsstruktur - indexering

Typ av index/uppräknings	Indexandel	Andel av årshyra
KPI-indexerade avtal	99%	85%
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräknings	99%	9%
Fast uppräknings (1,9-3,0%)	e.t	3%
Inget index/uppräknings	e.t	2%

Största hyresgästerna – andel av årshyra



10 största hyresgästerna
Övriga hyresgäster

10 största hyresgästerna

Dagab Inköp & Logistik AB,
Hillerstorp trä AB, Carlsberg Supply Company Sverige AB,
Emotion Logistics AB, Klimat Transport & Logistik AB,
Brenderup AB, TURA Scandinavia AB, Packsize Technologies AB, S-Invest Trading AB, TBN'S Åkeri AB.

Andel av årshyra: 26,6%
Återstående hyrestid: 9,9 år

Övriga hyresgäster

Andel av årshyra: 73,4%
Återstående hyrestid: 4,5 år

Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt				
Mkr	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-22	-19	-16	-13
Finansnetto	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	262	211	122	26
Periodens skatt	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	208	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2023 baserat på tillträdda fastigheter per balansdagen. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kan faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser.

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. I den presenterade intjäningsförmågan beaktas inte heller värdet förändring eller förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

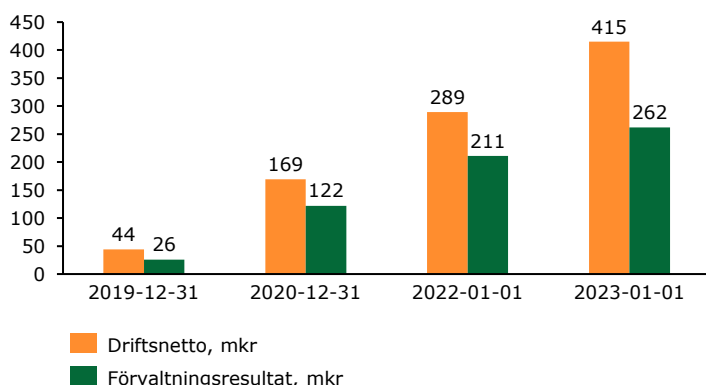
Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 januari 2023 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 12 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Finansnetto baseras på bolagets genomsnittliga räntenivå inklusive kostnader för räntederivat för räntebärande skulder vid periodens utgång. Från tid till annan förekommer temporärt dyrare finansiering i samband med förvärv och nybyggnation vilken normaliserats för vid beräkningen av finansnettot.

Skatten är schablonmässigt beräknad utifrån vid varje tidpunkt gällande skattesats.

Aktuell intjäningsförmåga, mkr



Fastigheten Kolven 4 i Helsingborg.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultat- samt kassaflödesposter avser perioden januari till och med december 2022. Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat				
Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	110	78	411	268
Fastighetskostnader	-21	-17	-77	-53
Fastighetsadministration	-2	-1	-7	-2
Driftsnetto	87	60	327	212
Centrala administrationskostnader	-7	-17	-50	-31
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-26	-14	-77	-47
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3
Förvaltningsresultat	52	29	197	131
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	16	251	217	801
Derivat	3	7	115	15
Resultat före skatt	71	286	530	947
Skatt	-22	-60	-111	-195
Periodens resultat	49	226	419	752
Periodens totalresultat	49	226	419	752
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	49	226	419	752
Nyckeltal				
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,3	1,6	2,4	5,4
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	1,5	2,4	5,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	183,0	147,0	175,2	142,0

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 411 mkr (268). Den stora ökningen jämfört med föregående år är till största delen relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt, men även inflyttning i nybyggnationsprojekt samt uthyrningar av tidigare vakanta ytor.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,0% (92,1).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -77 mkr (-53).

Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt.

I fastighetskostnader ingår drifts-, media-, och underhållskostnader samt fastighetsskatt och försäkring.

Merparten av kostnaderna för media och fastighetsskatt faktureras vidare till hyresgästerna.

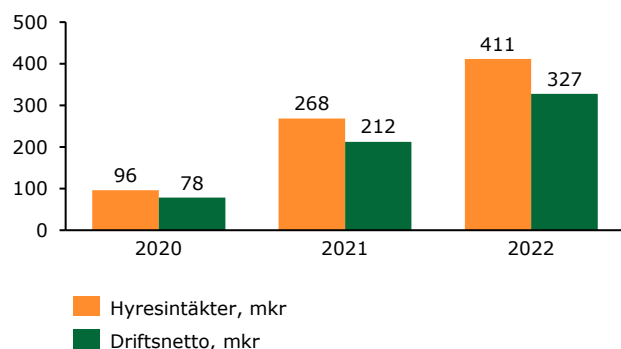
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -7 mkr (-2) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning. Den högre kostnaden är relaterad till ett väsentligt större bestånd.

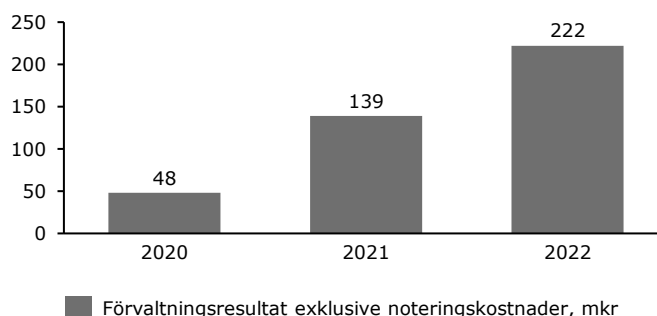
Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 327 mkr (212).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -50 mkr (-31). De ökade kostnaderna jämfört med föregående år är hänförliga till kostnader av engångskaraktär för den under perioden genomförda börsnoteringen som belastar centrala administrationskostnader med -25 mkr (-8) samt löpande kostnader för ett börsnoterat bolag. I central administration ingår personalkostnader, koncern-gemensamma kostnader samt marknadskostnader.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -77 mkr (-47). De högre finansiella kostnaderna jämfört med föregående år är framför allt kopplade till ny belåning avseende det större fastighetsbeståndet samt en högre 3 mån Stibor-ränta.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 gånger (3,8) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger. Justerat för ovan nämnda kostnader av engångskaraktär om -25 mkr uppgick räntetäckningsgraden till 3,9 gånger (4,0).

Tomträttsavgälden för perioden uppgick till -3 mkr (-3).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 197 mkr (131).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 217 mkr (801) som består av realiserat resultat om 24 mkr kopplat till försäljningen av en handelsfastighet i Malmö samt orealiserade värdeförändringar om 193 mkr.

De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar, förvärv genomförda off market, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt högre KPI-justering av 2023 års hyror medan ett högre avkastningskrav påverkat negativt. I värderingen har KPI-justering av hyrorna från och med januari 2023 skett med fastställda 10,9% jämfört med prognosticerade 7% vid utgången av tredje kvartalet och 2% vid årsbokslutet 2021. Av bolagets hyror är 98% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,6% vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med föregående kvartal och 0,4 procentenheter högre än vid ingången av året.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 115 mkr (15). Den positiva effekten beror på högre marknadsräntor.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -111 mkr (-195) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt om ca 3 mkr. Försäljningen av handelsfastigheten har inte medfört någon skattekostnad. Försäljningen har påverkat den uppskjutna skatten positivt med ca 5 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 419 mkr (752) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 2,4 kronor (5,3).



Finansiell ställning

Balansposternas belopp avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelseposter avser utgående balanser vid motsvarande period föregående år.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag		
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	8 133	6 498
Leasingavtal, nyttjanderätt	86	96
Derivat	129	13
Övriga anläggningstillgångar	4	0
Uppskjuten skattefordran	0	3
Summa anläggningstillgångar	8 352	6 611
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	53	42
Likvida medel	70	41
Summa omsättningstillgångar	122	83
SUMMA TILLGÅNGAR	8 474	6 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 702	2 479
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	460	354
Långfristig leasingskuld nyttjanderätt	86	96
Långfristiga räntebärande skulder	3 325	3 438
Summa långfristiga skulder	3 871	3 888
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	777	182
Övriga kortfristiga skulder	124	146
Summa kortfristiga skulder	901	328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 474	6 694

Förändringar i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1	719	625	1 345
Årets resultat	-	-	752	752
Summa totalresultat	0	0	752	752
Kapitalanskaffning	0	382	0	382
Transaktionskostnader och skatt	0	0	0	0
Summa kapitalanskaffning	0	382	0	382
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	1 101	1 377	2 479

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	1 101	1 377	2 479
Årets resultat			419	419
Summa totalresultat	0	0	419	419
Kapitalanskaffning	0	808	0	808
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-4	0	-4
Summa kapitalanskaffning	0	804	0	804
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	1 905	1 796	3 702

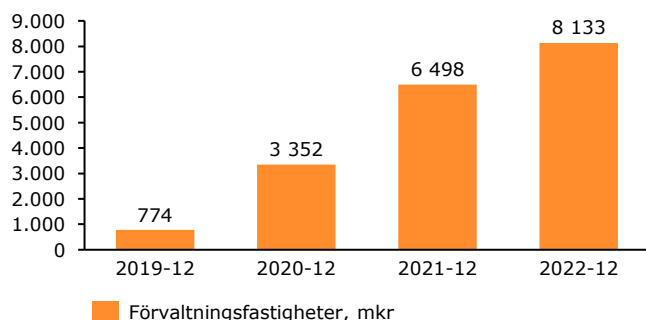
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 86 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 740 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 133 mkr (6 498), vilket inkluderar 167 mkr (253) som avser större pågående projekt samt 69 mkr (37) som avser bygggrätter.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter

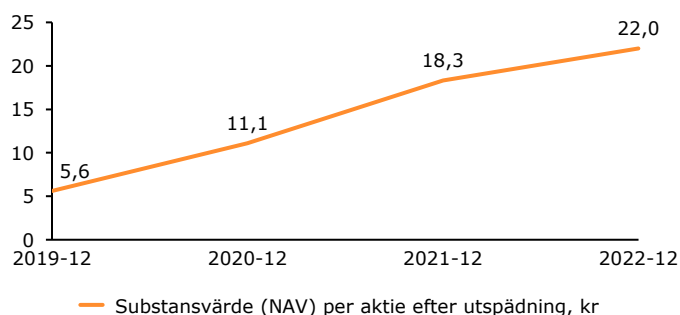


Värderingsmetod och genomförande

Fastigheterna redovisas till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3. Bolaget har som policy att hela fastighetsbeståndet värderas externt kvartalsvis. Som huvudmetod används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. I värderingen har KPI-justering skett med 10,9% för 2023. Av bolagets hyror är 98% indexerade.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,6% vilket är 0,4 procentenheter högre jämfört med ingången av året.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



Transaktioner

Under perioden har SLP genomfört 13 transaktioner. 17 fastigheter har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 121 tkvm. Ett av förvärven avser ett attraktivt markområde i Landskrona där det uppförs ett miljöcertifierat nyproduktionsprojekt om ca 5,5 tkvm. Ett 10-årigt hyresavtal om ca 3,6 tkvm med en årshyra om 2,5 mkr är tecknat med planerad inflyttning mars 2023.

Under perioden har en fastighet om ca 11 tkvm sålts och frånträtts.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 346 mkr (210) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny- och tillbyggnation som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt hyresgästanpassningar och projekt i syfte att sänka fastigheternas energiförbrukning.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2022-01-01	6 498
+ Fastighetsförvärv	1 213
+ Investeringar	346
- Försäljningar	-117
+/- Värdeförändringar	193
Utgående värde 2022-12-31	8 133

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld. Den lägre nyttjanderättstillgången och leasingskuden är hänförlig till försäljningen av handelsfastigheten.



Fastigheten Hoven 1 i Malmö.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 3 702 mkr (2 479) motsvarande en soliditet om 43,7% (37,0) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 419 mkr samt kapitalanskaffning i samband med notering på Nasdaq Stockholm om 750 mkr reducerat med transaktionskostnader efter skatt hänförliga till börsnoteringen om -4 mkr.

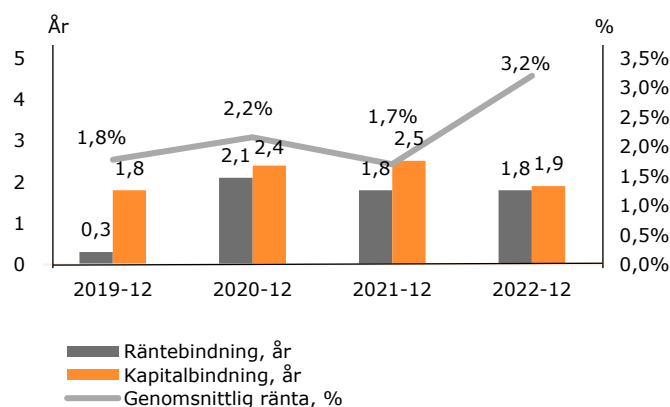
I samband med två av förvärven under perioden har betalning skett delvis med aktierelaterade ersättningar. Dessa aktierelaterade ersättningar bestod av konvertibler i form av lånereverser om totalt 24 mkr som omvandlats till B-aktier. Antalet aktier baserades på bolagets volymvägda snittkurs veckan innan tillträde. De förvärvade fastigheterna har värderats till verkligt värde innebärande att eget kapital dessutom ökat med 34 mkr.

Den under perioden registrerade nyemissionen om 145 mkr påverkade eget kapital under 2021 i samband med konvertering av skuldebrev.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 102 mkr (3 619) vilket motsvarar en belåningsgrad om 49,6% (55,1) att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60%. Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering hos nordiska banker.

Låneportfölj



Kreditförfallostruktur			
Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 012	722	18
1-2 år	1 944	1 944	47
2-3 år	1 201	1 201	29
3-4 år	234	234	6
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	4 391	4 102	100

Förändring av de räntebärande skulderna är kopplade till finansiering av förvärv samt utökning av krediter i samband med refinansieringar av befintliga skulder. Vid periodens utgång uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat till 3,2% (1,7). Den högre räntan förklaras främst av en högre 3 mån Stibor-ränta.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,9 år (2,5) och räntebindningen till 1,8 år (1,8). Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,54% (1,54).

Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 60%.

Omförhandling har skett av ca 1 700 mkr av befintlig låneportfölj till så kallade gröna säkerställda banklån under året, varav 300 mkr under fjärde kvartalet. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Dessa gröna banklån innebär en rabatt på marginalen med mellan 5-10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

Likvida medel

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 70 mkr (41). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 237 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 53 mkr. Med anledning av den starka finansiella situationen har förvärvskrediter samt checkräkningskredit sänkts med sammanlagt 200 mkr under perioden.

Räntesäkringar via ränteswap			
Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %
0-1 år	455	0,1%	-2,6%
1-2 år	812	0,9%	-1,8%
2-3 år	215	0,8%	-1,9%
3-4 år	515	0,9%	-1,8%
4-5 år	115	0,9%	-1,8%
>5 år	365	2,3%	-0,4%
Summa	2 476		

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 30 december 2022.

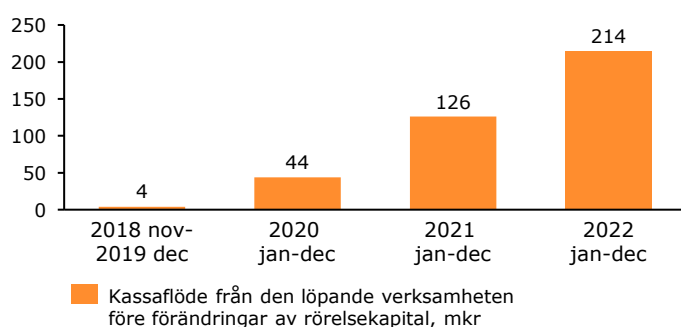
Ränteförfallostruktur		
Förfallotidpunkt	Mkr	Genomsnittlig ränta, %
0-1 år	2 080	
1-2 år	812	
2-3 år	215	
3-4 år	515	
4-5 år	115	
>5 år	365	
Summa	4 102	3,2

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	277	181
Justering för avskrivningar	1	0
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	25	0
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-80	-51
Betald skatt	-10	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214	126
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	4	-14
Förändring av kortfristiga skulder	-72	44
Kassaflöde från den löpande verksamheten	147	156
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-346	-210
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4	0
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 113	-1 674
Försäljning av förvaltningsfastigheter	143	36
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 320	-1 848
Finansieringsverksamheten		
Nyemission netto	720	110
Upptagna lån	621	3 275
Amortering av lån	-140	-1 725
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 202	1 661
Periodens kassaflöde	28	-31
Likvida medel vid periodens början	41	72
Likvida medel vid periodens slut	70	41

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Ackumulatorn 1 i Helsingborg.

Nyckeltal

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2018 nov - 2019 dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån	14 mån
Hysesintäkter, mkr	110	78	411	268	96	19
Driftsnetto, mkr	87	60	327	212	78	13
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	95,0	92,1	95,0	92,1	91,3	86,4
Återstående hyrestid, år ¹	6,2	6,4	6,2	6,4	7,1	3,7
Nettouthyrning, mkr ¹	2,3	6,0	11,7	25,8	5,3	13,6
Hyresvärde, mkr ¹	535	390	535	390	217	51
Hyresvärde, kr/kvm ¹	737	648	737	648	528	359
Förvaltningsfastigheter, mkr	8 133	6 498	8 133	6 498	3 352	774
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	10 988	10 353	10 988	10 353	8 146	5 429
Antal fastigheter, st	86	70	86	70	45	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	740	628	740	628	411	142
Direktavkastningskrav värdering, %	5,6	5,2	5,6	5,2	5,6	6,4
Finansiella nyckeltal						
Förvaltningsresultat, mkr	52	29	197	131	48	4
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	37	222	139	-	-
Periodens resultat, mkr	49	226	419	752	416	208
Soliditet, %	43,7	37,0	43,7	37,0	38,1	55,8
Belåningsgrad, % ²	49,6	55,1	49,6	55,1	53,9	27,0
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,0	3,1	3,6	3,8	4,9	3,0
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	3,7	3,9	4,0	-	-
Genomsnittlig ränta, %	3,2	1,7	3,2	1,7	2,2	1,8
Räntebindning, år	1,8	1,8	1,8	1,8	2,1	0,3
Kapitalbindning, år	1,9	2,5	1,9	2,5	2,4	1,8
Avkastning på eget kapital, %	1,3	10,1	13,5	39,1	45,3	86,5
Eget kapital, mkr	3 702	2 479	3 702	2 479	1 345	477
Eget kapital efter utspädning, mkr	3 714	2 491	3 714	2 491	1 357	481
Aktierelaterade nyckeltal ³						
Resultat före utspädning, kr	0,3	1,6	2,4	5,4	3,6	4,0
Resultat efter utspädning, kr	0,3	1,5	2,4	5,3	3,6	4,0
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	22,0	18,3	22,0	18,3	11,1	5,6
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	18	21	65	97	-
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,3	0,2	1,1	0,9	0,4	0,1
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	0,2	1,3	1,0	-	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	46	43	22	126	906	-
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	14	83	29	140	-	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	-	-	1,2	0,9	0,4	0,0
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	181,5	145,0	181,5	145,0	135,0	95,4
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	183,5	147,0	183,5	147,0	137,0	96,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	181,5	145,0	173,7	140,0	115,2	51,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	183,0	147,0	175,2	142,0	116,8	52,7
Börskurs vid periodens utgång, kr	24,4	-	24,4	-	-	-
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler	-	154,9	-	154,9	-	-

¹ Påverkas av ny definition av nyckeltal fr o m 2021

² Historiska siffror är justerade utifrån ny definition. För definitioner se avsnitt Avstämningstabeller och definitioner

³ Historiska siffror är justerade utifrån genomförda splittar av aktien

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag				
Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	11	5	23	15
Kostnad utförda tjänster	-19	-23	-59	-39
Rörelseresultat	-8	-19	-36	-24
Finansnetto	19	0	20	0
Resultat efter finansiella poster	11	-19	-16	-25
Bokslutsdispositioner	36	25	36	25
Resultat före skatt	47	6	20	0
Skatt	0	0	0	0
Periodens resultat	47	6	20	0
Totalresultat	47	6	20	0

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag		
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	4	1
Finansiella anläggningstillgångar	4 312	2 739
Summa anläggningstillgångar	4 316	2 739
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	2	5
Likvida medel	0	12
Summa omsättningstillgångar	2	16
SUMMA TILLGÅNGAR	4 318	2 755
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	1	1
Fritt eget kapital	1 609	819
Summa eget kapital	1 610	820
Skulder		
Långfristiga skulder	2 655	1 903
Kortfristiga skulder	53	33
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 318	2 755

Aktien och ägare

Aktien

SLP har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktiens röststyrka uppgår till fem gånger B-aktiens.

På årsstämman den 8 mars 2022 beslutades om en uppdelning av aktier, så kallad aktiesplit, innebärande att varje aktie delas upp i fem aktier. Omräkning med hänsyn tagen till uppdelningen har skett genomgående i denna rapport.

SLP:s B-aktie (kortnamn SLP B) är sedan den 23 mars 2022 noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. SLP hade vid periodens utgång totalt 181 541 235 utestående aktier före utspädning.

Flera nyemissioner har ägt rum under perioden.

Med anledning av konvertering av konvertibler till eget kapital, avseende förvärv under 2021, ökade antalet B-aktier med 7 931 730 (med hänsyn till senare genomförd split om 5:1). Nyemissionen ökade aktiekapitalet med 52 878 kr.

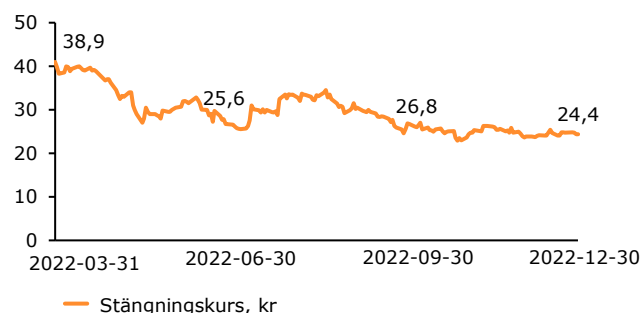
I samband med erbjudandet till allmänheten om teckning av B-aktier med efterföljande notering på Nasdaq Stockholm ökade antalet B-aktier med 27 777 778 genom nyemission, vilket ökade aktiekapitalet med 185 185 kr.

I samband med två av förvärven under perioden har betalning skett såväl kontant som med aktierelaterade ersättningar. Dessa aktierelaterade ersättningar bestod av konvertibler i form av lånereverser om 24 mkr som omvandlats till 831 727 B-aktier vilket ökade aktiekapitalet med 5 545 kr.

Teckningsoptioner

SLP har fyra optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 455 000 A-aktier och 1 495 000 B-aktier. Programmen löper med olika förfallotider Q1 2023 till och med Q4 2023 och med strikenivåer om 3,3, 3,7 respektive 10,8 kr per aktie.

Aktiekursens utveckling, B-aktien



Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Real Estate
Totalt antal utestående aktier	181 541 235
Totalt antal B-aktier noterade	126 063 270
Stängningskurs, kr	24,4
Totalt marknadsvärde, mkr*	4 430

Uppgifter per 30 december 2022.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 december 2022.



Ägare per 31 december 2022	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Agartha AB	12 085 125	15 904 510	27 989 635	15,4%	18,9%
Fridam Fastigheter AB	12 085 125	15 887 885	27 973 010	15,4%	18,9%
Skandrenting AB	12 030 535	15 892 780	27 923 315	15,4%	18,8%
HME Investment AB	11 756 500	10 013 260	21 769 760	12,0%	17,1%
Bergendahl Invest AB	6 223 825	10 713 230	16 937 055	9,3%	10,4%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	11 960 612	11 960 612	6,6%	3,0%
Jacob Karlsson	1 296 855	4 475 587	5 772 442	3,2%	2,7%
Capital Group	0	4 739 069	4 739 069	2,6%	1,2%
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	3 469 205	3 469 205	1,9%	0,9%
ODIN Fonder	0	3 075 400	3 075 400	1,7%	0,8%
SEB Fonder	0	2 484 621	2 484 621	1,4%	0,6%
Tosito AB	0	2 298 465	2 298 465	1,3%	0,6%
Personal	0	1 762 629	1 762 629	1,0%	0,4%
Övriga	0	23 386 017	23 386 017	12,9%	5,8%
Totalt	55 477 965	126 063 270	181 541 235	100,0%	100,0%

Källa: Euroclear Sweden.

Övrig information

Personal

Vid periodens utgång hade bolaget tretton anställda. Bolaget har egen personal inom förvärv, förvaltning, projekt, uthyrning, hållbarhet, finansiering och ekonomi. Fastighetsskötare och tekniker upphandlas av samarbetspartners på de orter där fastigheterna är placerade för bästa möjliga service till alla hyresgäster.

Närstående transaktioner

Under perioden har hyresintäkter fakturerats EKO-gruppen Hässleholm AB enligt gällande hyresavtal.

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 22 mkr.

Alla transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas såväl positivt som negativt av risker och omvärldsfaktorer. De risker som bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande. För mer information om risk och osäkerhetsfaktorer, se årsredovisning 2021.

Analys och riskbedömning har genomförts avseende vår och våra hyresgästers verksamheter med anledning av kriget i Ukraina. Vi ser inte att våra hyresgästers verksamheter har någon direkt exponering mot Ryssland men att verksamheterna, beroende på vilken bransch de verkar i, kan påverkas indirekt till följd av inflation och eventuella tillkommande sanktioner. Vi ser inte heller någon direkt väsentlig påverkan på SLP:s verksamhet i termer av kostnadsökningar, förseningar i projekt eller högre kreditmarginaler. Däremot påverkas vi av den högre Stibor-räntan för 3 månader, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg.

Årsstämma 2023

Årsstämman för år 2023 kommer att avhållas i Malmö den 26 april 2023. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman kan skicka begäran skriftligen med e-post till: info@slproperty.se eller per post till Swedish Logistic Property AB, Strömgatan 2, 212 25 Malmö. Begäran ska ha inkommit senast sju veckor innan årsstämman för att kunna tas in i kallelsen och därmed på årsstämmans dagordning.

Uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med god redovisningssed gör ledningen och styrelsen bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiska utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värdering av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se årsredovisningen 2021.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad i enlighet med International Accounting Standards (IAS) 34 Delårsrapportering. Begreppet IFRS i rapporten innefattar tillämpningen av de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

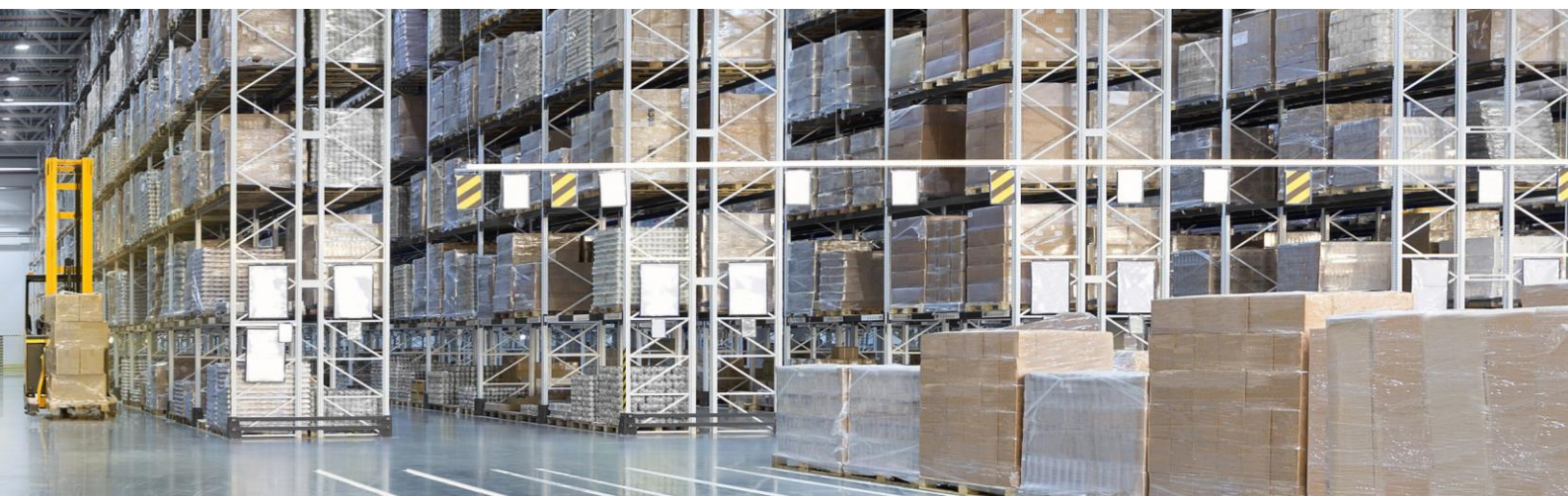
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Segmentredovisning

Koncernen består endast av ett segment, Förvaltningsfastigheter.

Rapportens granskande

Rapporten har inte varit föremål för översiktlig granskning.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Ett markområde har förvärvats i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP kommer uppföra en fullt uthyrd logistikfastighet om 3,5 tkvm och en årshyra om ca 3,1 mkr.
- En fullt uthyrd fastighet i Helsingborg har förvärvats och tillträtts. Den uthyrningsbara ytan uppgår till ca 10,2 tkvm med en årshyra om 8,5 mkr.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2022, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.
- SLP har utsett Carnegie Investment Bank AB till likviditetsgarant för bolagets aktier av serie B i syfte att förbättra aktiens likviditet.



Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Malmö den 16 februari 2023

ORDFÖRANDE
Erik Selin

VICE ORDFÖRANDE
Greg Dingizian

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Peter Strand

LEDAMOT
Sophia Bergendahl

LEDAMOT
Jacob Karlsson

LEDAMOT
Sofia Ljungdahl

LEDAMOT
Unni Sollbe

Denna information är sådan information som Swedish Logistic Property AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 februari 2023, klockan 08:45 CET.

Avstämmningstabeller och definitioner

SLP tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjer för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått utöver historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering enligt IFRS. Utgångspunkten är att de alternativa nyckeltalen används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägare och andra intressenter värdefull information.

Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	Hysesintäkter enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen.
Driftsnetto, mkr	Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör koncernens överskott från fastighetsuthyrningen efter avdrag av fastighetskostnader och fastighetsadministration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde.	Åskädliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av SLP:s fastigheter.
Nettouthyrning, mkr	Netto av årshyra, exkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.	Belyser koncernens intäktpotential.
Kontrakterad årshyra, mkr	Hyra enligt kontrakt inkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt på årsbasis.	Belyser koncernens intäktpotential.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktpotential.
Hyresvärde, kr/kvm	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt.	Belyser koncernens intäktpotential.
Förvaltningsfastigheter, mkr	Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.	Åskädliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Förvaltningsfastigheter, kr/kvm	Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.	Åskädliggör utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta.
Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive större pågående projekt.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Direktavkastningskrav värdering, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång.	Åskädliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga enligt extern värdering.

Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, mkr	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat enligt resultaträkning exklusive noteringskostnader, mkr</i>	Åskädliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Periodens resultat, mkr	Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr	Åskädliggör koncernens resultat för perioden.
Soliditet, %	Eget kapital i procent av balansomslutning (summa eget kapital och skulder).	Belyser koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.	Belyser koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.</i>	Belyser koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive derivat på balansdagen.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Räntebindning, år	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re)finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital efter utspädning.	Åskädliggör hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
Eget kapital, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr	Åskädliggör koncernens egna kapital vid periodens utgång.
Eget kapital efter utspädning, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	Åskädliggör koncernens egna kapital vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.

Aktierelaterade nyckeltal		
Resultat före utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.	IFRS-nyckeltal
Resultat efter utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner.	IFRS-nyckeltal
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	Eget kapital med hänsyn till utestående teckningsoptioner med återläggning av uppskjuten skatt och derivat enligt rapport över finansiell ställning i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag. Belyser även SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.</i>	<i>Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.</i>
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	<i>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.</i>	<i>Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.</i>
Kassaflöde efter utspädning, kr	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.	Belyser bolagets förmåga att producera kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	Antal utestående aktier vid periodens utgång utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	Antal utestående aktier vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	Genomsnittligt antal aktier för perioden utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	Genomsnittligt antal aktier för perioden med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Börskurs vid periodens utgång, kr	Aktiekursen vid periodens utgång.	

Avstämningsstabell

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	509	359	509	359	198
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	535	390	535	390	217
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	92,1	95,0	92,1	91,3
Nettouthyrning, mkr					
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	6,9	18,0	65,8	59,6	18,4
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	4,5	11,9	54,1	33,8	13,1
A - B Nettouthyrning, mkr	2,3	6,0	11,7	25,8	5,3
Hyresvärde, mkr					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	509	359	509	359	198
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	26	31	26	31	19
A + B Hyresvärde, mkr	535	390	535	390	217
Hyresvärde, kr/kvm					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	509	359	509	359	198
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	26	31	26	31	19
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	0,726	0,602	0,726	0,602	0,411
(A + B) / C Hyresvärde, kr/kvm	737	648	737	648	528
Förvaltningsfastigheter kr/kvm					
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	8 133	6 498	8 133	6 498	3 352
B. Uthyrningsbar yta, kvm / 1 000	0,740	0,628	0,740	0,628	0,411
A / B Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 988	10 353	10 988	10 353	8 146

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr					
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	52	29	197	131	48
B. Noteringskostnader, mkr	0	8	25	8	0
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	52	37	222	139	48
Belåningsgrad, %					
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	4 102	3 620	4 102	3 620	1 878
B. Likvida medel enligt BR, mkr	70	41	70	41	72
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	8 133	6 498	8 133	6 498	3 352
(A - B) / C Belåningsgrad, %	49,6	55,1	49,6	55,1	53,9
Avkastning på eget kapital, %					
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	49	226	419	752	416
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	3 714	2 491	3 714	2 491	1 357
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	3 665	1 993	2 491	1 357	481
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	1,3	10,1	13,5	39,1	45,3
Eget kapital efter utspädning, mkr					
A. Eget kapital enligt BR, mkr	3 702	2 479	3 702	2 479	1 345
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	12	12	12	12	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	3 714	2 491	3 714	2 491	1 357

Avstämningsstabell

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr					
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	52	29	197	131	48
B. Finansiella kostnader enligt RR, mkr	26	14	77	47	12
C. Noteringskostnader, mkr	0	8	25	8	0
(A + B + C) / B Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr	3,0	3,7	3,9	4,0	4,9

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr					
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	3 714	2 491	3 714	2 491	1 357
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	460	354	460	354	161
C. Derivat enligt BR, mkr	-129	-13	-129	-13	2
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	183,5	154,9 ¹	183,5	154,9 ¹	137,0
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	22,0	18,3	22,0	18,3	11,1

Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %					
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	22,0	18,3	22,0	18,3	11,1
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	21,6	15,5	18,3	11,1	5,6
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	18	21	65	97

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr					
A. Förvaltningsresultat, mkr	52	29	197	131	48
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	183,0	147,0	175,2	142,0	116,8
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,2	1,1	0,9	0,4

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr					
A. Förvaltningsresultat, mkr	52	29	197	131	48
B. Noteringskostnader	0	8	25	8	0
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	183,0	147,0	175,2	142,0	116,8
A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,3	0,2	1,3	1,0	0,4

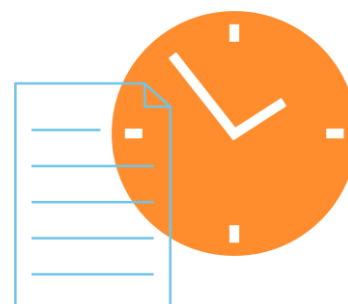
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %					
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,3	0,2	1,1	0,9	0,4
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,2	0,1	0,9	0,4	0,0
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	46	43	22	126	906

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %					
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,3	0,2	1,3	1,0	0,4
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,2	0,1	1,0	0,4	0,0
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	14	83	29	140	906

Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr					
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-	-	214	126	44
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	-	-	175,2	142,0	116,8
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	-	-	1,2	0,9	0,4

¹ Antal utestående aktier efter utspädning med hänsyn till omvandlade konvertibler vilka uppgick till 7 931 730 st efter aktiesplitt.

Kalendarium



Kalendarium

Årsredovisning 2022	4 april 2023
Årsstämma 2023	26 april 2023
Delårsrapport jan-mar 2023	26 april 2023
Delårsrapport jan-jun 2023	13 juli 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	26 oktober 2023



Swedish Logistic Property AB (publ)
Organisationsnr: 559179-2873
Strömgatan 2, 212 25 Malmö
www.slproperty.se