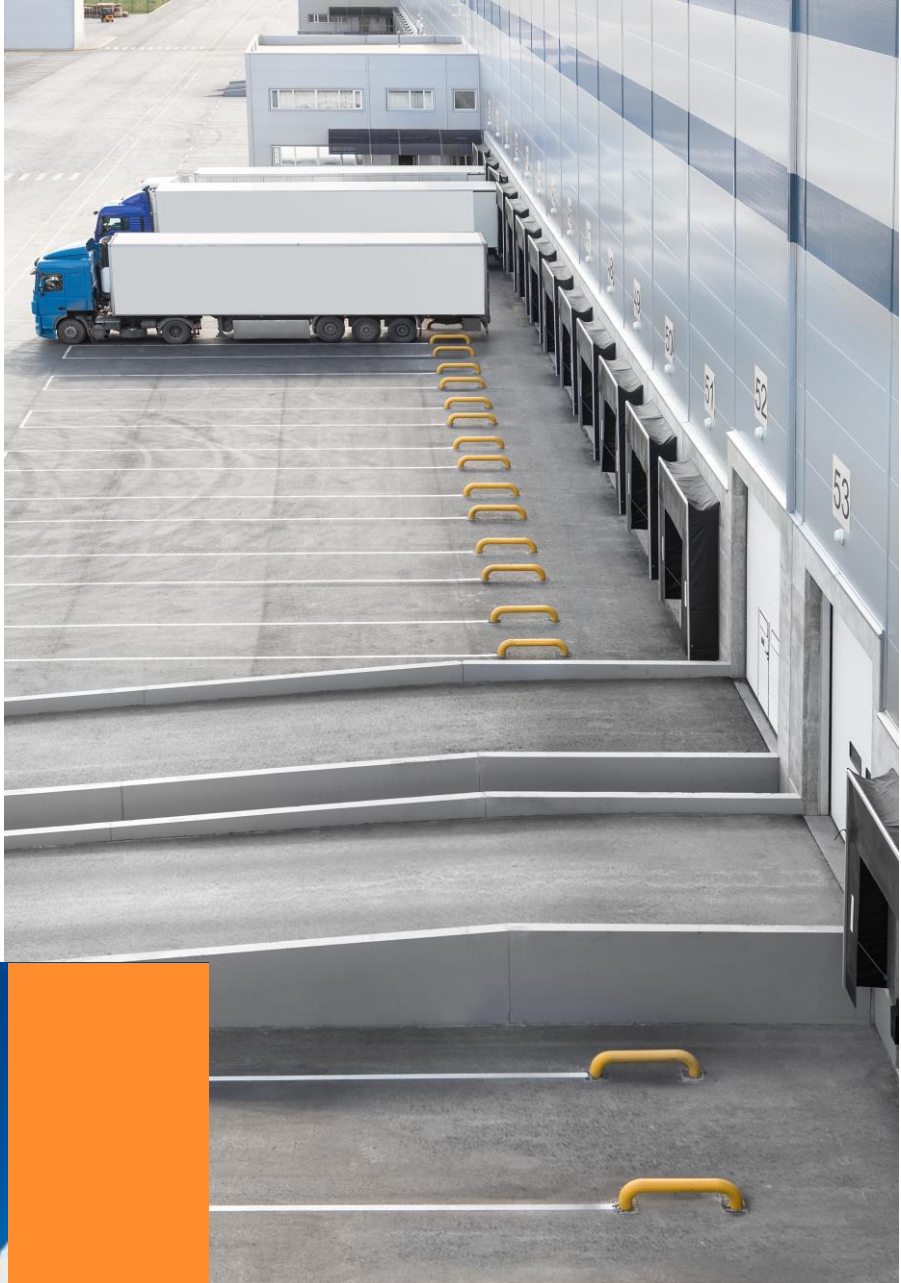


Delårsrapport januari – mars 2023



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under kvartalet

- Hyresintäkterna ökade med 39% och uppgick till 134 mkr (97).
- Driftnettot ökade med 47% och uppgick till 108 mkr (73).
- Förvaltningsresultatet exklusive noteringskostnader ökade med 37% och uppgick till 69 mkr (50).
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 0,22 kr (1,04).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 2% och uppgick till 22,43 kr.
- Hållbar finansiering ökade med 210 mkr under perioden och uppgick vid periodens utgång till 1 910 mkr (0), motsvarande 43% av låneportföljen. Installerad effekt i solcellsanläggningar ökade under perioden med 0,7 MW och uppgick vid periodens utgång till 5,1 MW (0,8).
- Två fastigheter och ett markområde har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om 68,7 tkvm och ett fastighetsvärde om 548 mkr (186).
- Nuvarande CFO Tommy Åstrand har utsetts till ny vd i SLP från och med årsstämman den 26 april. Valberedningen föreslår Peter Strand som arbetande vice ordförande i styrelsen. Matilda Olsson, nuvarande ekonomichef, kommer samtidigt tillträda som CFO.
- Teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 har utnyttjats till fullo och SLP har tillförts ca 4,1 mkr. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna ökar antalet aktier med totalt 1 200 000 st.
- SLP har utsett Carnegie Investment Bank till likviditetsgarant för bolagets aktier av serie B.

- SLP har erhållit sin första BREEAM In-Use certifiering.
- Ny hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk har antagits. Hållbarhetsramverket innefattar tre fokusområden - Planeten, Människan och Affären.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förvärv och tillträde av fyra fastigheter i Jönköping, Helsingborg och Malmö med en total uthyrningsbar yta om 48,6 tkvm och ett fastighetsvärde om 455 mkr.

Nyckeltalsöversikt

	2023 jan-mar 3 mån	2022 jan-mar 3 mån	2022 jan-dec 12 mån
Fastighetsvärde, mkr	8 708	6 882	8 133
Hyresintäkter, mkr	134	97	411
Driftnetto, mkr	108	73	327
Förvaltningsresultat, mkr	69	25	197
Periodens resultat, mkr	41	158	419
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,22	1,04	2,39
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	22,43	20,23	22,05
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	2	11	21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,38	0,17	1,13
Exklusive noteringskostnader	0,38	0,33	1,27
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	125	-19	22
Exklusive noteringskostnader	14	60	29
Belåningsgrad, %	51,7	46,3	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	3,6
Exklusive noteringskostnader	3,1	4,0	3,9

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se avsnitt Avstämningsstabeller och definitioner.

Stark nettouthyrning och finansiell flexibilitet

Trots ett utmanande omvärldsklimat är det glädjande att vi kan konstatera en fortsatt positiv finansiell och operationell utveckling under kvartalet. Det är ett bevis på att vår affärsmodell levererar. Hyresintäkterna ökade under kvartalet med 39 procent och förvaltningsresultatet med 37 procent jämfört med föregående år.

Efterfrågan på logistikfastigheter och framför allt hållbara sådana ökar kontinuerligt och flera svenska företag flyttar sina lager till Sverige. I enlighet med vår strategi arbetar vi kontinuerligt med att expandera ytterligare, dels genom att förädla och utveckla vår befintliga fastighetsportfölj, dels genom nya förvärv. Allt med vårt hållbarhetsarbete som en integrerad och central del. Därmed skapar vi värde för både våra hyresgäster och aktieägare samt samhället i stort.

Fortsatt stark efterfrågan

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på moderna och hållbara logistiktytor. Nettouthyrningen uppgick till 8,4 mkr under kvartalet, vilket är mycket tillfredsställande. En mycket viktig hörnsten i vårt arbete är att etablera långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Ett bra betyg är att de fortsätter att förlänga sina hyresavtal med oss.

Hyresdurationen uppgick till 6,3 år vid kvartalets slut, vilket är samma nivå som början av 2022, trots att ytterligare ett år passerat. Vidare svarar de tio största hyresavtalen för 28 procent av den totala kontrakterade årshyran och har en duration om hela 9,7 år.

Första BREEAM-fastigheten och ny hållbarhetspolicy

Under kvartalet har vi genomfört vår första certifiering enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM av fastigheten Kronan 4 i Landskrona. Vi har även börjat arbeta efter en ny hållbarhetspolicy, antagen av styrelsen, som ersätter tidigare riktlinjer och reglerar vad som ligger till grund för vårt hållbarhetsarbete och hur det ska genomföras. Policyn tydliggör att vårt hållbarhetsramverk bygger på intressentdialog och väsentlighetsanalys inklusive hur målsättningar och uppföljning ska ske. Vi är mycket nöjda med att ha denna på plats för att få en bra fortsatt utveckling och uppföljning av vårt hållbarhetsarbete även på kvartalsbasis.

Aktiv part

Under första kvartalet har vi genomfört förvärv av ett markområde och två fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om närmare 70 000 kvm. Under april har ytterligare fyra fastigheter förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 48 600 kvm. Därmed uppgår vår uthyrningsbara yta till ca 860 000 kvm. Trots att avkastningskravet, vid kvartalets externa värdering, ökade med ytterligare 20 punkter till 5,8 procent, hade vi en fortsatt positiv värdetrend. Detta till följd av hyresökningar, en stark nettouthyrning, genomförda investeringar, förlängd hyresduration och en stärkt vakansgrad. Återigen ett tecken på att vårt arbete ger resultat och att vår affärsmodell levererar.

Vidare pågår två större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 5,5 tkvm. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 12 tkvm i färdigställda projekt i Södertälje och Landskrona. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå Silver eller motsvarande.

Finansiell flexibilitet

Med endast säkerställd bankfinansiering, ej utnyttjade förvärvskrediter om 300 mkr, en belåningsgrad om drygt 50 procent och en räntetäckningsgrad på över 3 gånger har vi finansiell handlingsfrihet att fortsätta investera och dessutom löpande komplettera vår portfölj med nya förvärv.

Vi ska fortsätta förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Det möjliggör att vi relativt sett kan sänka vår finansmarginal jämfört med traditionella banklån via så kallad hållbar finansiering. Våra hållbara banklån ökade med 210 mkr under kvartalet till totalt 1,9 mdr, vilket motsvarade en andel om 43 procent av den totala låneportföljen. Vårt mål är att vi under 2025 ska ha en andel hållbara lån om lägst 70 procent.

När jag nu går över i en roll som transaktionsansvarig i SLP och därmed lämnar över VD-skapet till Tommy skapar vi kontinuitet och säkerställer fortsatt fokus på värdeskapande förvärv. Dessutom har vi våra fantastiska medarbetare som har den kompetens och drivkraft som krävs för att vidareutveckla bolaget. Detta i kombination med våra finansiella muskler kommer kunna skapa god avkastning till SLP:s aktieägare, i såväl det korta som långa perspektivet.

Peter Strand, VD



SLP i korthet

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. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på efterföljande sida.

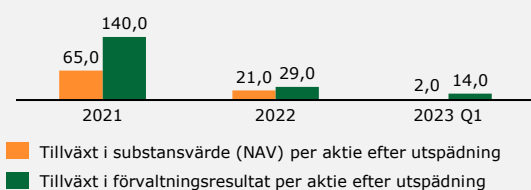
Finansiella riskbegränsningar

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

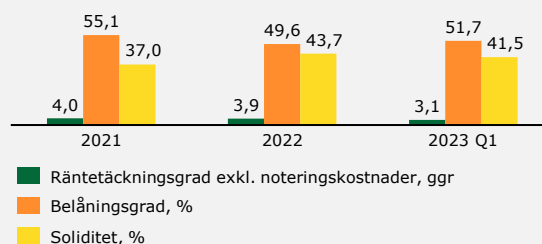
Utdelningspolicy

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.

Utfall övergripande mål



Utfall finansiella riskbegränsningar



89 st
Fastigheter

809 tkvm
Uthyrningsbar yta

5,1MW
Effekt från solcellsanläggningar

6,3 år
Återstående hyrestid

12%
Miljöcertifierad uthyrningsbar yta

558 mkr
Kontrakterad årshyra

43%
Hållbar finansiering

8 708 mkr
Fastighetsvärde

95,1%
Ekonomisk uthyrningsgrad

SLP:s hållbarhetsarbete

SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt som ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och i framtiden. Vi ser hållbarhet som en integrerad del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är koncernens affärsidé, uppförandekod och övriga styrdokument samt vår hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk med målsättningar. Genom att integrera hållbarhet skapar vi värde för våra intressenter både nu och på lång sikt.

Vårt Ansvar - hållbarhetsramverk

Vårt hållbarhetsramverk har vi valt att kalla *Vårt Ansvar*. Det omfattar våra tre fokusområden – Planeten, Människan och Affären – och inkluderar bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. *Vårt Ansvar* innefattar konkreta målsättningar, KPI:er och aktiviteter inom respektive fokusområde.

Vårt Ansvar bygger på genomförd väsentlighetsanalys och intressentdialog. Målsättningar kopplade till identifierade väsentliga hållbarhetsfrågor är antagna av bolagets styrelse.



Hållbarhetsredovisning Detta är en delårsrapport och inkluderar delar av SLP:s hållbarhetsarbete och måluppföljning. Helhetsbilden av bolagets hållbarhetsarbete samt måluppfyllelse publiceras årsvis i årsredovisningen, läs mer om vårt hållbarhetsarbete här, [länk till hållbarhetsredovisningen](#).

Hållbarhet – mål och måluppfyllelse

PLANETEN



Det största bidraget till miljömässigt hållbar utveckling gör vi genom att optimera våra fastigheter. Minskad energiförbrukning, ökad andel förnybar energi, resursoptimering och ett miljöcertifierat fastighetsbestånd skapar värde både för planeten och för SLP som bolag.

MÅL

LÖPANDE

100 procent miljöcertifierad nyproduktion

All nyproduktion i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande

15 procent minskad energianvändning på fem år

Jämförbart bestånd

MÅL 2025

Laddinfrastruktur 50 procent av uthyrningsbar yta

Minst hälften av ytan ska vara utrustad med laddinfrastruktur för personbilar

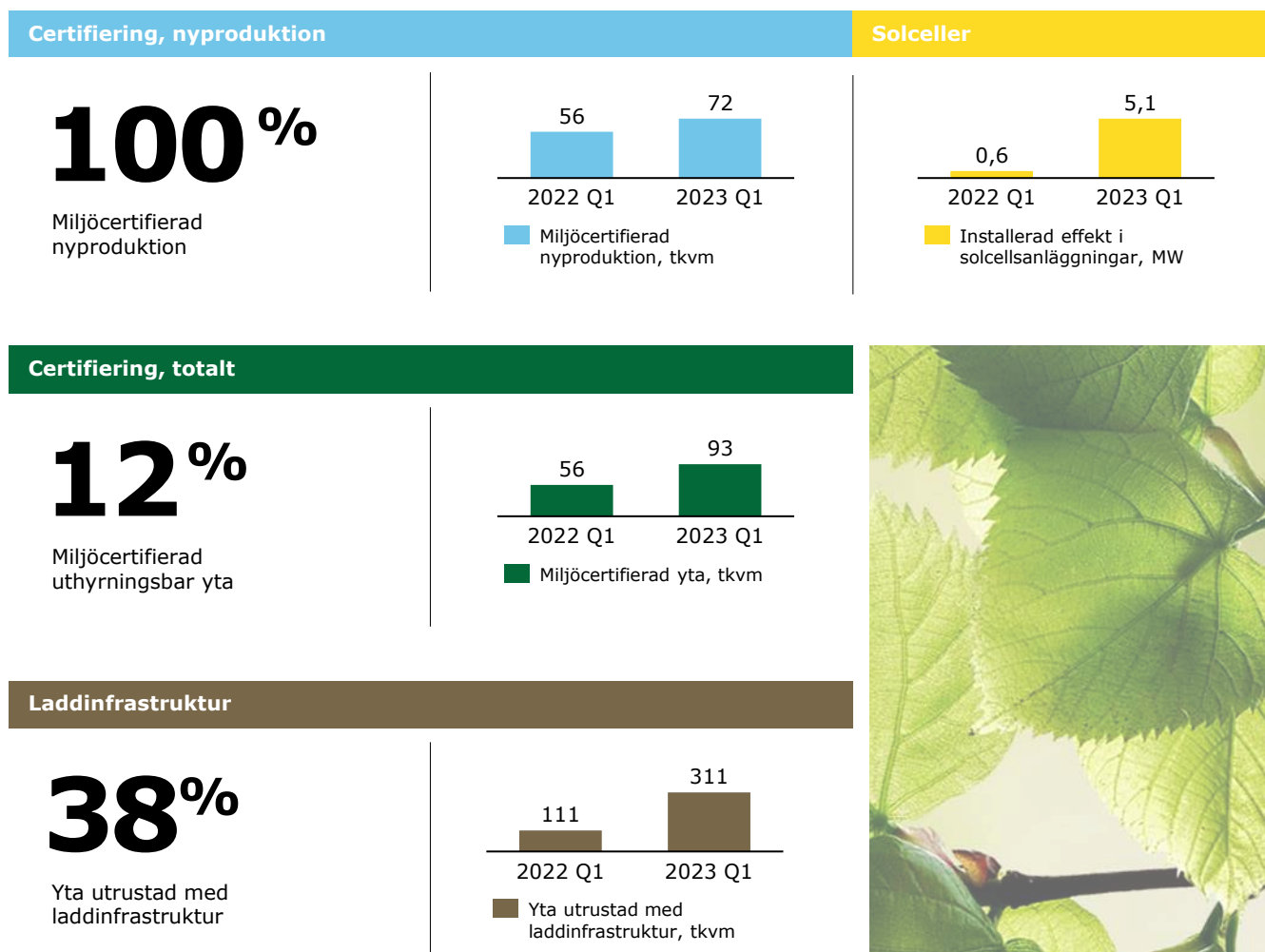
15 MW installerad effekt

Installerad effekt i solcellsanläggningar på fastigheter ska uppgå till minst 15 MW

50 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta

Enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande

MÅLUPPFYLLELSE



MÄNNISKAN



Att värna människan, både våra medarbetare och hyresgäster, är avgörande för SLP:s framgång. SLP ska aktivt arbeta för att bibehålla och attrahera kompetenta medarbetare samt göra vårt yttersta för att skapa långsiktiga relationer och miljöer för våra hyresgäster att trivas och verka i.

MÅL

LÖPANDE

>45 eNPS*

MÅL 2025

Jämställda yrkeskategorier

Med en 40/60-procentig könsfördelning

MÅLUPPFYLLELSE

92
eNPS*

Styrelse



3 Kvinnor (50%)
3 Män (50%)

Koncernledning



0 Kvinnor (0%)
3 Män (100%)

Övriga anställda



4 Kvinnor (44%)
5 Män (55%)

*eNPS, employee Net Promoter Score, är ett standardiserat verktyg som mäter medarbetarnas ambassadörskap.

AFFÄREN



Vi ska driva verksamheten hållbart med långsiktig lönsamhet som står sig över tid. Allt vi gör ska präglas av god affärssed. Vi ska fokusera på långsiktiga affärsrelationer och partnerskap, med såväl hyresgäster som leverantörer.

MÅL

LÖPANDE

Väsentliga leverantörer ska följa vår uppförandekod

MÅL 2025

70 procent hållbar finansiering

MÅLUPPFYLLELSE

Uppförandekod

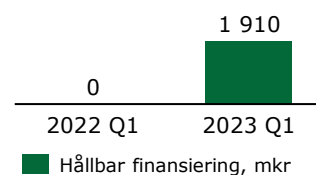
96%

Har godtagit vår uppförandekod

Hållbar finansiering

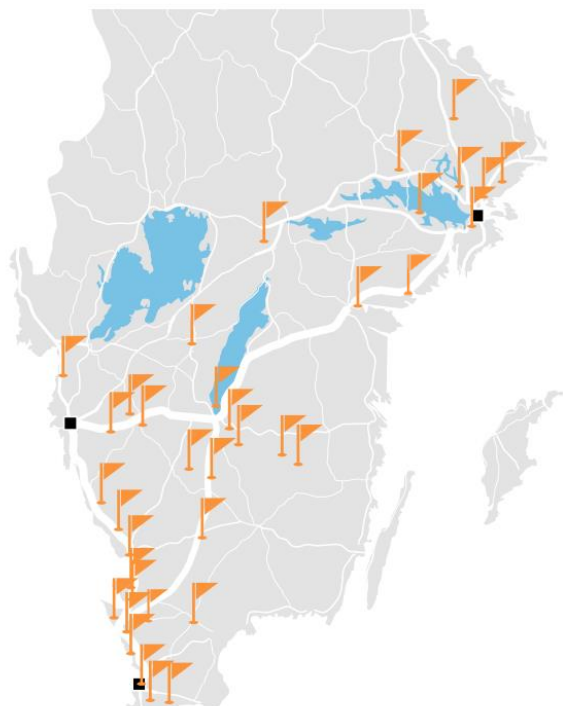
43%

Hållbar finansiering



Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 89 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 809 tkvm, inklusive pågående nybyggnationsprojekt.



I syfte att presentera skillnader i fastighetsbeståndets karaktär i enlighet med att förvärva, förädla och förvalta fastigheter delar vi in fastighetsbeståndet i Förvaltning, Förädling, Projekt samt Byggrätter.

Förvaltning

Här ingår de fastigheter som i huvudsak är färdigutvecklade och därmed genererar ett stabilt kassaflöde.

Förädling

Här ingår de fastigheter som karaktäriseras av värdeskapande potential. Det kan till exempel innefatta stora vakanser, hyrespotential eller möjlighet till kostnadssänkande åtgärder.

Projekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomförs löpande projekt i form av nybyggnation samt hyresgäst Anpassningar i form av om- och tillbyggnation.

Byggrätter

Genom att förvärva fastigheter som även inkluderar byggrätter samt genom att nyttja byggrätter i befintligt bestånd tillförs ytterligare uthyrningsbara ytor.

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

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	50	388	4 495	11 585	283	729	98,9%	280	729	35	91	245	630
Förädling	38	415	4 121	9 920	304	731	91,7%	278	759	61	147	217	523
Summa	88	803	8 616	10 724	587	730	95,1%	558	744	97	120	462	575
Pågående projekt	1	5	17	3 148									
Byggrätter			74										
Totalt	89	809	8 708	10 765									

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.

9,1 tkvm

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

107 kr/kvm

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

51 %

Andel yta förädlingsfastigheter

Projekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt, både nybyggnation samt hyresgästanpassningar i form av om- och tillbyggnation. Projekten bedrivs i nära samarbete med våra hyresgäster.

Pågående projekt

För närvarande pågår två större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 5,5 tkvm. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 12 tkvm i färdigställda projekt i Södertälje och Landskrona. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande.

I tabellen nedan redovisas projekt över 25 mkr.

Övriga projekt

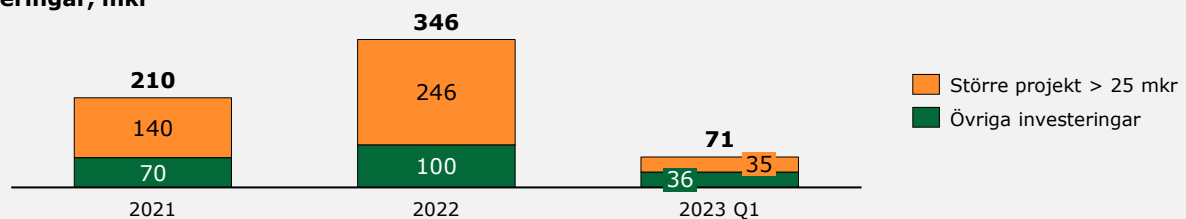
Utöver projekten i tabellen nedan pågår kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande.

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	
Pedalen 21	Landskrona	Nybyggnation	Q1 2024	3,5	3,1	2,8	100	44	2	6
Grimskaftet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q4 2023	1,9	2,2	2,0	55	31	7	11
Totalt				5,5	5,3	4,8	84	75	10	17

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 och innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde och driftsnetto. 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.

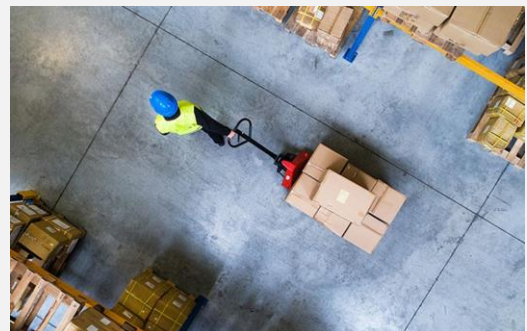
Investeringar, mkr



SLP bygger logistikfastighet i Landskrona

SLP har förvärvat ett markområde i ett attraktivt logistikläge i Landskrona. På fastigheten Pedalen 21, som förvärvats av Landskrona kommun, kommer SLP att bygga en logistikfastighet med en uthyrningsbar yta om ca 3 500 kvm. Fastigheten är i sin helhet uthyrd till Saxtorp Svamp, som tecknat ett tolvårigt hyresavtal med en årshyra om ca 3,1 mkr. Fastigheten som kommer att möta kraven enligt Miljöbyggnad Silver kommer även att förses med solceller med en installerad effekt om 300 kW.

”Sedan verksamheten startade för 20 år sedan har vi sett en ökande efterfrågan på våra färska svampar. Nu tar vi ett viktigt steg för att nå ut till fler och i detta arbete har SLP varit en lyhörd och intresserad part som förstår vårt behov av effektiv logistik. SLP delar även vårt mål att minska beroendet av fossila bränslen. Det har varit en smidig och snabb process och vi ser fram emot att flytta in vid årsskiftet”, säger Rikard Pedersen, vd på Saxtorp Svamp.



Landskrona kommun



Miljöbyggnad Silver



3 500 kvm

Transaktioner

Förvärv av förädlingsbara fastigheter är en central del av SLP:s tillväxtstrategi. Under perioden har tre transaktioner genomförts, varav samtliga förvärv.

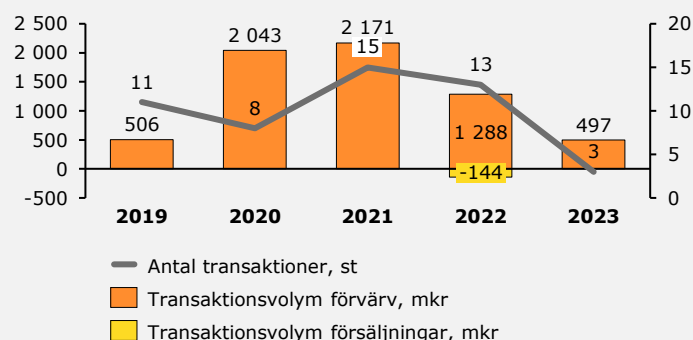
Förvärv

Under perioden har tre förvärv genomförts vilket har ökat den uthyrningsbara ytan med 68,7 tkvm och hyresvärdet med 39,6 mkr.

Under januari förvärvades ett markområde i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP kommer uppföra en logistikfastighet med en årshyra om ca 3,1 mkr. Under januari förvärvades även en fullt uthyrd logistikfastighet i Helsingborg. Årshyran, som är fullt indexreglerad, uppgår till 8,5 mkr.

Under mars förvärvades en fullt uthyrd logistikfastighet i Nyköping med ett 10-årigt triple-net-avtal med Hedin Parts and Logistics AB. Årshyran uppgår till 28,0 mkr och är fullt indexerad.

Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



Transaktioner

Fastighet	Ort	Tillträdesdatum	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Pedalen 21	Landskrona	2023-01-09	3,1	3,5
Grusbädden 1	Helsingborg	2023-01-31	8,5	10,2
Arnö 4:1	Nyköping	2023-03-24	28,0	55,0
Totalt			39,6	68,7

3 st

Transaktioner

69 tkvm

Förvärvat uthyrningsbar yta

40 mkr

Hyresvärde förvärvade fastigheter

SLP har förvärvat logistikfastighet och tecknat 10-årigt hyreskontrakt med Hedin Parts & Logistics

SLP har förvärvat och tillträtt en fullt uthyrd logistikfastighet i Nyköping genom en så kallad "sale and leaseback-transaktion". Fastigheten Arnö 4:1 omfattar cirka 168 000 kvm och har en uthyrningsbar yta på cirka 55 000 kvm. I samband med transaktionen tecknas ett 10-årigt så kallat "triple-net-avtal" med Hedin Parts & Logistics AB, ett dotterbolag inom Hedin Group. Årshyran, som är fullt indexreglerad, uppgår till cirka 28 mkr.

”Vi är mycket glada över att ha förvärvat denna fastighet i en så kallad "off-market-transaktion" samt tecknat ett hyreskontrakt med en stabil och långsiktig hyresgäst som kommer nyttja hela nuvarande fastighet. Vi ser stora möjligheter att dels förädla fastigheten inte minst ur ett hållbarhets-perspektiv samt att genomföra en utbyggnad över tid", säger Peter Strand, vd på SLP.



Nyköpings kommun



28 mkr årshyra



55 000 kvm

Hyresgäster

SLP:s kontraktspportfölj är långsiktig och fastigheterna förädlas och förvaltas i nära samarbete med hyresgästen. Hyresgästerna är verksamma inom många olika branscher vilket bedöms minska risken för vakans och hyresförluster.

Hyresavtalsstruktur

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minska risken av enskilda hyresgästers agerande. Vid periodens utgång var den återstående hyrestiden 6,3 år (6,2). Kontrakt som representerar 48% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2028.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 287 kontrakt (257).

Hyresgästerna är verksamma inom många olika branscher, varav de största branscherna är transport och logistik respektive handel med livsmedel.

Hyresvärde

Hyresvärdet för SLP:s hyresavtal, det vill säga kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor, uppgick till 587 mkr (412) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 730 kr/kvm (653).

Kontrakterad årshyra om 558 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 9 mkr på årsbasis.

Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

98% av den kontrakterade årshyran är indexerad genom att hyresavtalen är kopplade till KPI alternativt fast uppräknings, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,1% (92,8). Nettouthyrningen uppgick till 8,4 mkr (3,7) för perioden.

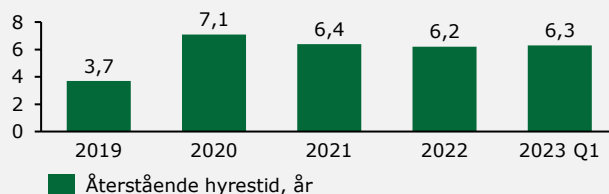
10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 28% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,7 år.

Avtalsstruktur - indexering

Typ av index/uppräknings	Andel av årshyra, %
KPI-indexerade avtal	86
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräknings	8
Fast uppräknings (1,9-4,0%)	3
Inget index/uppräknings	2

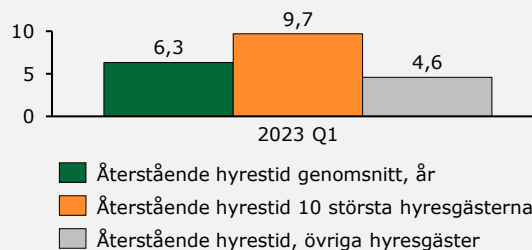
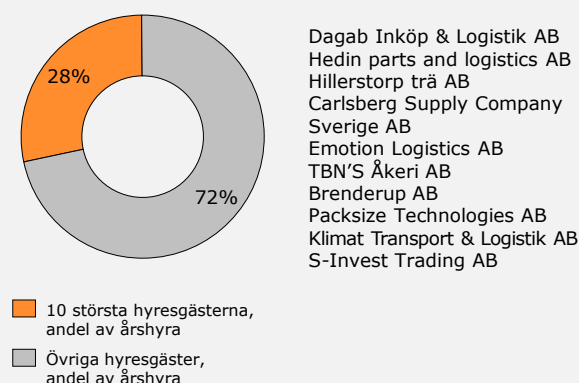
Återstående hyrestid



Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2023	58	36	21	4%
2024	64	82	71	13%
2025	38	67	40	7%
2026	44	98	91	16%
2027	16	20	21	4%
2028	15	66	45	8%
>2028	52	383	269	48%
Summa	287	751	558	100%

10 största hyresgästerna



6,3 år
Återstående hyrestid

98%
Indexerade hyresavtal

8,4 mkr
Nettouthyrning

”

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på moderna och hållbara logistiktor. En mycket viktig hörnsten i vårt arbete är att etablera långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Ett bra betyg är att de fortsätter att förlänga sina hyresavtal med oss.”

PETER STRAND, VD SLP



Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt					
Mkr	2023-04-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	558	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-92	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	462	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-22	-22	-19	-16	-13
Finansnetto	-154	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	283	262	211	122	26
Periodens skatt	-58	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	225	208	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 april 2023 baserat på tillträdde 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 värdeförändring, förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

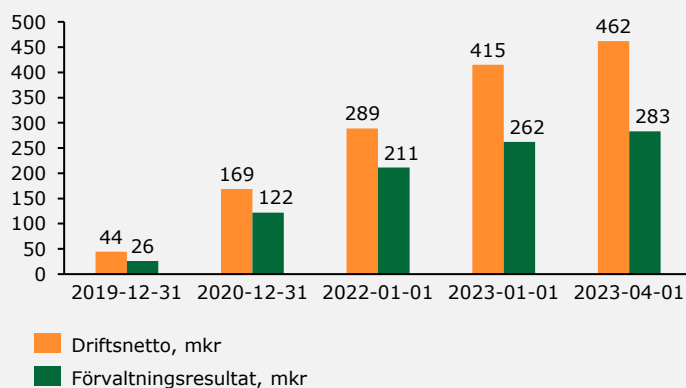
Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra per 1 april 2023 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 9 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Finansnetto baseras på bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive kostnader för räntederivat för räntebärande skulder på balansdagen. 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 Aggregatet 2 i Helsingborg.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till och med mars 2023. Jämförelseposter avser motsvarande period föregående år.

Rapport över totalresultat			
Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	134	97	411
Fastighetskostnader	-25	-22	-77
Fastighetsadministration	-1	-1	-7
Driftsnetto	108	73	327
Centrala administrationskostnader	-5	-30	-50
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-33	-16	-77
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3
Förvaltningsresultat	69	25	197
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	6	118	217
Derivat	-14	54	115
Resultat före skatt	60	198	530
Skatt	-19	-41	-111
Periodens resultat	41	158	419
Periodens totalresultat	41	158	419
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	41	158	419
Nyckeltal			
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,23	1,05	2,41
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,22	1,04	2,39
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	182,2	151,9	175,2

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 134 mkr (97). 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, KPI-justering samt uthyrningar av tidigare vakanta ytor.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,1% (92,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -25 mkr (-22). 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.

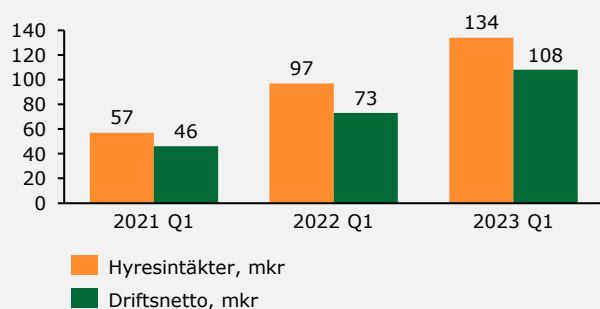
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -1 mkr (-1) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

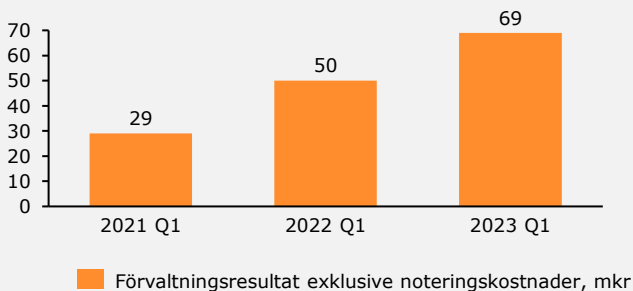
Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 108 mkr (73).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -5 mkr (-30). De minskade kostnaderna jämfört med föregående år är hänförliga till kostnader av engångskaraktär för den under föregående år genomförda börsnoteringen som belastade centrala administrationskostnader med -25 mkr. I central administration ingår personalkostnader, koncern-gemensamma kostnader samt marknadskostnader.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -33 mkr (-16). 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 3,1 gånger (2,5) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

Tomträttsavgälden för perioden uppgick till -1 mkr (-1).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 69 mkr (25).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 6 mkr (118) som till sin helhet består av realiserade värdeförändringar.

De realiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar, genomförda off market-förvärv, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt antagande om högre KPI-justering av 2024 års hyror medan ett högre avkastningskrav påverkat negativt. I värderingen har KPI-justering av hyrorna från och med januari 2024 skett med 5% jämfört med 4% vid årsboksutet 2022. Av bolagets hyror är 98% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,8% vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med ingången av året.

Värdeförändring derivat

Derivatens realiserade värdeförändring uppgick till -14 mkr (54). Den negativa effekten beror på lägre marknadsräntor jämfört med ingången av året.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -19 mkr (-41) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 41 mkr (158) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 0,22 kronor (1,04).



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	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 708	6 882	8 133
Leasingavtal, nyttjanderätt	88	101	86
Derivat	114	68	129
Övriga anläggningstillgångar	5	1	4
Uppskjuten skattefordran	0	3	0
Summa anläggningstillgångar	8 915	7 055	8 352
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	48	31	53
Likvida medel	71	422	70
Summa omsättningstillgångar	119	453	122
SUMMA TILLGÅNGAR	9 034	7 507	8 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 747	3 284	3 702
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	475	393	460
Långfristig leasingskuld nyttjanderätt	88	101	86
Långfristiga räntebärande skulder	3 198	3 170	3 325
Summa långfristiga skulder	3 761	3 664	3 871
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 377	441	777
Övriga kortfristiga skulder	149	118	124
Summa kortfristiga skulder	1 526	559	901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 034	7 507	8 474

Förändringar i eget kapital

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

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	1 905	1 796	3 702
Årets resultat			41	41
Summa totalresultat	0	0	41	41
Kapitalanskaffning	0	4	0	4
Summa kapitalanskaffning	0	4	0	4
Utgående eget kapital 2023-03-31	1	1 909	1 837	3 747

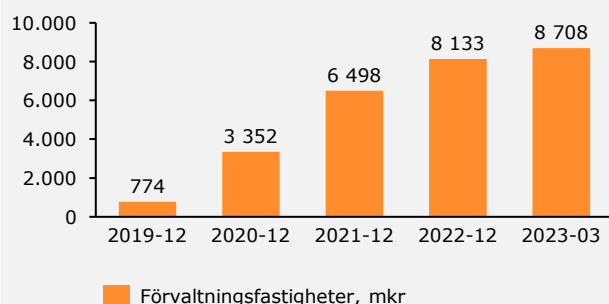
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 89 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 809 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 8 708 mkr (6 882), vilket inkluderar 17 mkr (162) som avser större pågående projekt samt 74 mkr (45) som avser byggrätter.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter

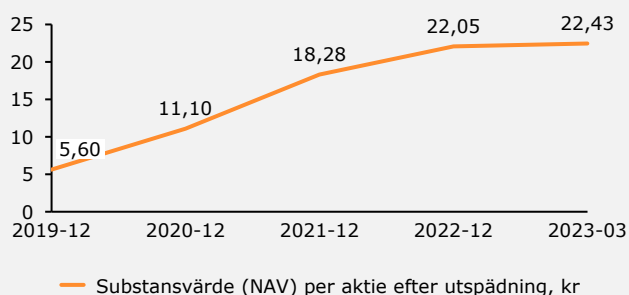


Värderingsmetod och genomförande

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 är KPI-justering beräknad med 5% för 2024. Av bolagets hyror är 98% indexerade.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,8% vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med ingången av året.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



Förvärv

Under perioden har SLP genomfört tre förvärv. Två fastigheter och ett markområde har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 69 tkvm. Ett av förvärven avser ett attraktivt markområde i Landskrona där det uppförs ett miljöcertifierat nyproduktionsprojekt om ca 3,5 tkvm. Ett 12-årigt hyresavtal med en årshyra om 3,1 mkr är tecknat med planerad inflyttning första kvartalet 2024.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 71 mkr (94) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt hyresgästanpassningar och projekt i syfte att sänka fastigheternas energiförbrukning.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2023-01-01	8 133
+ Fastighetsförvärv	497
+ Investeringar	71
- Försäljningar	0
+/- Värdeförändringar	6
Utgående värde 2023-03-31	8 708

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld. Den lägre nyttjanderättstillgången och leasingskuden är hänförlig till försäljningen av en handelsfastighet under föregående år.



Fastigheten Grusbädden 1 i Helsingborg.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 3 747 mkr (3 284) motsvarande en soliditet om 41,5% (43,7) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 41 mkr samt av att teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 har utnyttjats till fullo vilket tillfört ca 4,1 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 575 mkr (3 611) vilket motsvarar en belåningsgrad om 51,7% (46,3) att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60%. Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering hos nordiska banker.

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 3,6% (1,7). Den högre räntan förklaras främst av en högre 3 mån Stibor-ränta.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 2,0 år (2,3) och räntebindningen till 1,9 år (1,7). Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,53% (1,54).

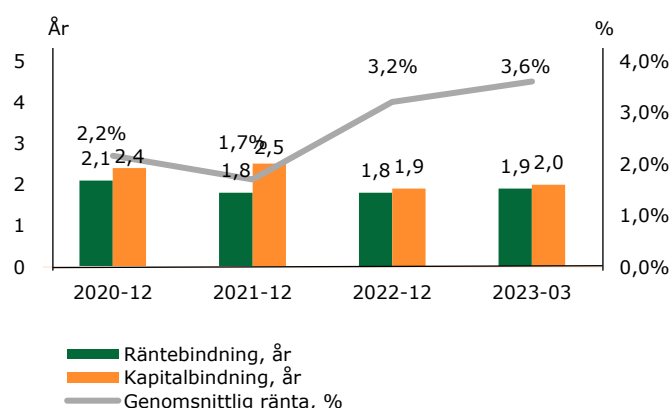
Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 60%.

Omförhandling har skett av 210 mkr av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån under perioden. Andelen hållbara lån uppgår till 43% av låneavtalen. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Dessa hållbara 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 71 mkr (422). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 200 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 100 mkr.

Låneportfölj



Räntesäkringar via ränteswap

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontrakt-ränta, %
0-1 år	455	0,0	-3,3
1-2 år	761	1,0	-2,4
2-3 år	215	0,8	-2,6
3-4 år	565	1,0	-2,4
4-5 år	65	0,1	-3,2
>5 år	615	2,4	-1,0
Summa	2 675		

*Kontrakt ränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 31 mars 2023.

Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 614	1 314	29
1-2 år	782	782	17
2-3 år	1 721	1 721	38
3-4 år	758	758	17
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	4 875	4 575	100

Ränteförfallostruktur

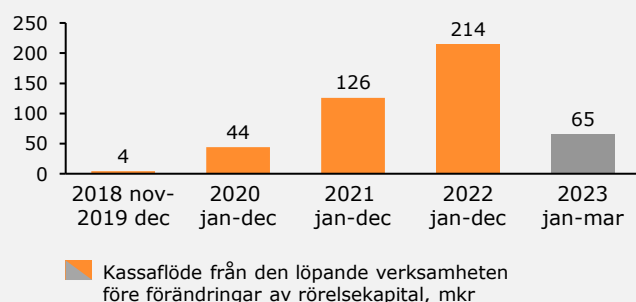
Förfallotidpunkt	Mkr	Genomsnittlig ränta, %
0-1 år	2 355	
1-2 år	761	
2-3 år	215	
3-4 år	565	
4-5 år	65	
>5 år	615	
Summa	4 575	3,6

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	103	43	277
Justering för avskrivningar	0	0	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	25	25
Erhållen ränta	0	0	0
Erlagd ränta	-34	-18	-80
Betald skatt	-5	-1	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	65	50	214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	3	15	4
Förändring av kortfristiga skulder	21	-43	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89	22	147
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-71	-93	-346
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-1	-4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-493	-161	-1 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-565	-255	-1 320
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	4	622	720
Upptagna lån	491	8	621
Amortering av lån	-17	-16	-140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	478	614	1 202
Periodens kassaflöde	2	380	28
Likvida medel vid periodens början	70	41	41
Likvida medel vid periodens slut	71	422	70

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Segeholm 10 i Malmö.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter, mkr	134	97	411	268	96
Driftsnetto, mkr	108	73	327	212	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	95,1	92,8	95,0	92,1	91,3
Återstående hyrestid, år ¹	6,3	6,2	6,2	6,4	7,1
Nettouthyrning, mkr ¹	8,4	3,7	11,7	25,8	5,3
Hysesvärde, mkr ¹	587	412	535	390	217
Hysesvärde, kr/kvm ¹	730	653	737	648	528
Fastighetsvärde, mkr	8 708	6 882	8 133	6 498	3 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 765	10 503	10 988	10 353	8 146
Antal fastigheter, st	89	73	86	70	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	809	655	740	628	411
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	9,1	9,0	8,6	9,0	9,1
Direktavkastningskrav värdering, %	5,8	5,2	5,6	5,2	5,6
Finansiella nyckeltal					
Förvaltningsresultat, mkr	69	25	197	131	48
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	69	50	222	139	-
Periodens resultat, mkr	41	158	419	752	416
Soliditet, %	41,5	43,7	43,7	37,0	38,1
Belåningsgrad, % ²	51,7	46,3	49,6	55,1	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,1	2,5	3,6	3,8	4,9
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	3,1	4,0	3,9	4,0	-
Genomsnittlig ränta, %	3,6	1,7	3,2	1,7	2,2
Räntebindning, år	1,9	1,7	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindning, år	2,0	2,3	1,9	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	1,1	5,5	13,5	39,1	45,3
Eget kapital, mkr	3 747	3 284	3 702	2 479	1 345
Eget kapital efter utspädning, mkr	3 755	3 296	3 714	2 491	1 357
Aktierelaterade nyckeltal ³					
Resultat före utspädning, kr	0,23	1,05	2,41	5,37	3,60
Resultat efter utspädning, kr	0,22	1,04	2,39	5,30	3,60
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	22,43	20,23	22,05	18,28	11,10
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	11	21	65	97
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,38	0,17	1,13	0,93	0,41
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	0,38	0,33	1,27	0,98	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	125	-19	22	126	906
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	14	60	29	140	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	0,35	0,33	1,22	0,89	0,38
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	182,7	177,1	181,5	145,0	135,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	183,5	179,0	183,5	147,0	137,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	181,8	150,4	173,7	140,0	115,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	182,2	151,9	175,2	142,0	116,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	24,7	38,9	24,4	-	-
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler	-	-	-	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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	6	7	23
Kostnad utförda tjänster	-8	-32	-59
Rörelseresultat	-2	-26	-36
Finansnetto	13	-1	20
Resultat efter finansiella poster	11	-27	-16
Bokslutsdispositioner	0	0	36
Resultat före skatt	11	-27	20
Skatt	0	0	0
Periodens resultat	11	-27	20
Totalresultat	11	-27	20

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	1	4
Finansiella anläggningstillgångar	4 936	3 184	4 312
Summa anläggningstillgångar	4 941	3 185	4 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11	5	2
Likvida medel	33	344	0
Summa omsättningstillgångar	44	348	2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 985	3 534	4 318
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	1 624	1 440	1 609
Summa eget kapital	1 625	1 441	1 610
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	0	0	0
Skulder			
Långfristiga skulder	3 256	2 082	2 655
Kortfristiga skulder	104	11	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 985	3 534	4 318

Aktien och ägare

Aktien

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

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 182 741 235 utestående aktier före utspädning.

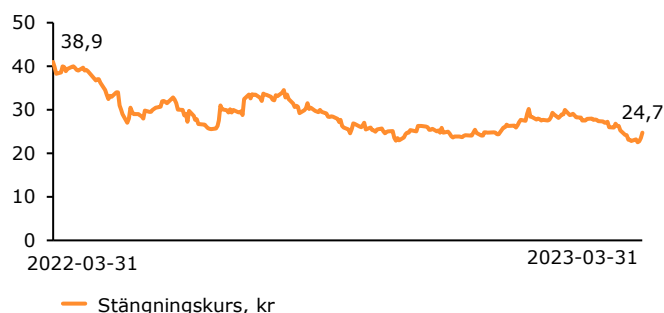
Teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 har utnyttjats till fullo under perioden vilket har tillfört ca 4,1 mkr. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna ökade antalet aktier med totalt 1 200 000 st.

Teckningsoptioner

SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 175 000 A-aktier och 575 000 B-aktier. Programmet löper med förfallotid Q4 2023 och med strikenivå om 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	182 741 235
Totalt antal B-aktier noterade	126 983 270
Antal aktieägare, st	1 650
Stängningskurs, kr	24,7
Totalt marknadsvärde, mkr*	4 514

Uppgifter per 31 mars 2023.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 31 mars 2023.

Ägare per 31 mars 2023	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Greg Dingizian via bolag	12 102 625	15 904 510	28 007 135	15,3%	18,8%
Peter Strand via bolag	12 102 625	15 887 885	27 990 510	15,3%	18,8%
Erik Selin via bolag	12 048 035	15 892 780	27 940 815	15,3%	18,8%
Mikael Hofmann via bolag	11 774 000	10 013 260	21 787 260	11,9%	17,0%
Bergendahl Invest AB	6 223 825	10 713 230	16 937 055	9,3%	10,3%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	11 896 407	11 896 407	6,5%	2,9%
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	3 596 602	3 596 602	2,0%	0,9%
ODIN Fonder	0	3 413 212	3 413 212	1,9%	0,8%
SEB Fonder	0	2 554 621	2 554 621	1,4%	0,6%
Tosito AB	0	2 321 444	2 321 444	1,3%	0,6%
Personal	210 000	2 563 981	2 773 981	1,5%	0,9%
Övriga	0	23 010 682	23 010 682	12,6%	5,7%
Totalt	55 757 965	126 983 270	182 741 235	100,0%	100,0%

Källa: Euroclear Sweden.

Övrig information

Personal

Vid periodens utgång hade bolaget tolv 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.

Närståendetransaktioner

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

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 4 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 2022.

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.

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 2022.

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

- Förvärv och tillträde av fyra fastigheter i Jönköping, Helsingborg och Malmö med en total uthyrningsbar yta om 48,6 tkvm och ett fastighetsvärde om 455 mkr.



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 26 april 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 26 april 2023, klockan 08:45 CEST.

Avstämningsstabeller 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.
Fastighetsvärde, mkr	Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.	Åskädliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Fastighetsvärde, 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.
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive pågående nybyggnationsprojekt i förhållande till antal fastigheter vid periodens utgång.	Åskädliggör den genomsnittliga uthyrningsbara ytan per fastighet i koncernen.
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>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.	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>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
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>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	558	382	509
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	587	412	535
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	92,8	95,0
Nettouthyrning, mkr			
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	28,1	27,6	65,8
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	19,7	24,0	54,1
A - B Nettouthyrning, mkr	8,4	3,7	11,7
Hyresvärde, mkr			
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	558	382	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	29	30	26
A + B Hyresvärde, mkr	587	412	535
Hyresvärde, kr/kvm			
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	558	382	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	29	31	26
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	0,804	630	0,726
(A + B) / C Hyresvärde, kr/kvm	730	653	737
Fastighetsvärde kr/kvm			
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	8 708	6 882	8 133
B. Uthyrningsbar yta, tkvm	809	655	0,740
A / B Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 765	10 503	10 988
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm			
A. Uthyrningsbar yta, tkvm	809	655	740
B. Antal fastigheter, st	89	73	86
A / B Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	9,1	9,0	8,6

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr			
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	69	25	197
B. Noteringskostnader, mkr	0	25	25
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	69	50	222
Belåningsgrad, %			
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	4 575	3 611	4 102
B. Likvida medel enligt BR, mkr	71	422	70
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	8 708	6 882	8 133
(A - B) / C Belåningsgrad, %	51,7	46,3	49,6
Avkastning på eget kapital, %			
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	41	158	419
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	3 755	3 296	3 714
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	3 714	2 491	2 491
A / ((B + C) / 2) Avkastning på eget kapital, %	1,1	5,5	13,5

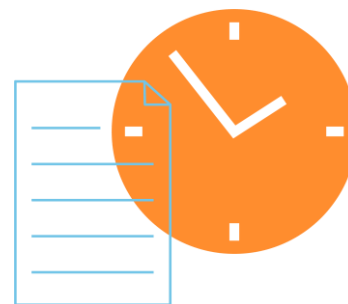
Avstämningsstabell

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Eget kapital efter utspädning, mkr			
A. Eget kapital enligt BR, mkr	3 747	3 284	3 702
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	8	12	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	3 755	3 296	3 714
Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr			
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	69	25	197
B. Finansiella kostnader enligt RR, mkr	33	16	77
C. Noteringskostnader, mkr	0	25	25
(A + B + C) / B Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr	3,1	4,0	3,9

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr			
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	3 755	3 296	3 714
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	475	393	460
C. Derivat enligt BR, mkr	-114	-68	-129
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	183,5	179,0	183,5
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	22,43	20,23	22,05
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %			
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	22,43	20,23	22,05
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	22,05	18,28	18,28
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	2	11	21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr			
A. Förvaltningsresultat, mkr	69	25	197
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	182,2	151,9	175,2
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,38	0,17	1,13
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr			
A. Förvaltningsresultat, mkr	69	25	197
B. Noteringskostnader	0	25	25
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	182,2	151,9	175,2
A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,38	0,33	1,27
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %			
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,38	0,17	1,13
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,17	0,21	0,93
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	125	-19	22
Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %			
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,38	0,33	1,27
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,33	0,21	0,98
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	14	60	29
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr			
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	65	50	214
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	182,2	151,9	175,2
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	0,35	0,33	1,22

Kalendarium



Kalendarium

Delårsrapport jan-jun 2023	13 juli 2023
Delårsrapport jan-sep 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024



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