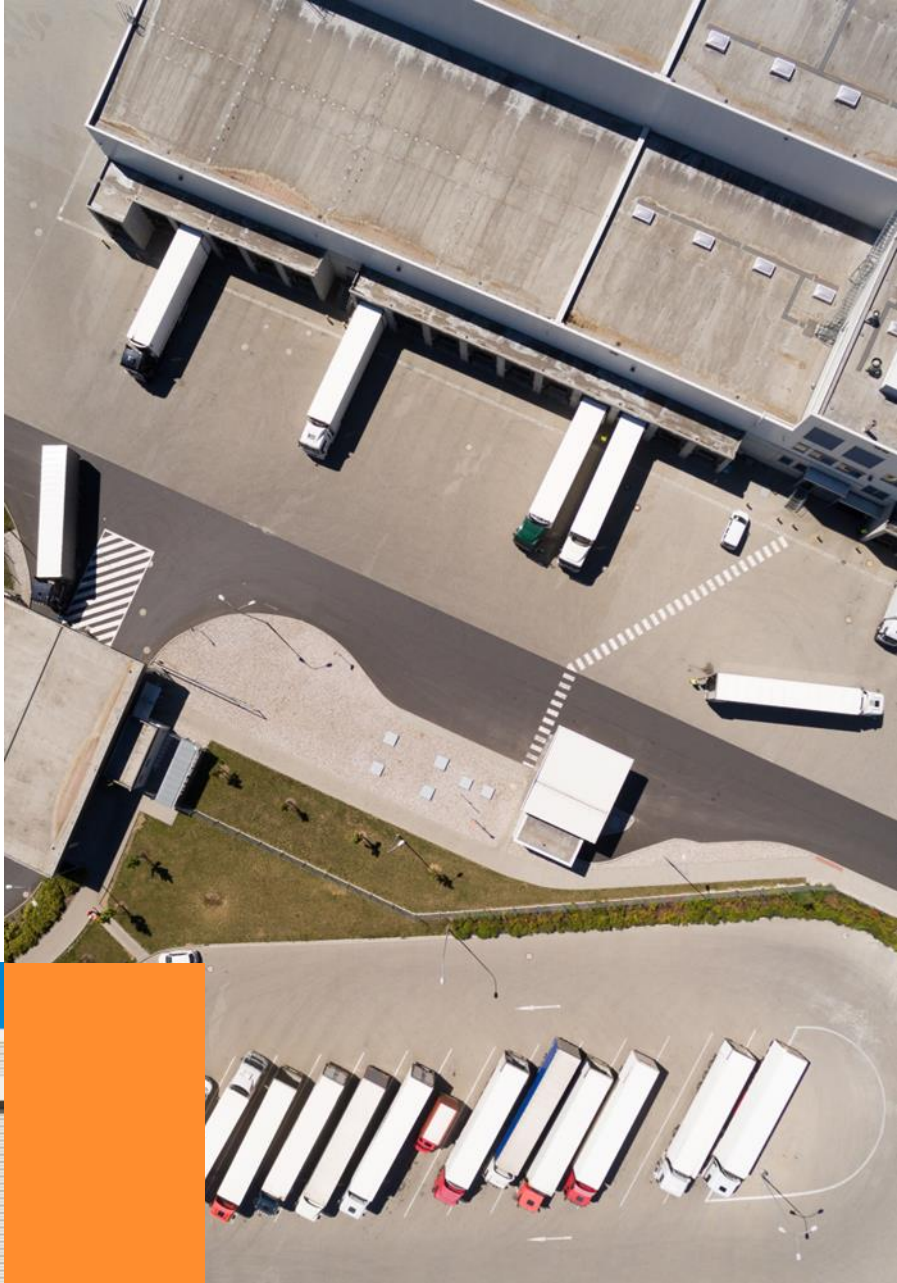


Delårsrapport januari – juni 2023



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden januari till juni

- Hyresintäkterna ökade med 40% och uppgick till 280 mkr (200).
- Driftsnettot ökade med 48% och uppgick till 232 mkr (157).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32% och uppgick till 145 mkr (110).
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 0,65 kr (1,84).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 5% och uppgick till 23,11 kr. Detta trots att det genomsnittliga direktavkastningskravet ökat med 30 baspunkter.
- Hållbar finansiering ökade med 1 466 mkr och uppgick vid periodens utgång till 2 166 mkr (700), motsvarande 45% (20) av låneportföljen.
- Installerad effekt i solcellsanläggningar ökade med 4,9 MW och uppgick vid periodens utgång till 7,4 MW (2,5).
- Sex fastigheter och ett markområde har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om 117,3 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 003 mkr (567).
- Tidigare CFO Tommy Åstrand har utsetts till ny vd i SLP från och med årsstämman den 26 april. Tidigare vd Peter Strand har tillträtt som transaktionsansvarig och vice styrelseordförande. Matilda Olsson, tidigare ekonomichef, har samtidigt tillträtt som CFO.
- Bolaget har genomfört en riktad nyemission av B-aktier om 550 mkr.
- Samtliga tillsvidareanställda medarbetare har förvärvat teckningsoptioner motsvarande 1,8 miljoner aktier vilket tillfört bolaget 7,1 mkr.

- Fastigheten Fyllinge 20:434 har som första logistikfastighet i Sverige erhållit en nettonoll klimatpåverkan-certifiering.
- Avtal har tecknats om att förvärva en fastighet om 280 tkvm i Hallsberg. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Ahlsell Sverige avseende miljöcertifierad nybyggnation om drygt 60 tkvm. Bedömt transaktionsvärde uppgår till drygt 800 mkr vilket skulle innebära en årshyra om ca 50 mkr. Tillträde beräknas ske under tredje kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Förlängt hyresavtal med Inission Syd samt avtalat om tillbyggnad av befintlig yta på fastigheten Grimskaftet 1. Det nya hyresavtalet, som är fullt indexerat, löper över 10 år med en årlig hyra om 5 mkr.

Nyckeltalsöversikt

	2023 apr-jun 3 mån	2022 apr-jun 3 mån	2023 jan-jun 6 mån	2022 jan-jun 6 mån	2022 jan-dec 12 mån
Fastighetsvärde, mkr	9 215	7 253	9 215	7 253	8 133
Hyresintäkter, mkr	146	104	280	200	411
Driftsnetto, mkr	124	84	232	157	327
Förvaltningsresultat, mkr	76	60	145	86	197
Periodens resultat, mkr	82	150	123	308	419
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,42	0,82	0,65	1,84	2,39
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	23,11	21,31	23,11	21,31	22,05
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	3	43	5	17	21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,39	0,33	0,77	0,51	1,13
Exklusive noteringskostnader	-	-	-	0,66	1,27
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	18	43	50	15	22
Exklusive noteringskostnader	-	-	16	48	29
Belåningsgrad, %	47,3	45,4	47,3	45,4	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,7	3,0	3,6	3,6
Exklusive noteringskostnader	-	-	-	4,3	3,9

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

Fortsatt expansion och stark finansiell ställning

Trots ett fortsatt utmanande omvärldsklimat är det glädjande att vi kan konstatera en positiv finansiell och operationell utveckling under det andra kvartalet. Hyresintäkterna ökade under kvartalet med 41 procent och förvaltningsresultatet med 27 procent jämfört med föregående år. Nettouthyrningen var fortsatt positiv under andra kvartalet, inte minst tack vare att vi växer med befintlig kundbas vilket är mycket tillfredställande. Vi har även fortsatt att förvärva förädlingsbara fastigheter i strategiska lägen, vilket medfört en ökning av vårt bestånd om 117 tkvm med ett årligt hyresvärde i storleksordningen 70 mkr. Sammantaget ett tydligt bevis på att vår affärsmodell är framgångsrik och levererar, som tillsammans med en god finansiell ställning gör att vi är väl positionerade inför årets andra hälft.

Som nytitträd vd, men med god kunskap om bolaget och branschen, kan jag konstatera att vi har levererat i enlighet med plan under det andra kvartalet. Samtidigt som vi tagit viktiga steg för att ytterligare öka lönsamheten över tid. Vi har byggt vidare på befintliga framgångsfaktorer i vår strategi och fortsätter med att kontinuerligt expandera dels genom att förädla och utveckla vår befintliga fastighetsportfölj, dels genom nya förvärv. Det sker med vårt, alltmer efterfrågade, hållbarhetsarbete som en central del. Därmed skapar vi värde för både våra hyresgäster och aktieägare samt samhället i stort.

Värdeskapande affärsmodell

Trots att avkastningskravet, vid halvårets externa värdering, ökade med ytterligare 10 punkter till 5,9 procent, levererade vi en fortsatt positiv värdeförändring om 16 mkr i kvartalet. Detta till följd av hyresökningar, positiv nettouthyrning, investeringar och förlängd hyresduration. Vi har det senaste året succesivt höjt avkastningskravet från 5,2 procent till 5,9 procent, trots det har vi varje kvartal levererat positiva värdeförändringar. Det är ett bevis på att vårt dagliga förvaltningsarbete ger resultat och att vår affärsmodell levererar.

Fortsatt expansion

Vi har under kvartalet framgångsrikt fortsatt att förvärva logistiklokaler i attraktiva lägen. I juni gjorde vi vårt största förvärv hittills i form av ett nybyggnadsprojekt åt Ahlsell om 60 000 kvm som beräknas vara klart årsskiftet 2024/2025. Att vi i konkurrens med både svenska och utländska fastighetsbolag lyckades få detta avtal på plats med Ahlsell visar att vi nu är en spelare även för denna typ av större projekt. Tillträdet är villkorat av att pågående fastighetsbildning vinner laga kraft vilket beräknas ske under tredje kvartalet. Ytterligare ett förvärv i bästa logistikläge gjordes i april och innefattar fyra fastigheter med en uthyrningsbar yta om närmare 50 000 kvm. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 455 mkr och det årliga hyresvärdet till drygt 30 mkr.

Förlängda hyresavtal

Förutom förvärv har vi förlängt flera viktiga avtal med befintliga hyresgäster såsom Veolia och Hultafors. För båda dessa avtal kommer även investeringar göras i form av tillbyggnad respektive uppförande av solcellsanläggning. Vidare har vi tecknat ett nytt avtal med Seafrigo om 1 800 kvm i vår nybyggda logistikfastighet i strategiskt läge i Landskrona. Att hyresgästerna fortsätter att förlänga sina hyresavtal med oss är mycket glädjande. Hyresdurationen uppgick till 6,2 år vid kvartalets slut, vilket är samma nivå som början av 2022, trots att ytterligare drygt ett år passerat. Våra tio största hyresavtal står för 27 procent av den totala kontrakterade årshyran och har en duration om hela 9,5 år.

Framgångsrik nyemission ger finansiell flexibilitet

Under kvartalet genomförde vi en riktad nyemission av B-aktier. Intresset från såväl svenska som utländska investerare var stort och emissionen utökades till 550 mkr mot initialt planerade 500 mkr. Ett antal svenska och internationella institutionella investerare deltog i emissionen, som placerades till en premie om 12 procent mot substansvärdet, däribland Clearance Capital Limited, Fjärde AP-fonden och Länsförsäkringar Fondförvaltning. Kapitaltillskottet möjliggör fortsatt tillväxt i linje med vår strategi genom att tillvarata nya förvärvsmöjligheter samt fortsätta utveckla existerande fastigheter, samtidigt som vår stabila kapitalstruktur bibehålls. Bland annat har belåningsgraden minskat till 47 procent per sista juni och räntetäckningsgraden uppgick till 3 gånger.

Stort intresse för vårt personaloptionsprogram

Inom ramen för det på årsstämman beslutade incitamentsprogrammet har samtliga av våra medarbetare förvärvat teckningsoptioner motsvarande totalt 1,8 miljoner aktier, vilket tillfört bolaget 7,1 Mkr. Vi ser ett stort engagemang hos vår personal vilket är väldigt roligt samtidigt som incitamentsprogrammet bidrar till att företaget behåller kompetent personal och främjar långsiktig tillväxt.

Rätt positionerade

Med en bevisad affärsmodell och en stark finansiell ställning fortsätter vi vår expansion genom att fokusera på värdeskapande förädling samt förvärv. Detta skapar kontinuitet i verksamheten och en stabil grund för att möta eventuella utmaningar på marknaden. Våra engagerade medarbetare i kombination med vår stabila verksamhet bär för en fortsatt god utveckling trots ett utmanande omvärldsklimat.

Tommy Åstrand, 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.

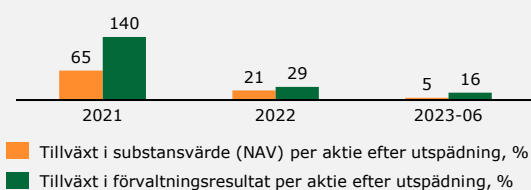
Finansiella riskbegränsningar

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

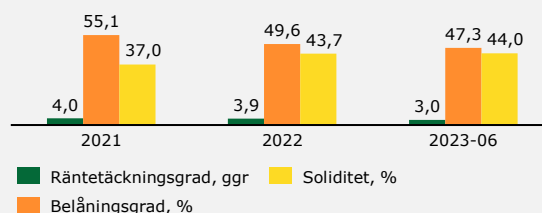
Utdelningspolicy

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



93 st
Fastigheter

858 tkvm
Uthyrningsbar yta

7,4MW
Effekt från solcellsanläggningar

6,2 år
Återstående hyrestid

14%
Miljöcertifierad uthyrningsbar yta

585 mkr
Kontrakterad årshyra

45%
Hållbar finansiering

9 215 mkr
Fastighetsvärde

94,3%
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

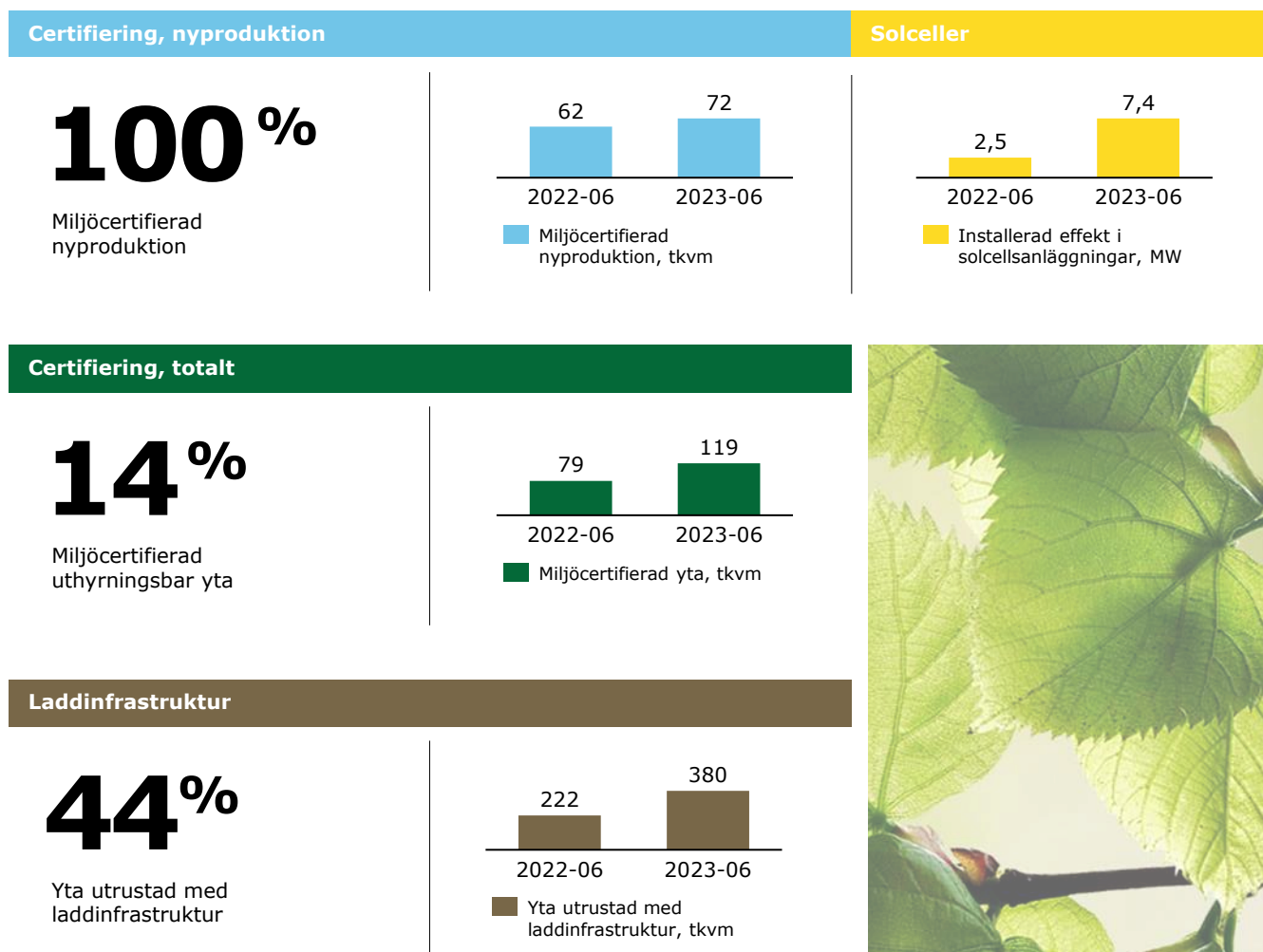
15 MW installerad effekt

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

**100
eNPS***

Styrelse



3 Kvinnor (43%)
4 Män (57%)

Koncernledning



1 Kvinna (33%)
2 Män (67%)

Övriga anställda



3 Kvinnor (27%)
8 Män (73%)

*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

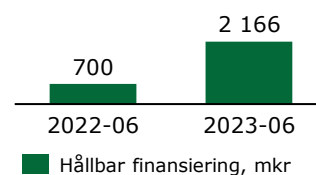
98%

Har godtagit vår uppförandekod

Hållbar finansiering

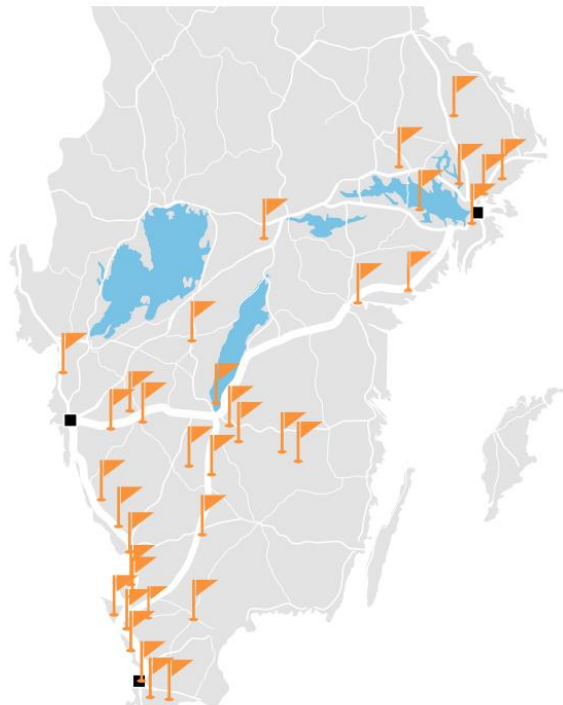
45%

Hållbar finansiering



Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 93 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 858 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 juli 2023.

Fastighetsbestånd													
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter		Fastighets-kostnader inkl. fastighetsadmin.		Driftsnetto	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Förvaltning	50	388	4 514	11 633	286	737	98,4%	281	733	35	91	246	634
Förädling	42	464	4 572	9 853	335	722	90,8%	304	751	66	141	238	514
Summa	92	852	9 086	10 664	621	729	94,3%	585	743	101	118	485	569
Pågående projekt	1	5	37										
Byggrätter			93										
Totalt	93	858	9 215	10 747									

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.

9,2 tkvm

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

120 kr/kvm

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

54 %

Andel yta förädlingsfastigheter

Projekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt, både nybyggnation samt hyresgäst Anpassningar 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.

Efter periodens utgång har uthyrningsgraden i nedanstående projekt, Grimskaftet 1, ökat till 100 procent efter att avtal tecknats med den befintliga hyresgästen Inission Syd.

Nybyggnadsprojekt med Ahlsell

Under kvartalet har avtal tecknats om att förvärva en fastighet om 280 tkvm i Hallsberg och uppföra en miljöcertifierad nybyggnation om 60 tkvm med ett 15-årigt hyresavtal med Ahlsell. Förvärvet är villkorat av att fastighetsbildningen vinner laga kraft vilket beräknas ske under tredje kvartalet i år. Då förvärvet inte är tillträtt återspeglas inte projektet i delårsrapporten januari-juni.

Övriga projekt

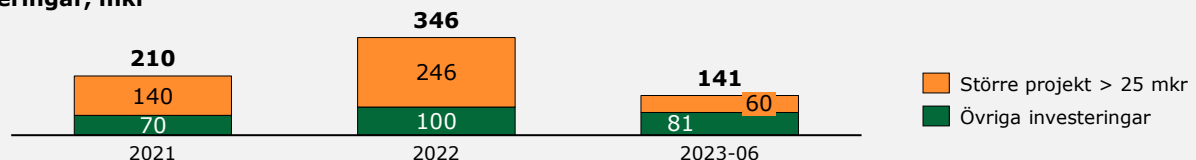
Utöver projekten i tabellen nedan pågår kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande.

Större pågående projekt > 25 mkr

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftnetto mkr	Uthyrningsgrad, %	Investering, mkr Bedömd Upparbetad	Bokfört värde mkr
Pedalen 21	Landskrona	Nybyggnation	Q1 2024	3,5	3,1	2,8	100	44 10	14
Grimskaftet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q4 2023	1,9	2,2	2,0	55	31 19	23
Totalt				5,5	5,3	4,8	84	75 29	37

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 först i branschen med nettonoll klimatpåverkan-certifiering

SLP:s nybyggda fastighet, Fyllinge 20:434 i Halmstad, har som första byggnad i logistikbranschen erhållit certifieringen NollCO₂. NollCO₂ är ett certifieringssystem med fokus på nettonoll klimatpåverkan som har utvecklats av Sweden Green Building Council, där SLP är medlem. Certifieringen omfattar byggnadens inbyggda klimatpåverkan, dess klimatpåverkan i drift, samt balanserar påverkan som uppstår genom klimatåtgärder.

Tillsammans med hyresgästen Halmstad Delivery har SLP arbetat kring en rad hållbara investeringar i den nybyggda fastigheten. Bland annat har en minskad mängd konstruktionsmaterial, svenskproducerade fasadelement och 100 procent förnybar energi nyttjats i fastigheten. Ett projekt avseende installation av en solcellsanläggning om 499 kW, motsvarande en beräknad årsproduktion om drygt 442 000 kWh, pågår.

”Vi är mycket nöjda att som första bolag i branschen erhålla denna certifiering för en nybyggnation. Miljöcertifieringen är ett kvitto på att byggnaden har låg energiförbrukning och klimatpåverkan, vilket medför positivt värde för hyresgästen såväl som för SLP”, säger Tommy Åstrand, vd på SLP.



Halmstad kommun



NollCO₂



5 910 kvm

Transaktioner

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

Förvärv

Under perioden har fyra förvärv tillträtts vilket har ökat den uthyrningsbara ytan med 117,3 tkvm och hyresvärdet med 69,8 mkr.

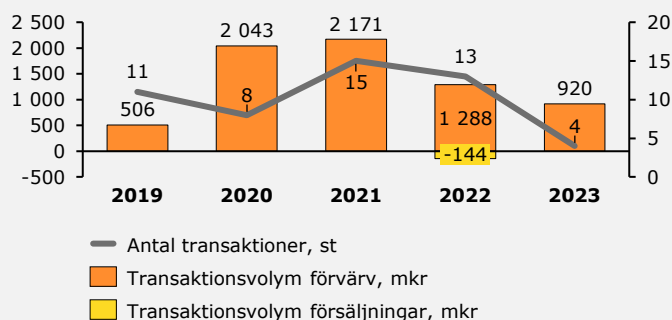
Under januari förvärvades ett markområde i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP kommer uppföra en logistikfastighet med en årshyra om ca 3,1 mkr. Under januari förvärvades även en fullt uthyrd logistikfastighet i Helsingborg. Årshyran, som är fullt indexreglerad, uppgår till 8,5 mkr.

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.

Under april förvärvades en portfölj om fyra logistikfastigheter av Nyfosa med en uthyrningsbar yta om 48,6 tkvm och en fullt indexerad årshyra om 30,2 mkr.

Under kvartalet har även avtal tecknats om att förvärva en fastighet om 280 tkvm i Hallsberg där en miljöcertifierad nybyggnation om 60 tkvm kommer uppföras med ett 15-årigt hyresavtal med Ahlsell. Då förvärvet inte är tillträtt återspeglas det inte i delårsrapporten januari-juni.

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
Portfölj om 4 fastigheter	Helsingborg, Jönköping, Malmö	2023-04-20	30,2	48,6
Totalt			69,8	117,3

4 st

Transaktioner

117 tkvm

Förvärvad uthyrningsbar yta

70 mkr

Hyresvärde förvärvade fastigheter

SLP förvärvar fyra fastigheter i bästa logistiklägen till ett värde av 455 Mkr

SLP har förvärvat och tillträtt fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 48 610 kvm. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgår till 455 Mkr och årshyran uppgår till 30,2 Mkr. Två fastigheter är belägna i Malmö, en i Helsingborg och en i Jönköping, samtliga med förädlingspotential. Fastigheten i Helsingborg innefattar en mycket stor byggrätt och ligger på Ättekulla industriområde där SLP sedan tidigare äger fastigheter och uppfört nybyggnadsprojekt. Marken är detaljplanerad.

” Vi är väldigt glada över att ha kunnat göra denna affär eftersom fastigheterna finns på strategiska logistikorter där vi redan är starka och gärna vill växa ytterligare. Fastigheterna är i princip fullt uthyrda vilket ger ett starkt kassaflöde samtidigt som det finns en betydande förädlingspotential”, säger Peter Strand, transaktionsansvarig på SLP.



Fastigheten Hedenstorp 2:1 i Jönköping.



Helsingborg
Jönköping
Malmö



30 mkr årshyra



48 610 kvm

Hyresgäster

SLP:s kontraktportfölj 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 minimera risk. Vid periodens utgång var den återstående hyrestiden 6,2 år (6,2). Kontrakt som representerar 47% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2028.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 307 kontrakt (250).

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 621 mkr (431) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 729 kr/kvm (645).

Kontrakterad årshyra om 585 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 11 mkr på årsbasis.

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

99% av den kontrakterade årshyran är indexerad genom att hyresavtalen är kopplade till KPI alternativt fast uppräkning, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

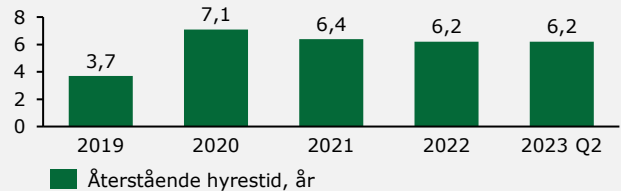
Uthyrningsgrad och nettouthyrning

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,3% (92,9). Nettouthyrningen uppgick till 9,1 mkr (4,9) för perioden.

10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 27% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,5 år.

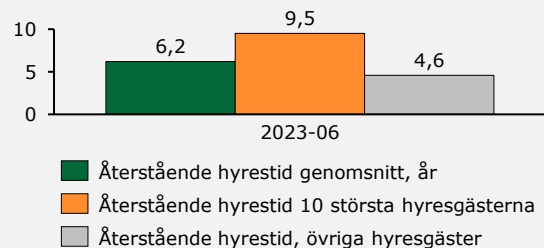
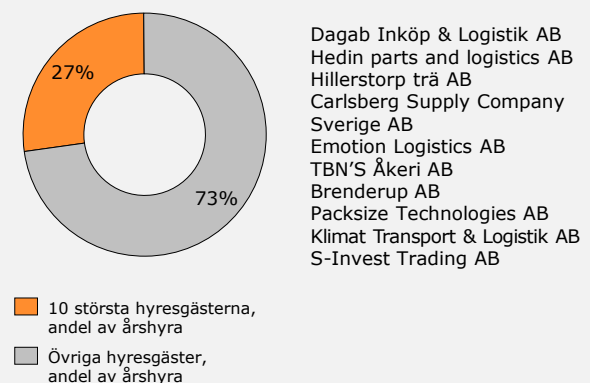
Återstående hyrestid



Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2023	48	20	15	3
2024	66	69	57	10
2025	45	69	48	8
2026	49	123	103	18
2027	24	27	28	5
2028	19	82	57	10
>2028	56	398	278	47
Summa	307	788	585	100

10 största hyresgästerna



Avtalsstruktur - indexering

Typ av index/uppräkning	Andel av årshyra, %
KPI-indexerade avtal	87
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräkning	9
Fast uppräkning (1,9-4,0%)	2
Inget index/uppräkning	1

6,2 år
Återstående hyrestid

99%
Indexerade hyresavtal

9,1 mkr
Nettouthyrning

”

Med en bevisad affärsmodell och en stark finansiell ställning fortsätter vi vår expansion genom att fokusera på värdeskapande förädling samt förvärv. Detta skapar kontinuitet i verksamheten och en stabil grund för att möta eventuella utmaningar på marknaden”

TOMMY ÅSTRAND, VD SLP



Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt					
Mkr	2023-07-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	585	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-96	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	485	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-22	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	15	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-184	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	291	262	211	122	26
Periodens skatt	-60	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	231	208	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 juli 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 juli 2023 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

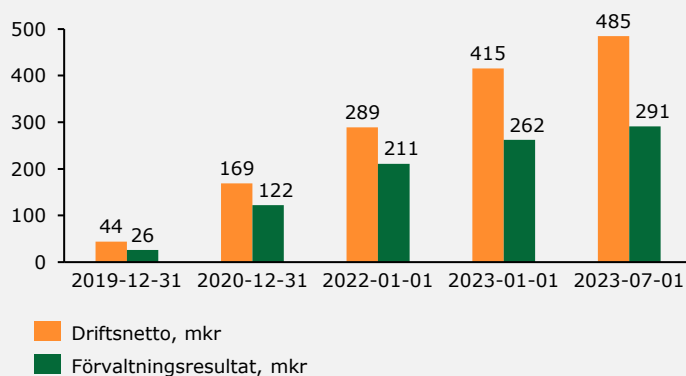
Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 11 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Finansiella intäkter baseras på likvida medel på balansdagen till aktuell inlåningsränta.

Finansiella kostnader baseras på bolagets räntenivå vid periodens utgång inklusive 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 Kronan 4 i Landskrona.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Rapport över totalresultat					
Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter	146	104	280	200	411
Fastighetskostnader	-20	-18	-46	-40	-77
Fastighetsadministration	-2	-2	-2	-3	-7
Driftsnetto	124	84	232	157	327
Centrala administrationskostnader	-6	-6	-12	-37	-50
Finansiella intäkter	2	0	2	0	0
Finansiella kostnader	-43	-16	-76	-33	-77
Tomträttsavgäld	-1	-1	-1	-2	-3
Förvaltningsresultat	76	60	145	86	197
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	16	75	22	194	217
Derivat	16	40	2	95	115
Resultat före skatt	109	176	169	374	530
Skatt	-27	-26	-46	-67	-111
Periodens resultat	82	150	123	308	419
Periodens totalresultat	82	150	123	308	419
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	82	150	123	308	419
Nyckeltal					
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,42	0,83	0,65	1,86	2,41
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,42	0,82	0,65	1,84	2,39
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	196,9	182,1	189,5	167,1	175,2

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 280 mkr (200). 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 94,3% (92,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -46 mkr (-40). Ökningen av fastighetskostnader jämfört med föregående år är relaterad till ett större fastighetsbestånd till följd av en hög förvärvstakt. Detta kompenseras delvis av lägre kostnader kopplat till genomförda energiprojekt.

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

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

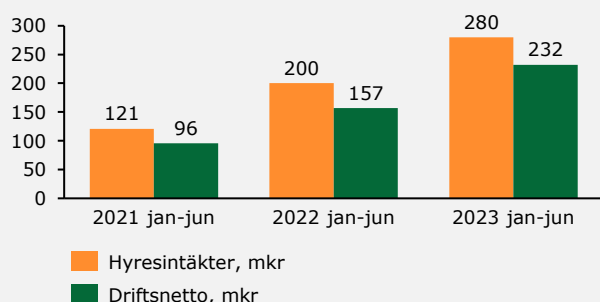
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -2 mkr (-3) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

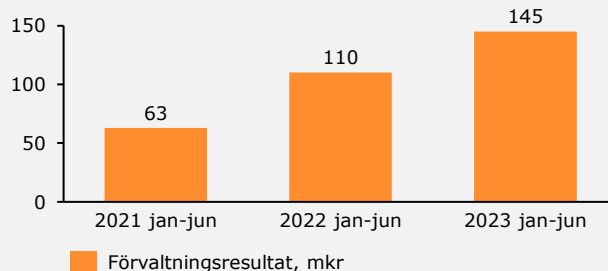
Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 232 mkr (157).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -12 mkr (-37). 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 -74 mkr (-33). 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 3,0 gånger (3,6) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

Tomträttsavgälden för perioden uppgick till -1 mkr (-2).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 145 mkr (86).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 22 mkr (194) som till sin helhet består av orealiserade värdeförändringar.

De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv, energiprojekt 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 6% jämfört med 4% vid årsbokslutet 2022. Av bolagets hyror är 99% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% vilket är 0,3 procentenheter högre jämfört med ingången av året och 0,1 procentenhet högre jämfört med utgången av första kvartalet.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 2 mkr (95).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -46 mkr (-67) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 123 mkr (308) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 0,65 kronor (1,84).



Fastigheten Kolven 4 i Helsingborg.

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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 215	7 253	8 133
Leasingavtal, nyttjanderätt	88	80	86
Derivat	130	108	129
Övriga anläggningstillgångar	5	3	4
Uppskjuten skattefordran	0	3	0
Summa anläggningstillgångar	9 439	7 448	8 352
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	55	36	53
Likvida medel	454	237	70
Summa omsättningstillgångar	509	273	122
SUMMA TILLGÅNGAR	9 948	7 721	8 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 377	3 591	3 702
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	495	415	460
Långfristig leasing skuld nyttjanderätt	88	80	86
Långfristiga räntebärande skulder	3 500	3 095	3 325
Summa långfristiga skulder	4 083	3 589	3 871
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 318	432	777
Övriga kortfristiga skulder	171	109	124
Summa kortfristiga skulder	1 488	540	901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 948	7 721	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			123	123
Summa totalresultat	0	0	123	123
Kapitalanskaffning	0	561	0	561
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-9	0	-9
Summa kapitalanskaffning	0	552	0	552
Utgående eget kapital 2023-06-30	1	2 457	1 919	4 377

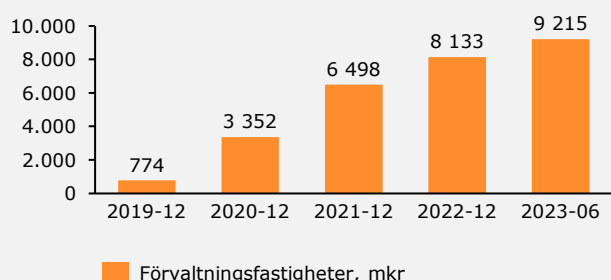
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 93 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 858 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 9 215 mkr (7 253), vilket inkluderar 37 mkr (88) som avser större pågående projekt samt 93 mkr (62) som avser byggrätter med gällande detaljplan inom befintliga fastigheter. Byggrätterna bedöms motsvara cirka 100 tkvm uthyrningsbar yta.

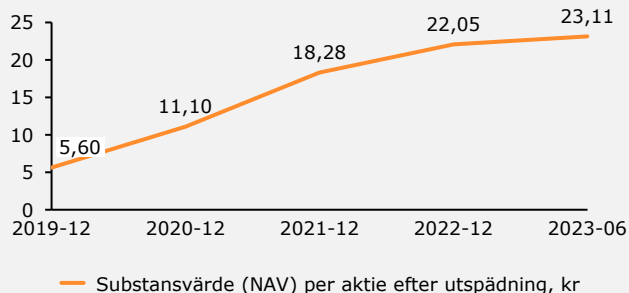
Utveckling värde förvaltningsfastigheter



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 6% för 2024. Av bolagets hyror är 99% indexerade.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% vilket är 0,3 procentenheter högre jämfört med ingången av året.

Förvärv

Under perioden har SLP genomfört fyra förvärv. Sex fastigheter och ett markområde har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 117 tkvm. Läs mer om genomförda förvärv under avsnitt *Transaktioner*.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 141 mkr (185) 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	920
+ Investeringar	141
- Försäljningar	0
+/- Värdeförändringar	22
Utgående värde 2023-06-30	9 215

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld.



Fastigheten Lampan 7 i Nässjö.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 4 377 mkr (3 591) motsvarande en soliditet om 44,0% (46,5) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 123 mkr samt av att teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 har utnyttjats till fullo vilket tillfört ca 4,1 mkr.

Vidare har samtliga tillsvidareanställda medarbetare förvärvat teckningsoptioner, inom ramen för det incitamentsprogram som bemyndigades på årsstämman 2023, motsvarande 1,8 miljoner aktier vilket tillfört bolaget 7,1 mkr.

Under andra kvartalet har bolaget genomfört en riktad nyemission av 22 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 25 kr vilket tillfört bolaget 550 mkr före emissionskostnader.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 817 mkr (3 527) vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,3% (45,4), 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 räntederivat till 3,9% (2,0).

Den högre räntan förklaras av en högre 3 mån Stibor-ränta medan marginalen är oförändrad jämfört med samma period föregående år.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,8 år (2,1) och räntebindningen till 2,0 år (1,6). Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,53% (1,53).

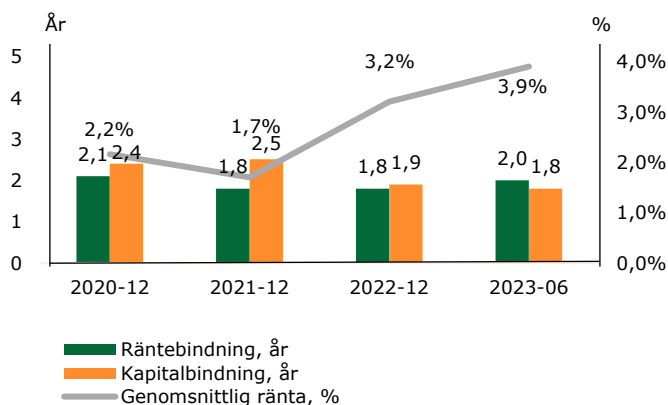
Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 62%.

Under andra kvartalet har refinansieringar eller nya låneavtal ingåtts med samtliga av bolaget använda banker med oförändrade marginaler jämfört med tidigare. Omförhandling har även skett av 256 mkr av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån under kvartalet. Andelen hållbara lån uppgår till 45%. 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 454 mkr (237). Utöver dessa likvida medel finns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 200 mkr samt ej utnyttjad checkkredit om 100 mkr och beviljade säkerställda fastighetskrediter om 413 mkr.

Låneportfölj



Räntesäkringar via ränteswap

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %
0-1 år	386	0,1%	-3,8%
1-2 år	665	1,1%	-2,7%
2-3 år	690	1,9%	-1,9%
3-4 år	450	1,1%	-2,7%
4-5 år	130	0,2%	-3,6%
>5 år	650	2,7%	-1,1%
Summa	2 970		

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 30 juni 2023.

Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 965	1 252	26
1-2 år	1 913	1 913	40
2-3 år	1 033	1 033	21
3-4 år	619	619	13
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	5 531	4 817	100

Ränteförfallostruktur

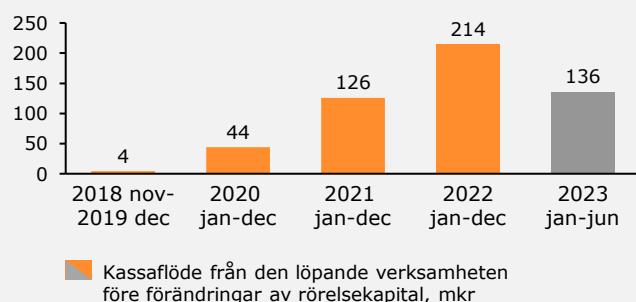
Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	2 233
1-2 år	665
2-3 år	690
3-4 år	450
4-5 år	130
>5 år	650
Summa	4 817

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

Mkr	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	220	120	277
Justering för avskrivningar	1	0	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	25	25
Erhållen ränta	2	0	0
Erlagd ränta	-80	-35	-80
Betald skatt	-7	-6	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	136	105	214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	4	15	4
Förändring av kortfristiga skulder	36	-62	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175	59	147
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-141	-185	-346
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-1	-3	-4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-913	-442	-1 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	139	143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 056	-490	-1 320
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	549	720	720
Upptagna lån	804	12	621
Amortering av lån	-89	-106	-140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 265	627	1 202
Periodens kassaflöde	384	195	28
Likvida medel vid periodens början	70	41	41
Likvida medel vid periodens slut	454	237	70

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Segeholm 10 i Malmö.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	6 mån	6 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter, mkr	146	104	280	200	411	268	96
Driftsnetto, mkr	124	84	232	157	327	212	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	94,3	92,9	94,3	92,9	95,0	92,1	91,3
Återstående hyrestid, år ¹	6,2	6,2	6,2	6,2	6,2	6,4	7,1
Nettouthyrning, mkr ¹	0,7	1,2	9,1	4,9	11,7	25,8	5,3
Hyresvärde, mkr ¹	621	431	621	431	535	390	217
Hyresvärde, kr/kvm ¹	729	645	729	645	737	648	528
Fastighetsvärde, mkr	9 215	7 253	9 215	7 253	8 133	6 498	3 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 747	10 629	10 747	10 629	10 988	10 353	8 146
Antal fastigheter, st	93	77	93	77	86	70	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	858	682	858	682	740	628	411
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	9,2	8,9	9,2	8,9	8,6	9,0	9,1
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,2	5,9	5,2	5,6	5,2	5,6
Finansiella nyckeltal							
Förvaltningsresultat, mkr	76	60	145	86	197	131	48
Exklusive noteringskostnader, mkr	-	-	-	110	222	139	-
Periodens resultat, mkr	82	150	123	308	419	752	416
Soliditet, %	44,0	46,5	44,0	46,5	43,7	37,0	38,1
Belåningsgrad, % ²	47,3	45,4	47,3	45,4	49,6	55,1	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2, 4}	2,9	4,7	3,0	3,6	3,6	3,8	4,9
Exklusive noteringskostnader, ggr	-	-	-	4,3	3,9	4,0	-
Genomsnittlig ränta, %	3,9	2,0	3,9	2,0	3,2	1,7	2,2
Räntebindning, år	2,0	1,6	2,0	1,6	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindning, år	1,8	2,1	1,8	2,1	1,9	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	2,0	4,4	3,0	10,1	13,5	39,1	45,3
Eget kapital, mkr	4 377	3 591	4 377	3 591	3 702	2 479	1 345
Eget kapital efter utspädning, mkr	4 385	3 603	4 385	3 603	3 714	2 491	1 357
Aktierelaterade nyckeltal ³							
Resultat före utspädning, kr	0,42	0,83	0,65	1,86	2,41	5,37	3,60
Resultat efter utspädning, kr	0,42	0,82	0,65	1,84	2,39	5,30	3,60
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	23,11	21,31	23,11	21,31	22,05	18,28	11,10
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	3	5	5	17	21	65	97
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,39	0,33	0,77	0,51	1,13	0,93	0,41
Exklusive noteringskostnader, kr	-	-	-	0,66	1,27	0,98	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	18	4	50	15	22	126	906
Exklusive noteringskostnader, %	-	-	16	48	29	140	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	-	-	0,72	0,63	1,22	0,89	0,38
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	204,7	181,5	204,7	181,5	181,5	145,0	135,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	205,5	183,5	205,5	183,5	183,5	147,0	137,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	196,4	180,6	189,1	165,6	173,7	140,0	115,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	196,9	182,1	189,5	167,1	175,2	142,0	116,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,5	25,6	26,5	25,6	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 Avstämmningstabeller och definitioner

³ Historiska siffror är justerade utifrån genomförda splittar av aktien

⁴ Ny definition av nyckeltal fr o m Q2 2023. Påverkar ej historiska siffror.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	6	5	12	12	23
Kostnad utförda tjänster	-10	-7	-17	-40	-59
Rörelseresultat	-4	-2	-5	-28	-36
Finansnetto	26	2	39	1	20
Resultat efter finansiella poster	22	0	33	-27	-16
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	36
Resultat före skatt	22	0	33	-27	20
Skatt	-2	0	-2	0	0
Periodens resultat	20	0	31	-27	20
Totalresultat	20	0	31	-27	20

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	5 464	3 658	4 312
Summa anläggningstillgångar	5 469	3 661	4 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	16	5	2
Likvida medel	350	144	0
Summa omsättningstillgångar	365	148	2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 835	3 809	4 318
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	2 191	1 561	1 609
Summa eget kapital	2 193	1 563	1 610
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	0	0	0
Skulder			
Långfristiga skulder	3 636	2 234	2 655
Kortfristiga skulder	6	13	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 835	3 809	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 204 741 235 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.

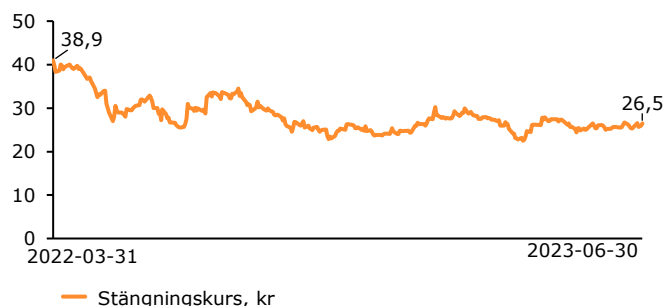
Under perioden har bolaget genomfört en riktad nyemission av 22 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 25 kr, motsvarande en premie om 12% mot substansvärdet, vilket tillfört bolaget cirka 550 mkr före emissionskostnader.

Teckningsoptioner

SLP har två optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 175 000 A-aktier och 2 404 016 B-aktier. Programmen löper med förfallotider Q4 2023 respektive Q2 2026 och med strikenivåer om 10,8 kr respektive 35,2 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	204 741 235
Totalt antal B-aktier noterade	148 983 270
Antal aktieägare, st	1 589
Stängningskurs, kr	26,5
Totalt marknadsvärde, mkr*	5 415

Uppgifter per 30 juni 2023.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 30 juni 2023.

Ägare per 30 juni 2023	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Greg Dingizian via bolag	12 106 125	15 904 510	28 010 635	13,7%	17,9%
Peter Strand via bolag	12 106 125	15 887 885	27 994 010	13,7%	17,9%
Erik Selin via bolag	12 051 535	15 892 780	27 944 315	13,6%	17,8%
Mikael Hofmann via bolag	11 777 500	10 013 260	21 790 760	10,6%	16,1%
Bergendahl Invest AB	6 223 825	10 713 230	16 937 055	8,3%	9,8%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	10 671 445	10 671 445	5,2%	2,5%
Fjärde AP-fonden	0	10 000 000	10 000 000	4,9%	2,3%
Jacob Karlsson	1 296 855	4 475 587	5 772 442	2,8%	2,6%
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	5 046 602	5 046 602	2,5%	1,2%
Norges Bank	0	4 805 195	4 805 195	2,3%	1,1%
Capital Group	0	4 739 069	4 739 069	2,3%	1,1%
ODIN Fonder	0	4 138 212	4 138 212	2,0%	1,0%
Tredje AP-fonden	0	3 464 000	3 464 000	1,7%	0,8%
SEB Fonder	0	2 664 621	2 664 621	1,3%	0,6%
Tosito AB	0	2 323 000	2 323 000	1,1%	0,5%
Personal	196 000	2 435 447	2 631 447	1,3%	0,8%
Övriga	0	25 808 427	25 808 427	12,6%	6,0%
Summa	55 757 965	148 983 270	204 741 235	100,0%	100,0%

Källa: Euroclear Sweden.

Övrig information

Personal

Vid periodens utgång hade bolaget 14 medarbetare. 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

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 9 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 Stiborräntan för 3 månader, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg.

Årsstämma

Den 26 april 2023 avhöll SLP årsstämma. Vid stämman bemyndigades styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget per dagen för kallelsen till årsstämman. Stämman beslutade också, bland annat, om incitamentsprogram till anställda.

Stämman beslutade om omval av Erik Selin, Greg Dingizian, Sofia Ljungdahl, Unni Sollbe, Jacob Karlsson och Sophia Bergendahl samt om nyval av Peter Strand till styrelseledamöter. Erik Selin omvaldes till styrelseordförande och Peter Strand valdes till vice styrelseordförande.

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

- Förlängt hyresavtal med Inission Syd samt avtalat om tillbyggnad av befintlig yta på fastigheten Grimskaftet 1. Det nya hyresavtalet, som är fullt indexerat, löper över 10 år med en årlig hyra om 5 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 13 juli 2023

ORDFÖRANDE
Erik Selin

VICE ORDFÖRANDE
Peter Strand

LEDAMOT
Greg Dingizian

LEDAMOT
Sophia Bergendahl

LEDAMOT
Jacob Karlsson

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Tommy Åstrand

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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2023, klockan 08:45 CEST.

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	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen.
Driftsnetto, mkr	Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör koncernens överskott från fastighetsuthyrningen efter avdrag av fastighetskostnader och fastighetsadministration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vid periodens utgång i procent av hyresvärde.	Åskådliggör 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.	Åskådliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Fastighetsvärde, kr/kvm	Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.	Åskådliggör 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 nybyggnadsprojekt i förhållande till antal fastigheter vid periodens utgång.	Åskådliggör den genomsnittliga uthyrningsbara ytan per fastighet i koncernen.
Direktavkastningskrav värdering, %	Genomsnittligt direktavkastningskrav utifrån extern värdering vid periodens utgång.	Åskådliggör fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga enligt extern värdering.
Finansiella nyckeltal		
Förvaltningsresultat, mkr	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning exklusive noteringskostnader, mkr	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
Periodens resultat, mkr	Periodens resultat enligt resultaträkning, mkr	Åskådliggör 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 intäkter och kostnader i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus finansiella intäkter och kostnader i förhållande till finansiella intäkter och kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig ränta på låneportföljen inklusive räntederivat 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.	Åskådliggör hur ägarnas kapital har förräntats under perioden.
Eget kapital, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning, mkr	Åskådliggör koncernens egna kapital vid periodens utgång.
Eget kapital efter utspädning, mkr	Eget kapital enligt rapport över finansiell ställning med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	Åskådliggör 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.
Exklusive noteringskostnader	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.
Exklusive noteringskostnader	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 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	585	400	585	400	509
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	621	431	621	431	535
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	92,9	94,3	92,9	95,0
Nettouthyrning, mkr					
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	13,4	11,6	41,5	39,3	65,8
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	12,7	10,4	32,4	34,4	54,1
A - B Nettouthyrning, mkr	0,7	1,2	9,1	4,9	11,7
Hyresvärde, mkr					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	585	400	585	400	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	36	31	36	31	26
A + B Hyresvärde, mkr	621	431	621	431	535
Hyresvärde, kr/kvm					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	585	400	585	400	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	36	31	36	31	26
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	0,853	0,668	0,853	0,668	0,726
(A + B) / C Hyresvärde, kr/kvm	729	645	729	645	737
Fastighetsvärde kr/kvm					
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	9 215	7 253	9 215	7 253	8 133
B. Uthyrningsbar yta, tkvm	0,858	0,682	0,858	0,682	0,740
A / B Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 747	10 629	10 747	10 629	10 988
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm					
A. Uthyrningsbar yta, tkvm	858	682	858	682	740
B. Antal fastigheter, st	93	77	93	77	86
A / B Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	9,2	8,9	9,2	8,9	8,6

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr					
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	76	60	145	86	197
B. Noteringskostnader, mkr	0	0	0	25	25
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	76	60	145	110	222
Belåningsgrad, %					
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	4 817	3 527	4 817	3 527	4 102
B. Likvida medel enligt BR, mkr	454	237	454	237	70
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	9 215	7 253	9 215	7 253	8 133
(A - B) / C Belåningsgrad, %	47,3	45,4	47,3	45,4	49,6
Avkastning på eget kapital, %					
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	82	150	123	308	419
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	4 385	3 603	4 385	3 603	3 714
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	3 755	3 296	3 714	2 491	2 491
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	2,0	4,4	3,0	10,1	13,5

Avstämningsstabell

Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Eget kapital efter utspädning, mkr					
A. Eget kapital enligt BR, mkr	4 377	3 591	4 377	3 591	3 702
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	8	12	8	12	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	4 385	3 603	4 385	3 603	3 714

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr					
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	4 385	3 603	4 385	3 603	3 714
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	454	415	454	415	460
C. Derivat enligt BR, mkr	-130	-108	-130	-108	-129
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	205,5	183,5	205,5	183,5	183,5
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	23,11	21,31	23,11	21,31	22,05

Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %					
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	23,11	21,31	23,11	21,31	22,05
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	22,43	20,23	22,05	18,28	18,28
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	3	5	5	17	21

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr					
A. Förvaltningsresultat, mkr	76	60	145	86	197
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	196,9	182,1	189,5	167,1	175,2
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,39	0,33	0,77	0,51	1,13

Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr					
A. Förvaltningsresultat, mkr	76	60	145	86	197
B. Noteringskostnader	0	0	0	25	25
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	196,9	182,1	189,5	167,1	175,2
A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,39	0,33	0,77	0,66	1,27

Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %					
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,39	0,33	0,77	0,51	1,13
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,33	0,23	0,51	0,45	0,93
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	18	43	50	15	22

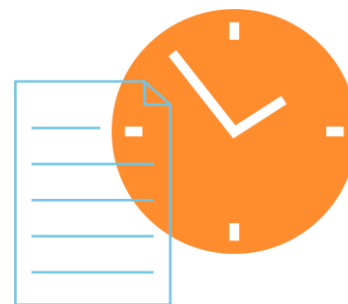
Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %					
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,39	0,33	0,77	0,66	1,27
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,33	0,23	0,66	0,45	0,98
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	18	43	16	48	29

Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr					
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-	-	136	105	214
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	-	-	189,5	167,1	175,2
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	-	-	0,72	0,63	1,22

Kalendarium

Kalendarium

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