

Delårsrapport januari – september 2023



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden januari till september

- Hyresintäkterna ökade med 43% och uppgick till 430 mkr (301).
- Driftsnettot ökade med 50% och uppgick till 362 mkr (241).
- Förvaltningsresultatet ökade med 34% och uppgick till 228 mkr (169).
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 1,44 kr (2,15).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 10% och uppgick till 24,20 kr. Detta trots att det genomsnittliga direktavkastningskravet i den externa värderingen ökat med 30 baspunkter.
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 2 390 mkr (1 400), motsvarande 50% (40) av låneportföljen.
- Installerad effekt i solcellsanläggningar uppgick vid periodens utgång till 10,6 MW (3,7).
- Åtta fastigheter och ett markområde har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om 197 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 108 mkr (734).
- 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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Nyckeltalsöversikt

	2023 jul-sep 3 mån	2022 jul-sep 3 mån	2023 jan-sep 9 mån	2022 jan-sep 9 mån	2022 jan-dec 12 mån
Fastighetsvärde, mkr	9 534	7 500	9 534	7 500	8 133
Hyresintäkter, mkr	150	101	430	301	411
Driftsnetto, mkr	130	84	362	241	327
Förvaltningsresultat, mkr	83	59	228	145	197
Periodens resultat, mkr	158	62	281	370	419
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,77	0,34	1,44	2,15	2,39
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	24,20	21,65	24,20	21,65	22,05
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	5	21	10	18	21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,40	0,32	1,17	0,84	1,13
Exklusive noteringskostnader	-	-	-	0,98	1,27
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	24	21	39	16	22
Exklusive noteringskostnader	-	-	19	36	29
Belåningsgrad, %	46,5	45,9	46,5	45,9	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,4	3,0	3,9	3,6
Exklusive noteringskostnader	-	-	-	4,4	3,9

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

Nya och förlängda hyresavtal genererar fortsatt lönsam expansion

Tack vare fortsatt expansion via nya och förlängda hyreskontrakt med nöjda hyresgäster kan SLP åter presentera ett starkt kvartal. Hyresintäkterna ökade med 49 procent och förvaltningsresultatet med 41 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Vi fortsätter att växa och redovisar ytterligare ett kvartal med positiv underliggande nettouthyrning och värdeförändring i våra fastigheter. Vi fortsätter även att förvärva förädlingsbara fastigheter i strategiska logistiklägen, vilket medfört en ökning av vårt bestånd om 197 tkvm med ett årligt hyresvärde om cirka 131 mkr sedan ingången av året. Vi kan konstatera att vår affärsmodell levererar och att vi kontinuerligt flyttar fram våra positioner vilket skapar framtida möjligheter och ett hållbart värdeskapande.

Värdeskapande affärsmodell

Trots att avkastningskravet i den externa värderingen ökat med 30 baspunkter under året har vi levererat positiva värdeförändringar. Detta tack vare 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 arbete ger resultat och att vår affärsmodell levererar.

Framflyttade marknadspositioner

Under kvartalet har vi förvärvat och tillträtt en fastighet om 46 000 kvm i Stigamo utanför Jönköping. På fastigheten kommer vi uppföra en logistikbyggnad med en uthyrningsbar yta om drygt 18 000 kvm där ett hyresavtal om 15 år är tecknat med den internationella logistikaktören Dachser. Vidare har vi tillträtt en fastighet i Hallsberg om 280 000 kvm efter att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft. Fastighetsförvärvet offentliggjordes i slutet av juni och är vårt största nybyggnationsprojekt hittills med ett totalt bedömt transaktionsvärde om ca 800 mkr och en årshyra om cirka 50 mkr. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Ahlsell Sverige avseende en miljöcertifierad nybyggnation omfattande cirka 60 000 kvm. Förutom förvärv har vi även förlängt hyresavtal med befintliga hyresgäster. Att hyresgästerna fortsätter att förlänga sina hyresavtal med oss är det bästa kvittot på kundnöjdhet. Hyresdurationen uppgick till 6,2 år vid kvartalets slut vilket är samma nivå som för drygt ett år sedan. Våra tio största hyresavtal står för 27 procent av den totala kontrakterade årshyran och har en duration om drygt 9 år.

Ökad andel hållbara lån

Vårt arbete med att löpande energieffektivisera och miljöcertifiera fastigheter och på så sätt minska vårt klimatavtryck har resulterat i att vår andel hållbara lån kontinuerligt ökar. Vid perioden utgång uppgår andelen till 50 procent av befintlig låneportfölj att jämföra med 40 procent vid ingången av året. Genom att integrera hållbarhet i vår affärsmodell och aktivt arbeta med att förbättra hållbarhetsprestandan i vårt bestånd är vi på god väg mot vårt långsiktiga mål om att nå 70 procent hållbar finansiering år 2025. Det största bidraget till miljömässigt hållbar utveckling görs genom att våra fastigheter optimeras via minskad energiförbrukning, ökad andel förnybar energi och ett miljöcertifierat fastighetsbestånd.

De hållbara finansieringsavtalen är baserade på att delar av fastighetsportföljen är miljöcertifierad eller har låg energianvändning. Genom hållbara lån sänker vi dessutom vår finansieringskostnad genom en lägre räntemarginal om 5-10 baspunkter.

Fortsatt stark finansiell ställning

Vårt långsiktiga samarbete med bankerna, och att vi endast har säkerställd bankfinansiering, bidrar till att vi har en stabil finansiell grund att stå på. Vid kvartalets utgång har vi en kassa på 350 mkr, ej utnyttjade krediter om drygt 750 mkr och en belåningsgrad om 46 procent. Detta ger oss en finansiell handlingsfrihet att fortsätta vår tillväxtresa med investeringar i befintligt bestånd samt förädlingsbara förvärv.

Lönsam expansion

Efterfrågan på logistikfastigheter är fortsatt hög trots de utmanande förutsättningarna i fastighetsbranschen. Vårt fokus ligger på förädlingsbara fastigheter, gärna med vakanta ytor och idag höga energikostnader samt tillbyggnadsmöjligheter. Där kan vi göra hållbara investeringar som gynnar miljön och klimatet, sänker driftskostnaderna och samtidigt skapa attraktiva logistikfastigheter som förvaltas med ett långsiktigt perspektiv. Sammanfattningsvis, kan vi konstatera att vi fortsätter expandera via en affärsmodell som levererar, har en stark finansiell ställning och att vi kontinuerligt flyttar fram våra marknadspositioner för att idag vara en aktör som attraherar såväl större inhemska som internationella kunder.

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.

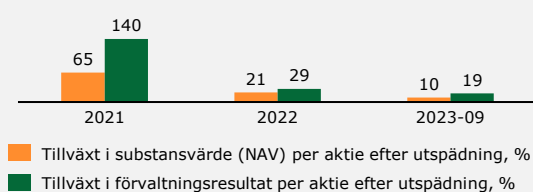
Finansiella riskbegränsningar

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

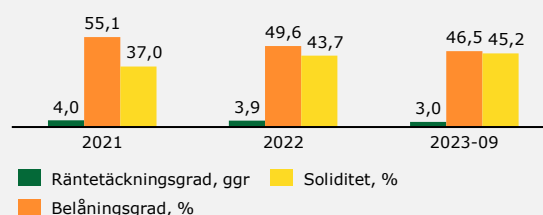
Utdelningspolicy

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



95 st
Fastigheter

937 tkvm
Uthyrningsbar yta

10,6 MW
Effekt från solcellsanläggningar

6,2 år
Återstående hyrestid

22%
Miljöcertifierad uthyrningsbar yta

588 mkr
Kontrakterad årshyra

50%
Hållbar finansiering

9 534 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

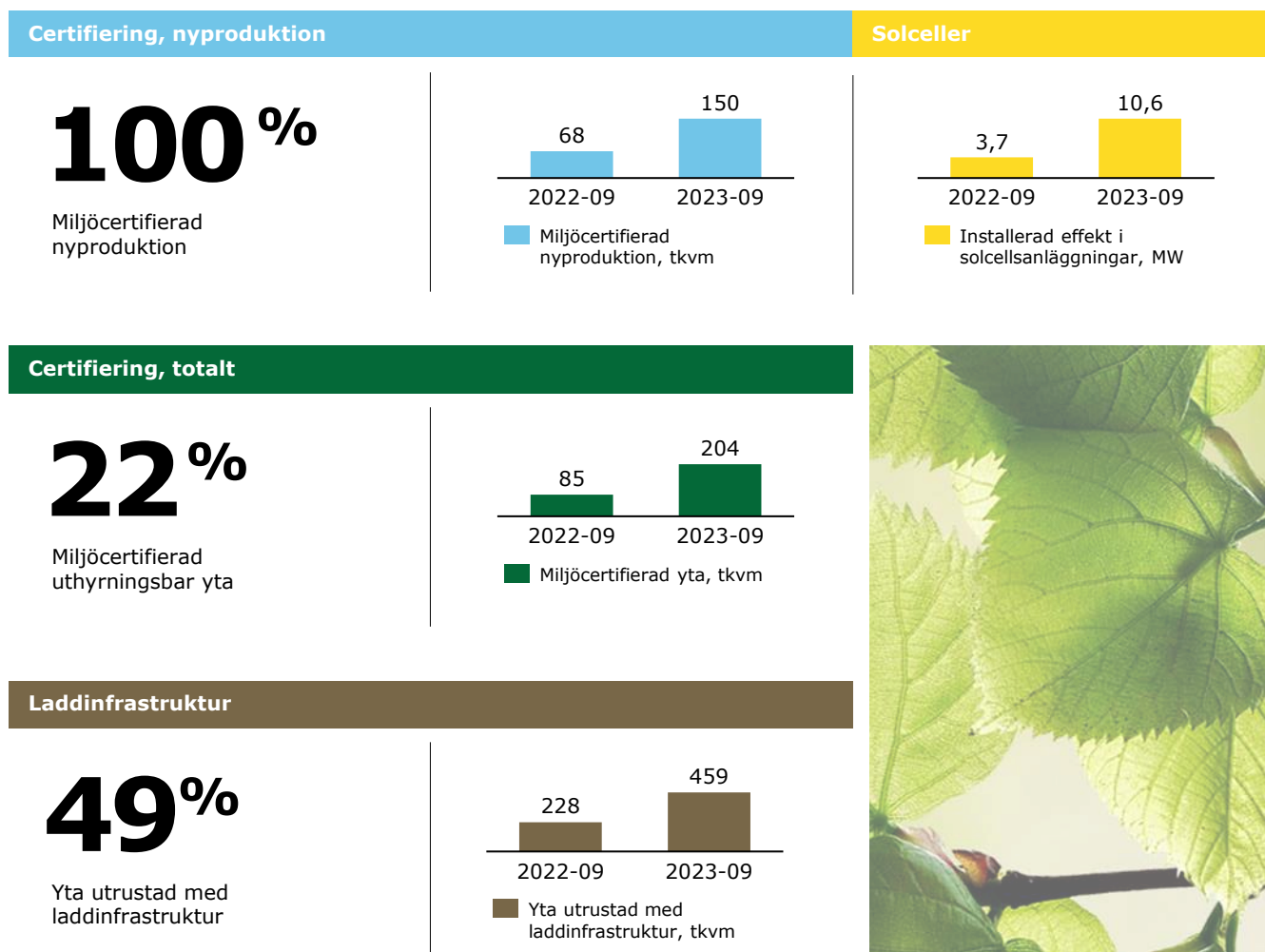
15 MW installerad effekt

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

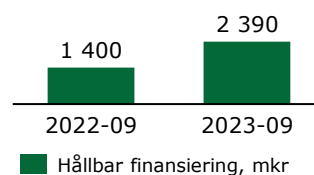
99%

Har godtagit vår uppförandekod

Hållbar finansiering

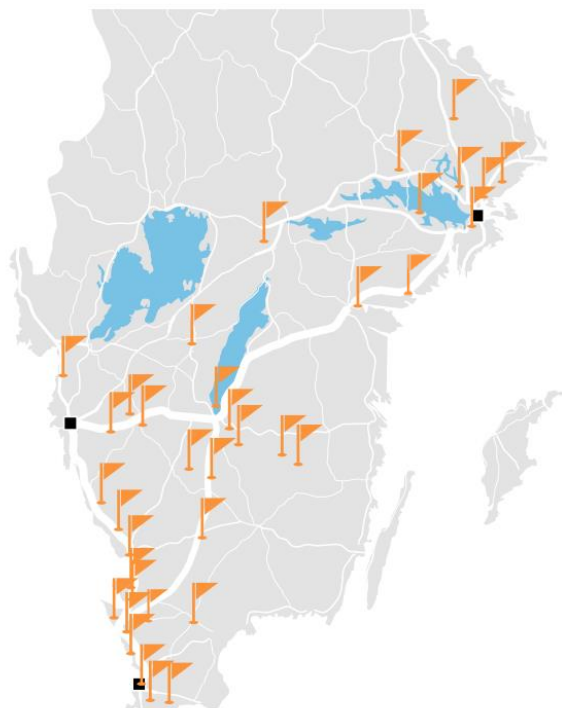
50%

Hållbar finansiering



Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 95 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 937 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 oktober 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	51	400	4 760	11 894	300	748	99,0%	296	748	38	94	259	647
Förädling	41	452	4 405	9 748	324	716	90,1%	292	740	62	137	230	508
Summa	92	852	9 165	10 756	623	731	94,3%	588	744	99	117	489	573
Pågående projekt	3	85	264	3 099									
Byggrätter			105										
Totalt	95	937	9 534	10 171									

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.

9,9 tkvm

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

139 kr/kvm

Skillnad i driftsnetto förvaltnings- och förädlingsfastigheter

48%

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 fyra större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 85,4 tkvm. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 12 tkvm i färdigställda projekt i Södertälje och Landskrona. Samtliga nybyggnationsprojekt kommer ha som lägst miljöcertifiering Miljöbyggnad nivå silver eller motsvarande.

I tabellen nedan redovisas projekt över 25 mkr.

Under tredje kvartalet har fastigheten Signalen 5 förvärvat om 280 tkvm i Hallsberg. På fastigheten uppförs en miljöcertifierad nybyggnation om 60 tkvm med ett 15-årigt hyresavtal med Ahlsell. Läs mer om projektet under Transaktioner.

Under kvartalet har även fastigheten Stödstorp 2:22

förvärvat där SLP uppför en miljöcertifierad nybyggnation om 18,1 tkvm åt Dachser Sweden.

Övriga projekt

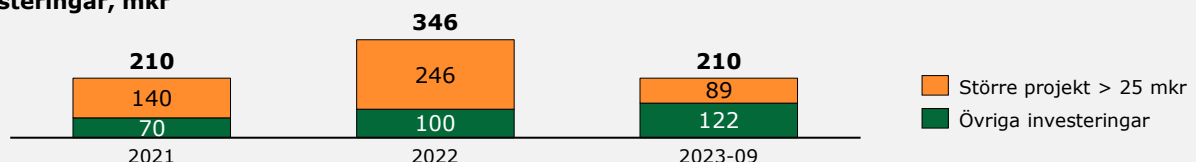
Utöver projekten i tabellen nedan pågår kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande.

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	24	27
Stödstorp 2:22	Vaggeryd	Nybyggnation	Q4 2024	18,1	13,7	13,7	100	230	62	87
Signalen 5	Hallsberg	Nybyggnation	Q4 2024	61,5	47,9	47,3	100	790	61	121
Grimskaftet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q2 2024	2,2	2,6	2,4	100	37	25	29
Totalt				85,4	67,4	66,2	100	1 100	172	264

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 nytt och tecknar 15-årigt hyresavtal med Dachser Sweden

SLP har förvärvat och tillträtt fastigheten Vaggeryd Stödstorp 2:22 i Stigamo utanför Jönköping. På fastigheten, som har en totalyta om 46 200 kvm, uppförs en logistikbyggnad med en uthyrningsbar yta om drygt 18 000 kvm. Ett så kallat internationellt triple-net avtal, som löper på 15 år avseende hela den uthyrningsbara ytan, har tecknats. Årshyran, som är fullt indexerad, uppgår till cirka 13,7 mkr. Byggstart har skett under tredje kvartalet i år med planerad inflyttning under fjärde kvartalet 2024. Solceller kommer att installeras på byggnaden som kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

”Vi är mycket nöjda över att förvärva detta nyproduktionsprojekt i bästa logistikläge, vilket ligger helt i linje med vår strategi att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus”, säger Tommy Åstrand, vd på SLP.



Vaggeryds kommun



Miljöbyggnad Silver



18 086 kvm

Transaktioner

Förvärv av förädlingsbara fastigheter är en central del av SLP:s tillväxtstrategi. Under perioden har sju transaktioner genomförts.

Förvärv

Under perioden har nio förvärvade fastigheter tillträtts vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 197 tkvm och hyresvärdet med 131 mkr.

Under första kvartalet förvärvades tre fastigheter; ett markområde i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP uppför en logistikfastighet, en fullt uthyrd fastighet i Helsingborg samt i Nyköping där ett 10-årigt triple-net-avtal har tecknats med Hedin Parts and Logistics AB.

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

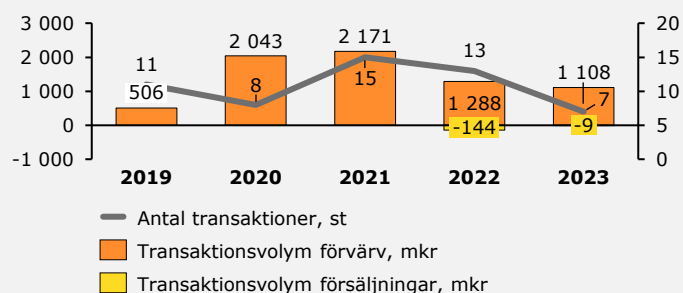
Under tredje kvartalet har SLP påbörjat sitt största nybyggnadsprojekt hittills i och med förvärvet av en fastighet om 280 tkvm i Hallsberg där en miljöcertifierad nybyggnation om drygt 60 tkvm uppförs till Ahlsell. SLP tillträdde även under kvartalet en fastighet i Vaggeryds kommun, på Stigamo Södra,

där en nybyggnation om 18,1 tkvm uppförs åt Dachser Sweden med ett 15-årigt internationellt triple-net-avtal.

Försäljningar

Under kvartalet har del av marken på fastigheten Stenkrossen 4 avstyckats och frånträtts till en köpeskilling om 9,3 mkr vilket medfört en realiserad värdeförändring om cirka 5 mkr.

Transaktionsvolym och antal transaktioner, mkr



Transaktioner

Fastighet	Transaktion	Ort	Till/frånträdesdatum	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Pedalen 21	Förvärv	Landskrona	2023-01-09	3,1	3,5
Grusbädden 1	Förvärv	Helsingborg	2023-01-31	8,5	10,2
Arnö 4:1	Förvärv	Nyköping	2023-03-24	28,0	55,0
Nyfosa, 4 fast	Förvärv	Helsingborg, Jönköping, Malmö	2023-04-20	30,2	48,6
Stödstorp 2:22	Förvärv	Vaggeryd	2023-08-14	13,7	18,1
Del av Stenkrossen 4	Försäljning	Hässleholm	2023-09-01	0	0
Signalen 5	Förvärv	Hallsberg	2023-09-07	47,9	61,5
Totalt				131,4	196,9

7 st

Transaktioner

197 tkvm

Förvärvad uthyrningsbar yta

131 mkr

Hyresvärde förvärvade fastigheter

SLP genomför sitt hittills största nybyggnadsprojekt – tecknar 15-årigt hyresavtal med Ahlsell

SLP har förvärvat och tillträtt en fastighet om 280 000 kvm i Hallsberg samt tecknat ett 15-årigt hyresavtal avseende en miljöcertifierad nybyggnation om drygt 60 000 kvm. Det bedömda totala transaktionsvärdet uppgår till ca 800 mkr. Hyresavtalet som löper på 15 år, är tecknat med Ahlsell Sverige och är indexerat med KPI. Nybyggnationen har påbörjats och beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2024/2025.

”SLP var ett av många såväl svenska som utländska fastighetsbolag som varit i diskussion med Ahlsell och vi är mycket glada och nöjda över att de valde oss som hyresvärd och partner i denna transaktion, som är en av de största i vårt segment. Fastigheten, som omfattar hela 280 000 kvm mark, ger dessutom möjlighet till ytterligare tillbyggnad”, säger Tommy Åstrand, vd på SLP.



Rendering av byggnaden.



Hallsbergs kommun



47,9 mkr årshyra



60 000 kvm

Hyresgäster

SLP:s kontraktssportfölj 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 49% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2028.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 310 kontrakt (252).

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 623 mkr (440) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 731 kr/kvm (652).

Kontrakterad årshyra om 588 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 10 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 uppräkningsgrad, se tabell Avtalsstruktur – indexering.

Uthyrningsgrad

Vid periodens utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,3% (93,9).

10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 27% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,2 år.

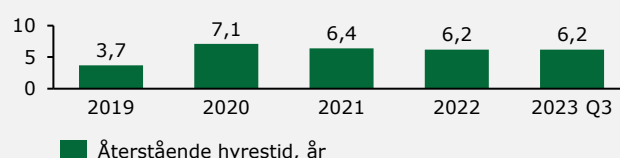
Avtalsstruktur - indexering

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

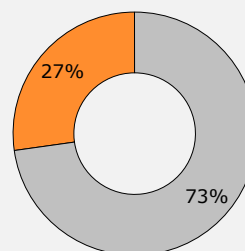
Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2023	24	13	12	2
2024	75	58	41	7
2025	52	76	53	9
2026	48	115	96	16
2027	28	36	38	7
2028	21	86	59	10
>2028	62	406	288	49
Summa	310	791	588	100

Återstående hyrestid

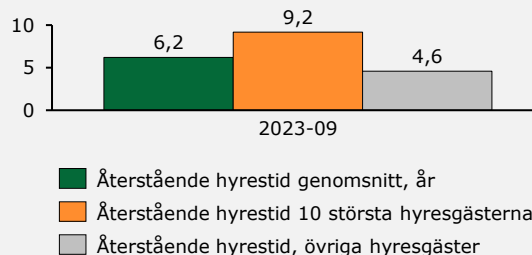


10 största hyresgästerna



Dagab Inköp & Logistik AB
Hedin parts and logistics AB
Hillerstorp trä AB
Carlsberg Supply Company
Sverige AB
Emotion Logistics AB
TBN'S Åkeri AB
Brenderup AB
Packsize Technologies AB
Klimat Transport & Logistik AB
S-Invest Trading AB

10 största hyresgästerna, andel av årshyra
Övriga hyresgäster, andel av årshyra



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 71,8 mkr (9,4) för perioden varav 61,8 mkr avser nybyggnadsprojekten i Hallsberg respektive Vaggeryd.

6,2 år
Återstående hyrestid

98%
Indexerade hyresavtal

71,8 mkr
Nettouthyrning

”

Sammanfattningsvis, kan vi konstatera att vi fortsätter expandera via en affärsmodell som levererar, har en stark finansiell ställning och att vi kontinuerligt flyttar fram våra marknadspositioner för att idag vara en aktör som attraherar såväl större inhemska som internationella kunder.”

TOMMY ÅSTRAND, VD SLP



Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt					
Mkr	2023-10-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	588	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-94	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	489	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-22	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	13	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-185	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	292	262	211	122	26
Periodens skatt	-60	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	232	208	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

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

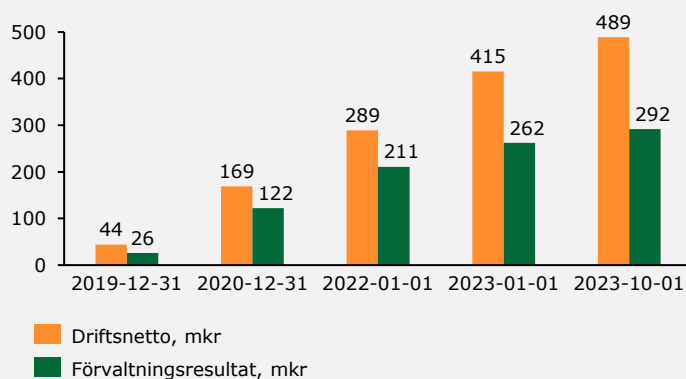
Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 10 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

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 justerat för belåning hänförlig till större pågående projekt. 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 Ametisten 2 i Helsingborg.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Rapport över totalresultat					
Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Hysesintäkter	150	101	430	301	411
Fastighetskostnader	-19	-16	-65	-56	-77
Fastighetsadministration	-1	-2	-4	-5	-7
Driftsnetto	130	84	362	241	327
Centrala administrationskostnader	-5	-6	-17	-43	-50
Finansiella intäkter	4	0	6	0	0
Finansiella kostnader	-45	-17	-121	-50	-77
Tomträttsavgäld	-1	-1	-2	-2	-3
Förvaltningsresultat	83	59	228	145	197
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	116	7	137	201	217
Derivat	0	18	1	113	115
Resultat före skatt	198	84	366	459	530
Skatt	-40	-22	-85	-89	-111
Periodens resultat	158	62	281	370	419
Periodens totalresultat	158	62	281	370	419
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	158	62	281	370	419
Nyckeltal					
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,77	0,34	1,44	2,17	2,41
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,77	0,34	1,44	2,15	2,39
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	205,7	183,0	195,0	172,5	175,2

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 430 mkr (301). 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. Då hyresgästerna står för merparten av kostnaden för media har erhållit elstöd i allt väsentligt distribuerats vidare till hyresgäster och därmed påverkat hysesintäkterna marginellt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,3% (93,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -65 mkr (-56). 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.

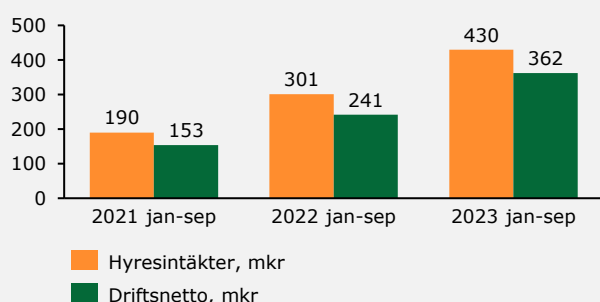
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -4 mkr (-5) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

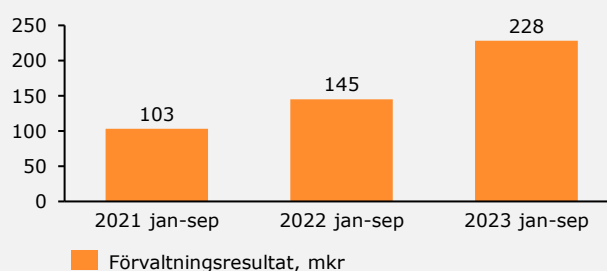
Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 362 mkr (241).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -17 mkr (-43). 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 -115 mkr (-50). 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 (3,9) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 228 mkr (145).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 137 mkr (201) bestående av 5 mkr i realiserad effekt kopplat till försäljning av en byggrätt på befintlig fastighet samt orealiserade värdeförändringar om 132 mkr.

De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar och nybyggnadsprojekt, 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 98% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% vilket är 0,3 procentenheter högre jämfört med ingången av året.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till 1 mkr (113).

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -85 mkr (-89) 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 281 mkr (370) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,44 kronor (2,15).



Fastigheten Ättehögen 13 i Jönköping.

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	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 534	7 500	8 133
Leasingavtal, nyttjanderätt	89	81	86
Derivat	130	126	129
Övriga anläggningstillgångar	5	3	4
Uppskjuten skattefordran	0	3	0
Summa anläggningstillgångar	9 759	7 713	8 352
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	56	42	53
Likvida medel	358	75	70
Summa omsättningstillgångar	413	117	122
SUMMA TILLGÅNGAR	10 172	7 830	8 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 594	3 653	3 702
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	530	433	460
Långfristig leasingeskuld nyttjanderätt	89	81	86
Långfristiga räntebärande skulder	2 953	3 015	3 325
Summa långfristiga skulder	3 572	3 528	3 871
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 839	502	777
Övriga kortfristiga skulder	167	146	124
Summa kortfristiga skulder	2 006	648	901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 172	7 830	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	0	0	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	0	0	281	281
Summa totalresultat	0	0	281	281
Kapitalanskaffning	0	620	0	620
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-9	0	-9
Summa kapitalanskaffning	0	610	0	610
Utgående eget kapital 2023-09-30	1	2 515	2 077	4 594

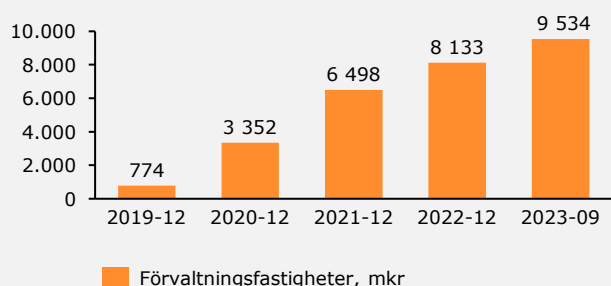
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 95 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 937 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 9 534 mkr (7 500), vilket inkluderar 264 mkr (183) som avser större pågående projekt samt 105 mkr (67) som avser byggrätter med gällande detaljplan inom befintliga fastigheter. Byggrätterna bedöms kunna bebyggas med cirka 150 tkvm uthyrningsbar yta.

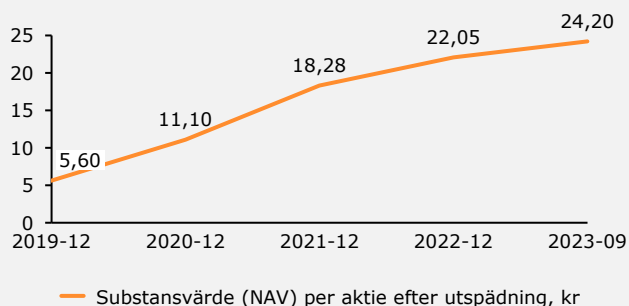
Utveckling värde förvaltningsfastigheter



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 98% 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.

Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Orealiserad värdeförändring läggs till beroende på vilken fas projektet befinner sig i och bedömd återstående risk.

Transaktioner

Under perioden har SLP genomfört sex förvärv. Åtta fastigheter och ett markområde har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 197 tkvm. Läs mer om genomförda förvärv under avsnitt *Transaktioner*.

Under perioden har del av marken på en befintlig fastighet avstyckats och frånträtts till en köpeskilling om 9,3 mkr vilket medfört en realiserad värdeförändring om cirka 5 mkr.

Nybyggnation samt till- och ombyggnation

Under perioden har totalt 210 mkr (273) investerats i befintligt fastighetsbestånd, i såväl ny-, om- och tillbyggnation som övriga investeringar. Övriga investeringar avser framförallt hyresgäst Anpassningar och projekt i syfte att sänka fastigheternas energiförbrukning.

Förändring av förvaltningsfastigheter	Mkr
Ingående värde 2023-01-01	8 133
+ Fastighetsförvärv	1 063
+ Investeringar	210
- Försäljningar	-4
+/- Värdeförändringar	132
Utgående värde 2023-09-30	9 534

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld.



Fastigheten Grusbädden 1 i Helsingborg.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 4 594 mkr (3 653) motsvarande en soliditet om 45,2% (46,7) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 281 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 1,9 miljoner aktier vilket tillfört bolaget 7,4 mkr.

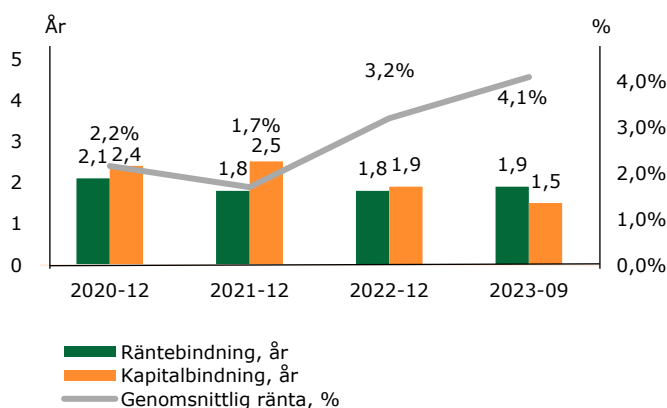
Under andra kvartalet genomförde bolaget en riktad nyemission av 22 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 25 kr vilket tillfört bolaget 550 mkr före emissionskostnader.

I samband med ett av förvärven under perioden har betalning skett såväl kontant som med aktierelaterade ersättningar. Dessa aktierelaterade ersättningar bestod av konvertibler i form av lånereverser om totalt 33 mkr som omvandlats till B-aktier till en kurs om 28,8 kr. Den förvärvade fastigheten har värderats till verkligt värde med en positiv värdeförändring, innebärande att eget kapital dessutom ökat med 25 mkr.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 792 mkr (3 517) vilket motsvarar en belåningsgrad om 46,5% (45,9), att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60%. Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering hos nordiska banker.

Låneportfölj



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 4,1% (2,4).

Den högre räntan förklaras av en högre 3 mån Stibor-ränta medan marginalen är oförändrad jämfört med samma period föregående år. Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,53% (1,52).

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,5 år (2,5) och räntebindningen till 1,9 år (1,4). Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 63%.

Under perioden har refinansieringar eller nya låneavtal ingåtts med samtliga av bolaget använda banker med oförändrade marginaler jämfört med tidigare. Omförhandling har även skett av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara säkerställda banklån vilket lett till att andelen hållbara lån uppgår till 50% vid periodens utgång. 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 358 mkr (75). 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 468 mkr.

Räntesäkringar via räntederivat

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %
0-1 år	411	1,0	-3,0
1-2 år	665	1,1	-3,0
2-3 år	790	1,7	-2,3
3-4 år	415	1,2	-2,9
4-5 år	65	0,3	-3,8
>5 år	650	2,7	-1,4
Summa	2 995		

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

Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	2 140	1 785	37
1-2 år	2 034	2 034	42
2-3 år	1 157	743	16
3-4 år	231	231	5
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	5 561	4 792	100

Ränteförfallostruktur

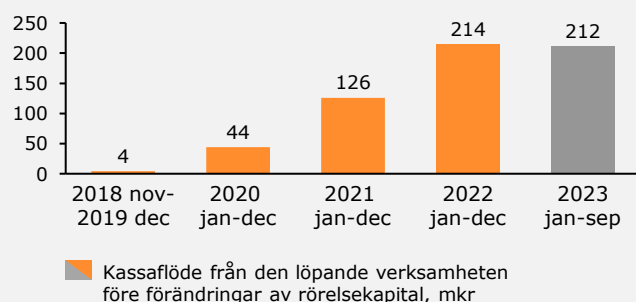
Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	2 208
1-2 år	665
2-3 år	790
3-4 år	415
4-5 år	65
>5 år	650
Summa	4 792

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

Mkr	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	344	197	277
Justering för avskrivningar	1	1	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	25	25
Erhållen ränta	2	0	0
Erlagd ränta	-123	-46	-80
Betald skatt	-12	-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212	167	214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	12	13	4
Förändring av kortfristiga skulder	14	-53	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	238	127	147
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-210	-273	-346
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-3	-4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-987	-579	-1 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	9	143	143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 190	-711	-1 320
Finansieringsverksamheten			
Nyemission netto	550	720	720
Upptagna lån	804	12	621
Amortering av lån	-113	-115	-140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 240	618	1 202
Periodens kassaflöde	288	34	28
Likvida medel vid periodens början	70	41	41
Likvida medel vid periodens slut	358	75	70

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Segesholm 10 i Malmö.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	9 mån	9 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter, mkr	150	101	430	301	411	268	96
Driftsnetto, mkr	130	84	362	241	327	212	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	94,3	93,9	94,3	93,9	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	62,7	4,5	71,8	9,4	11,7	25,8	5,3
Hyresvärde, mkr ¹	623	440	623	440	535	390	217
Hyresvärde, kr/kvm ¹	731	652	731	652	737	648	528
Fastighetsvärde, mkr	9 534	7 500	9 534	7 500	8 133	6 498	3 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 171	10 834	10 171	10 834	10 988	10 353	8 146
Antal fastigheter, st	95	79	95	79	86	70	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	937	692	937	692	740	628	411
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	9,9	8,8	9,9	8,8	8,6	9,0	9,1
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,4	5,9	5,4	5,6	5,2	5,6
Finansiella nyckeltal							
Förvaltningsresultat, mkr	83	59	228	145	197	131	48
Exklusive noteringskostnader, mkr	-	-	-	169	222	139	-
Periodens resultat, mkr	158	62	281	370	419	752	416
Soliditet, %	45,2	46,7	45,2	46,7	43,7	37,0	38,1
Belåningsgrad, % ²	46,5	45,9	46,5	45,9	49,6	55,1	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2, 4}	3,0	4,4	3,0	3,9	3,6	3,8	4,9
Exklusive noteringskostnader, ggr	-	-	-	4,4	3,9	4,0	-
Genomsnittlig ränta, %	4,1	2,4	4,1	2,4	3,2	1,7	2,2
Räntebindning, år	1,9	1,4	1,9	1,4	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindning, år	1,5	1,8	1,5	1,8	1,9	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	3,5	1,7	6,8	12,0	13,5	39,1	45,3
Eget kapital, mkr	4 594	3 653	4 594	3 653	3 702	2 479	1 345
Eget kapital efter utspädning, mkr	4 602	3 665	4 602	3 665	3 714	2 491	1 357
Aktierelaterade nyckeltal ³							
Resultat före utspädning, kr	0,77	0,34	1,44	2,17	2,41	5,37	3,60
Resultat efter utspädning, kr	0,77	0,34	1,44	2,15	2,39	5,30	3,60
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	24,20	21,65	24,20	21,65	22,05	18,28	11,10
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	5	2	10	18	21	65	97
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,40	0,32	1,17	0,84	1,13	0,93	0,41
Exklusive noteringskostnader, kr	-	-	-	0,98	1,27	0,98	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	24	21	39	16	22	126	906
Exklusive noteringskostnader, %	-	-	19	36	29	140	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	-	-	1,09	0,97	1,22	0,89	0,38
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	205,9	181,5	205,9	181,5	181,5	145,0	135,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	206,6	183,5	206,6	183,5	183,5	147,0	137,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	205,2	181,5	194,6	171,0	173,7	140,0	115,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	205,7	183,0	195,0	172,5	175,2	142,0	116,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	26,2	26,8	26,2	26,8	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 splittrar av aktien

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

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Nettoomsättning	5	5	17	17	23
Kostnad utförda tjänster	-8	-7	-25	-47	-59
Rörelseresultat	-3	-2	-8	-30	-36
Finansnetto	32	7	71	8	20
Resultat efter finansiella poster	29	5	63	-22	-16
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	36
Resultat före skatt	29	5	63	-22	20
Skatt	0	0	-2	0	0
Periodens resultat	29	5	60	-22	20
Totalresultat	29	5	60	-22	20

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	5 555	3 797	4 312
Summa anläggningstillgångar	5 561	3 800	4 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	18	2	2
Likvida medel	335	13	0
Summa omsättningstillgångar	353	15	2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 914	3 816	4 318
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1	1	1
Fritt eget kapital	2 254	1 566	1 609
Summa eget kapital	2 255	1 568	1 610
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	0	0	0
Skulder			
Långfristiga skulder	3 653	2 234	2 655
Kortfristiga skulder	5	14	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 914	3 816	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 205 891 235 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 dåvarande premie om 12% mot substansvärdet, vilket tillfört bolaget cirka 550 mkr före emissionskostnader.

I samband med ett förvärv under perioden har betalning skett såväl kontant som med aktierelaterade ersättningar. Den aktierelaterade ersättningen bestod av konvertibler i form av låner reverser om 33,1 mkr som omvandlats till 1 150 000 B-aktier, till kursen 28,8 kr, vilket ökade aktiekapitalet med 7 667 kr.

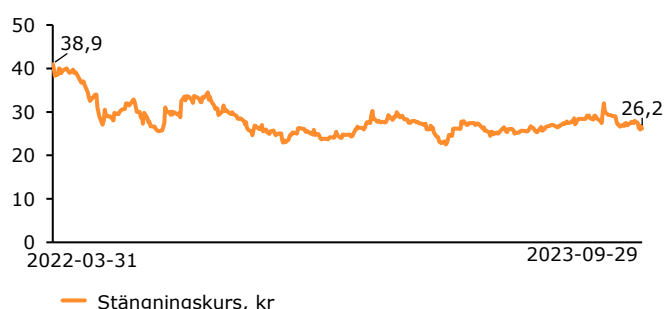


Teckningsoptioner

SLP har två optionsprogram för bolagets medarbetare.

Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 175 000 A-aktier och 2 127 349 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	205 891 235
Totalt antal B-aktier noterade	150 133 270
Antal aktieägare, st	1 585
Stängningskurs, kr	26,2
Totalt marknadsvärde, mkr*	5 394

Uppgifter per 30 september 2023.

*Marknadsvärdet på samtliga aktier i bolaget baserat på senast betalt pris för B-aktien 29 september 2023.

Ägare per 30 september 2023	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	12 051 535	16 242 780	28 294 315	13,7%	17,8%
Peter Strand via bolag	12 106 125	15 887 885	27 994 010	13,6%	17,8%
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	10 182 760	22 065 260	10,7%	16,2%
Greg Dingizian via bolag	12 106 125	0	12 106 125	5,9%	14,1%
Bergendahl Invest AB	6 223 825	12 213 230	18 437 055	9,0%	10,1%
Fidelity fonder*	0	12 279 414	12 279 414	6,0%	2,9%
Jacob Karlsson	1 296 855	4 475 587	5 772 442	2,8%	2,6%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	10 683 500	10 683 500	5,2%	2,5%
Fjärde AP-fonden	0	10 000 000	10 000 000	4,9%	2,3%
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	6 146 495	6 146 495	3,0%	1,4%
Norges Bank	0	6 073 948	6 073 948	3,0%	1,4%
Capital Group**	0	4 739 069	4 739 069	2,3%	1,1%
SEB Fonder	0	5 752 134	5 752 134	2,8%	1,3%
ODIN Fonder	0	4 138 212	4 138 212	2,0%	1,0%
Tredje AP-fonden	0	4 085 500	4 085 500	2,0%	1,0%
Clearance Capital	0	3 166 920	3 166 920	1,5%	0,7%
Tosito AB	0	2 323 000	2 323 000	1,1%	0,5%
Carnegie Fastighetsfond Norden	0	1 748 015	1 748 015	0,8%	0,4%
Personal	21 000	1 289 643	1 310 643	0,6%	0,3%
Övriga	70 000	18 705 178	18 775 178	9,1%	4,4%
Summa	55 757 965	150 133 270	205 891 235	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden.

*Avstämt per 2023-09-20.

**Avstämt per 2023-06-30.

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 12 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 2024

Årsstämman 2024 kommer att avhållas i Malmö den 24 april 2024. Aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman kan skicka begäran skriftligen med e-post till:

info@slproperty.se eller per post till Swedish Logistic Property AB, Strömgatan 2, 212 25 Malmö. Begäran ska ha inkommit senast sju veckor innan årsstämman för att tas in i kallelsen och därmed på årsstämmans dagordning.

Uppskattningar och bedömningar

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



Väsentliga händelser efter periodens utgång

■ Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



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 oktober 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. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 oktober 2023, klockan 08:45 CEST.

Revisorns granskningsrapport

Swedish Logistic Property AB, 559179-2873

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Swedish Logistic Property AB per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor



”

För oss är det viktigt med flexibla fastigheter som är attraktiva även för framtidens behov”

FILIP PERSSON, PROJEKTCHEF SLP

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 netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av finansiella intäkter och kostnader.	Belyser koncernens finansiella risk.
Exklusive noteringskostnader	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader plus netto av finansiella intäkter och kostnader i förhållande till netto av 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 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	588	414	588	414	509
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	623	440	623	440	535
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	93,9	94,3	93,9	95,0
Nettouthyrning, mkr					
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	81,1	19,6	122,5	58,9	65,8
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	18,4	15,2	50,8	49,6	54,1
A - B Nettouthyrning, mkr	62,7	4,5	71,8	9,4	11,7
Hyresvärde, mkr					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	588	414	588	414	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	35	27	35	27	26
A + B Hyresvärde, mkr	623	440	623	440	535
Hyresvärde, kr/kvm					
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	588	414	588	414	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	35	27	35	27	26
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	852	675	852	675	726
(A + B) / C x 1 000 Hyresvärde, kr/kvm	731	652	731	652	737
Fastighetsvärde kr/kvm					
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	9 534	7 500	9 534	7 500	8 133
B. Uthyrningsbar yta, tkvm	937	692	937	692	740
A / B x 1 000 Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 171	10 834	10 171	10 834	10 988
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm					
A. Uthyrningsbar yta, tkvm	937	692	937	692	740
B. Antal fastigheter, st	95	79	95	79	86
A / B Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	9,9	8,8	9,9	8,8	8,6

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr					
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	83	59	228	145	197
B. Noteringskostnader, mkr	0	0	0	25	25
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	83	59	228	169	222
Belåningsgrad, %					
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	4 792	3 517	4 792	3 517	4 102
B. Likvida medel enligt BR, mkr	358	75	358	75	70
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	9 534	7 500	9 534	7 500	8 133
(A - B) / C Belåningsgrad, %	46,5	45,9	46,5	45,9	49,6
Avkastning på eget kapital, %					
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	158	62	281	370	419
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	4 602	3 662	4 602	3 665	3 714
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	4 385	3 603	3 714	2 491	2 491
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	3,5	1,7	6,8	12,0	13,5

Avstämningsstabell

Nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Eget kapital efter utspädning, mkr					
A. Eget kapital enligt BR, mkr	4 592	3 653	4 592	3 653	3 702
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	8	12	8	12	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	4 602	3 665	4 602	3 665	3 714

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023 jul-sep	2022 jul-sep	2023 jan-sep	2022 jan-sep	2022 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr					
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	4 602	3 665	4 602	3 665	3 714
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	530	433	530	433	460
C. Derivat enligt BR, mkr	-130	-126	-130	-126	-129
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	206,6	183,5	206,6	183,5	183,5
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	24,20	21,6	24,20	21,6	22,05

Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %					
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	24,20	21,65	24,20	21,65	22,05
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	23,11	21,31	22,05	18,28	18,28
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	5	2	10	18	21

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr					
A. Förvaltningsresultat, mkr	83	59	228	145	197
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	205,7	183,0	195,0	172,5	175,2
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,40	0,32	1,17	0,84	1,13

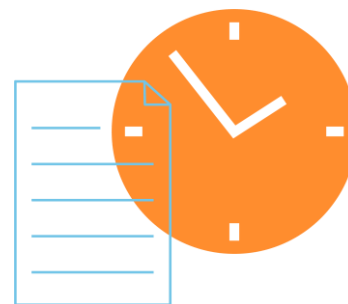
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr					
A. Förvaltningsresultat, mkr	83	59	228	145	197
B. Noteringskostnader	0	0	0	25	25
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	205,7	183,0	195,0	172,5	175,2
A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,40	0,32	1,17	0,98	1,27

Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %					
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,40	0,32	1,17	0,84	1,13
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,32	0,27	0,84	0,72	0,93
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	24	21	39	16	22

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %					
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,40	0,32	1,17	0,98	1,27
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,32	0,27	0,98	0,72	0,98
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	24	21	19	36	29

Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr					
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-	-	212	167	214
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	-	-	195,0	172,5	175,2
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	-	-	1,09	1,0	1,22

Kalendarium



Kalendarium

Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024
Årsredovisning 2023	2 april 2024
Årsstämma 2024	24 april 2024
Delårsrapport jan-mar 2024	24 april 2024
Delårsrapport jan-jun 2024	11 juli 2024



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