

Bokslutskommuniké januari – december 2023



Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under perioden januari till december

- Hyresintäkterna ökade med 42% och uppgick till 585 mkr (411).
- Driftsnettot ökade med 49% och uppgick till 487 mkr (327).
- Förvaltningsresultatet ökade med 36% och uppgick till 303 mkr (222).
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 1,55 kr (2,39).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 15% och uppgick till 25,26 kr.
- Värdet förändringar för förvaltningsfastigheter om 236 mkr. Detta trots att det genomsnittliga direktavkastningskravet i den externa värderingen ökat med 30 baspunkter.
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 2 598 mkr (1 700), motsvarande 53% (41) av låneportföljen.
- Installerad effekt i solcellsanläggningar uppgick vid periodens utgång till 14,2 MW (4,4).
- 12 fastigheter har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om 223 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 504 mkr (1 288).
- Förvärv av nybyggnadsprojekt om 11 tkvm i Katrineholm tillsammans med ett 15-årigt hyresavtal. Då tillträde är villkorat av att bygglov erhålls samt att markförvärvet godkänns av kommunen återspeglas det inte i bokslutskommunikén.
- Tidigare CFO Tommy Åstrand har utsetts till ny vd i SLP från och med årsstämman den 26 april 2023. Tidigare vd Peter Strand har tillträtt som transaktionsansvarig och vice styrelseordförande. Matilda Olsson, tidigare ekonomichef, har samtidigt tillträtt som CFO.
- Bolaget har i maj respektive november genomfört riktade nyemissioner av B-aktier om sammanlagt 1 100 mkr. Genom emissionerna ökar antalet aktier med sammanlagt 42 miljoner st.
- Teckningsoptioner av serierna TO1-4 har utnyttjats till fullo och SLP har tillförts 12,2 mkr. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna ökar antalet aktier med 1,95 miljoner st.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Tillträde av tidigare förvärvad fastighet i Katrineholm där nybyggnation om 11 tkvm uppförs. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Seafrigo.
- SLP tecknar 5-årigt hyresavtal om 4,8 tkvm med ny hyresgäst i Malmö. För att möjliggöra uthyrningen flyttar SLP sitt kontor till en annan förädlingsbar fastighet i beståndet.
- Uthyrning av 2,2 tkvm till befintlig hyresgäst i Ljungby samtidigt som befintligt avtal om 9,4 tkvm förlängs.
- Beslut om revidering av finansiella riskbegränsningar avseende belåningsgrad från 60% till 55% och soliditet från 35% till 40%.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2023, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

Nyckeltalsöversikt

	2023 okt-dec 3 mån	2022 okt-dec 3 mån	2023 jan-dec 12 mån	2022 jan-dec 12 mån
Fastighetsvärde, mkr	10 114	8 133	10 114	8 133
Hyresintäkter, mkr	155	110	585	411
Driftsnetto, mkr	125	87	487	327
Förvaltningsresultat, mkr	75	52	303	197
Periodens resultat, mkr	27	49	308	419
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,13	0,27	1,55	2,39
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	25,26	22,05	25,26	22,05
Tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, %	4	2	15	21
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,36	0,29	1,52	1,13
Exklusive noteringskostnader	-	-	-	1,27
Tillväxt i förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, %	25	46	35	22
Exklusive noteringskostnader	-	14	20	29
Belåningsgrad, %	41,7	49,6	41,7	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,0	2,9	3,6
Exklusive noteringskostnader	-	-	-	3,9

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

Fortsatt hållbar och lönsam expansion samt god finansiell ställning

Vår tillväxtresa fortsatte även under det fjärde kvartalet. Tack vare fortsatta förvärv, nybyggnationer samt nya och förlängda hyreskontrakt med nöjda hyresgäster kan SLP presentera ytterligare ett starkt kvartal. Hyresintäkterna ökade med 41 procent och driftsnettot med 44 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Samtidigt ökade vårt förvaltningsresultat med 44 procent vilket är mycket tillfredsställande.

Vi har under kvartalet fortsatt förvärva förädlingsbara fastigheter i strategiska logistiklägen, vilket bidragit till en total ökning av vårt bestånd om ca 220 tkvm med ett årligt hyresvärde om ca 160 mkr sedan ingången av året. Vi genomförde även en riktad nyemission under det fjärde kvartalet om 550 mkr i syfte att kunna expandera ytterligare med en balanserad riskprofil. Substansvärdet per aktie ökade med 15 procent under 2023 och vi har varje kvartal redovisat positiva värdeförändringar för våra fastigheter, trots att det genomsnittliga avkastningskravet höjts med 30 baspunkter under året.

Flera förvärv och fortsatt expansion

Under det fjärde kvartalet förvärvade vi ytterligare tre fastigheter. En i Helsingborg och en i Malmö med en genomsnittlig hyresduration om 14 år och med ett årligt hyresvärde om 21 mkr. Vidare förvärvade och tillträdde vi en fastighet i Viared Logistikpark i Borås med en yta om 19 tkvm, bebyggd med 7,2 tkvm och fullt uthyrd med ett årligt hyresvärde om 5,9 mkr. Vi tecknade även avtal avseende ett nybyggnationsprojekt om 11 tkvm i Katrineholm samt ett 15-årigt hyresavtal med Seafrigo gällande hela ytan med en årshyra om ca 16 mkr. Fastigheten har tillträtts i januari 2024.

Hög förvärvstakt med balanserad riskprofil

I syfte att kunna expandera ytterligare och samtidigt bibehålla en balanserad riskprofil genomförde vi en nyemission om 550 mkr under det fjärde kvartalet. Emissionen tecknades av en rad, framför allt svenska, institutionella investerare. Kapitaltillskottet ska finansiera nya investeringar i fastighetsförvärv samt projektutveckling och genom detta skapa fortsatt tillväxt per aktie i såväl förvaltningsresultat som substansvärde, i linje med bolagets strategi och övergripande mål. Sammanfattningsvis kan jag konstatera att vi hållit en hög förvärvstakt sedan börsnoteringen 2022 med hela 19 förvärv hittills, och att vi avser fortsätta på den inslagna vägen för att skapa ytterligare aktieägarvärde.

Goda kundrelationer och förlängd hyresduration

Förutom förvärv har vi även förlängt flera hyresavtal med befintliga hyresgäster, vilket är ett bevis på att de är nöjda med oss och vill växa med oss. Hyresdurationen uppgick till 6,4 år vid kvartalets slut vilket är en högre nivå än för ett år sedan. Våra tio största hyresavtal står för 27 procent av den totala kontrakterade årshyran och har en duration om hela 9,6 år. Per årsskiftet hade vi drygt 300 kontrakt med hyresgäster inom en rad olika branscher, vilket sammantaget ger en god diversifiering och begränsad risknivå.

Hållbarhetsarbetet leder till minskat klimatavtryck

Vårt arbete med att löpande energieffektivisera och miljöcertifiera fastigheter och på så sätt minska vårt klimatavtryck har resulterat i att vi är väl i fas med våra hållbarhetsmål uppsatta för 2025.

Den miljöcertifierade ytan utgör idag ca 25 procent av beståndet, vilket är halvvägs mot målet om 50 procent. Vårt mål om 15 MW installerad effekt i solcellsanläggningar på fastigheter är så gott som uppnått med i nuläget 14 MW installerad effekt. Vi har sänkt energiförbrukningen för jämförbart bestånd med 19 procent på två år jämfört med uttalat mål om 15 procent till 2025. Laddinfrastruktur för personbilar ska finnas tillgängligt på minst 50 procent av den uthyrningsbara ytan 2025, ett mål som redan nu är uppfyllt. Genom att integrera hållbarhet i vår affärsmodell och aktivt arbeta med att förbättra hållbarhetsprestandan i vårt bestånd är vi dessutom på god väg mot vårt långsiktiga mål om att uppnå en klimatneutral förvaltning till år 2030.

Stabil finansiering och ökad andel hållbara lån

Vårt nära och långsiktiga samarbete med befintliga banker, och att vi endast har säkerställt bankfinansiering, bidrar till att vi har en stabil finansiell grund att stå på. Vid årets utgång hade vi en kassa på 677 mkr, ej utnyttjade kreditramar om ytterligare ca 1 300 mkr och en belåningsgrad om 42 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 gånger. Detta ger oss en finansiell handlingsfrihet att fortsätta vår tillväxtresa. Vidare ökar andelen hållbara lån kontinuerligt och vid kvartalets utgång uppgick andelen till 53 procent. Vårt mål är att nå minst 70 procent i andel hållbara lån år 2025.

Fortsatt expansion med hållbarhet och lönsamhet i fokus

Efterfrågan på logistikfastigheter är fortsatt god och även om många av den senaste tidens förvärv varit nybyggnadsprojekt ligger vårt fokus på förädlingsbara fastigheter, gärna med vakanta ytor och idag höga energikostnader samt tillbyggnadsmöjligheter. Där kan vi göra hållbara investeringar som gynnar miljön, 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 god finansiell ställning och att vi kontinuerligt flyttar fram våra marknadspositioner och idag är 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.

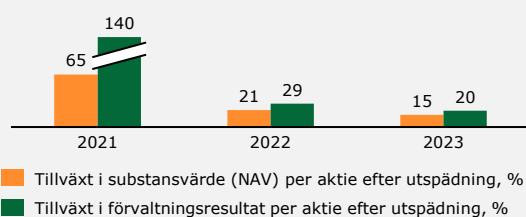
Finansiella riskbegränsningar

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

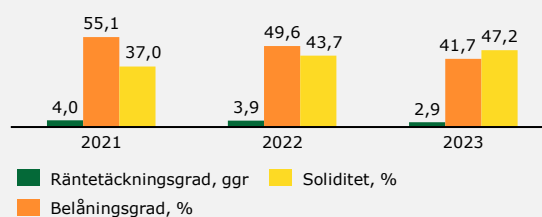
Utdelningspolicy

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



98 st
Fastigheter

964 tkvm
Uthyrningsbar yta

14,2 MW
Effekt från solcellsanläggningar

6,4 år
Återstående hyrestid

25%
Miljöcertifierad uthyrningsbar yta

652 mkr
Kontrakterad årshyra

53%
Hållbar finansiering

10 114 mkr
Fastighetsvärde

94,6%
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

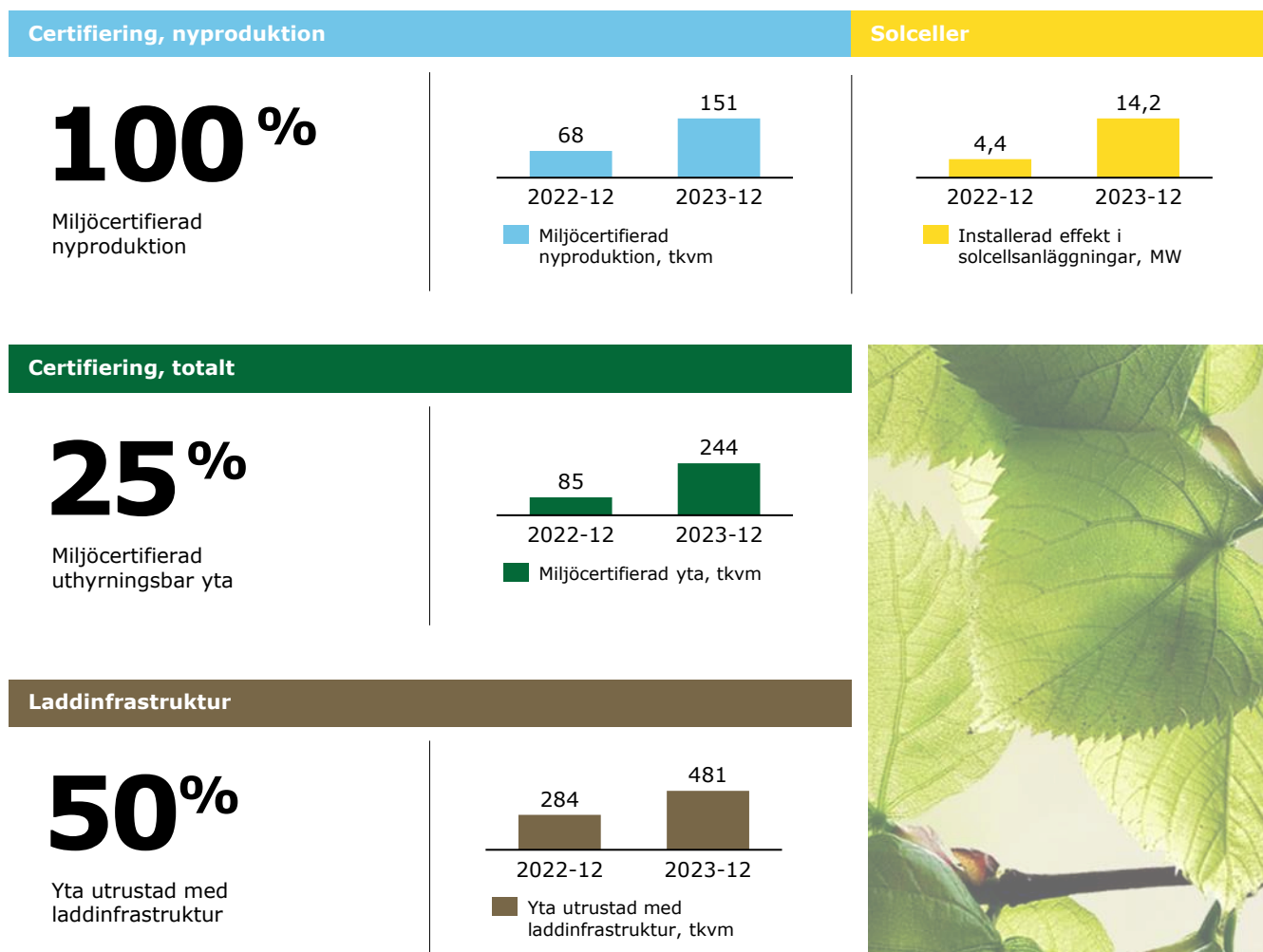
15 MW installerad effekt

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



4 Kvinnor (33%)
8 Män (67%)

*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

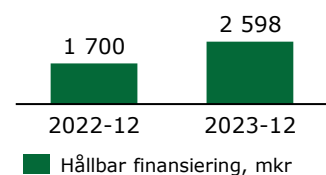
100%

Har godtagit vår uppförandekod

Hållbar finansiering

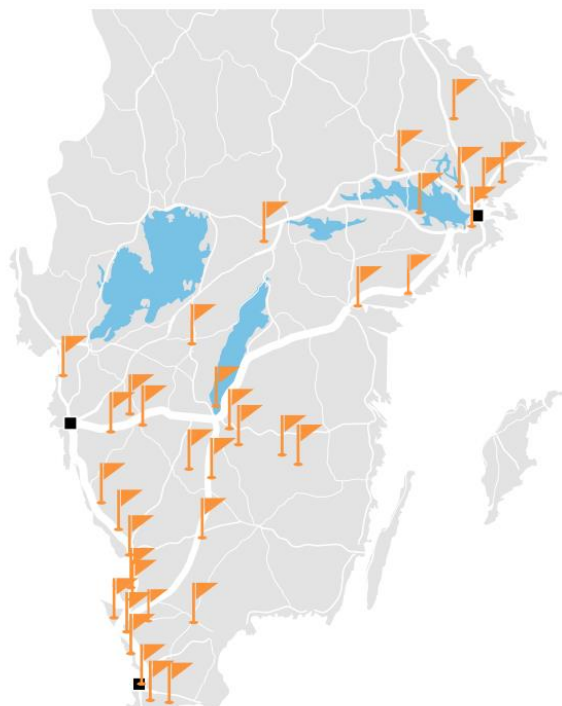
53%

Hållbar finansiering



Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 98 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 964 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 januari 2024.

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	55	422	5 045	11 920	340	803	99,0%	337	803	39	91	298	704
Förädling	41	460	4 557	9 900	349	759	90,3%	315	785	64	139	251	546
Summa	96	883	9 602	10 868	689	780	94,6%	652	794	102	116	549	622
Pågående projekt	2	82	399	4 874									
Byggrätter			113										
Totalt	98	964	10 114	10 488									

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.

9,8 tkvm

Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet

158 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 tre större investeringsprojekt avseende nybyggnation och tillbyggnad med en total yta om 81,8 tkvm. Under perioden har inflyttning skett avseende ca 16 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 förvärvades fastigheten Signalen 5 om 280 tkvm i Hallsberg. På fastigheten uppförs en miljöcertifierad nybyggnation om 61,5 tkvm med ett 15-årigt hyresavtal med Ahlsell.

Under tredje kvartalet förvärvades även fastigheten Stödstorp 2:22 där SLP uppför en miljöcertifierad nybyggnation om 18,1 tkvm åt Dachser Sweden.

Under fjärde kvartalet har SLP tecknat avtal avseende ett nybyggnationsprojekt om 11 tkvm i Katrineholm, tillsammans med ett 15-årigt hyresavtal med Seafrigo. Efter periodens utgång har tillträde av fastigheten skett då bygglov erhållits och markförvärvet godkänts – därav återspeglas inte projektet i några siffror i bokslutskommunikén.

Övriga projekt

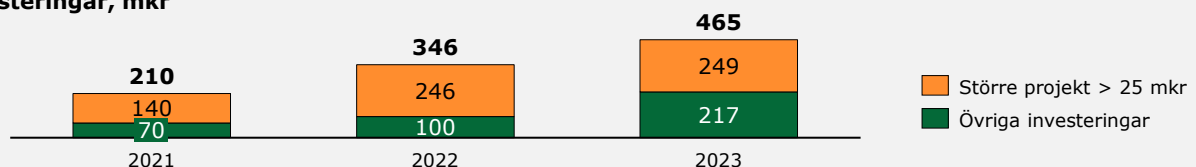
Utöver projekten i tabellen nedan pågår kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är hyresdrivande, kostnadssänkande eller energibesparande.

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	
Stödstorp 2:22	Vaggeryd	Nybyggnation	Q4 2024	18,1	13,7	13,7	100	230	121	147
Signalen 5	Hallsberg	Nybyggnation	Q4 2024	61,5	47,9	47,3	100	790	140	217
Grimskaftet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q2 2024	2,2	2,6	2,4	100	37	31	35
Totalt				81,8	64,3	63,4	100	1 057	292	399

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 tecknar avtal avseende nybyggnationsprojekt om 11 000 kvm och ett 15-årigt hyresavtal

Under kvartalet har avtal tecknats avseende ett nybyggnationsprojekt om 11 000 kvm i Katrineholm samt ett 15-årigt hyresavtal med Seafrigo gällande hela ytan. Årshyran uppgår till ca 16 mkr och är fullt indexerad. Byggnaden kommer att uppföras på en fastighet om totalt 52 000 kvm vilket innebär ytterligare utbyggnadsmöjligheter. Byggnaden kommer att utrustas med solceller och miljöcertifieras. Inflyttning sker preliminärt december 2024. Under januari 2024 har tillträde av fastigheten skett då bygglov erhållits och markförvärvet godkänts. Projektet återspeglas därmed inte i några siffror i bokslutskommunikén.

”För SLP är det viktigt att kunna utvecklas med sina befintliga hyresgäster. Det är därför glädjande att vi kan erbjuda vår befintliga hyresgäst Seafrigo nya lokaler i form av ett modernt fryslager. Projektet möjliggör att vi kan expandera tillsammans med hyresgästen och gemensamt eftersträva ökad hållbarhet som bidrar till en bättre miljö och minskade energikostnader”, säger Tommy Åstrand, vd på SLP.



Katrineholms
kommun



Miljöbyggnad
Silver



11 000 kvm

Transaktioner

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

Förvärv

Under perioden har tolv förvärvade fastigheter tillträtts vilket ökar den uthyrningsbara ytan med 223 tkvm och hyresvärdet med 158 mkr.

Under första kvartalet förvärvades tre fastigheter; en fastighet i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP uppför en logistikfastighet, en fullt uthyrd fastighet i Helsingborg samt en 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,

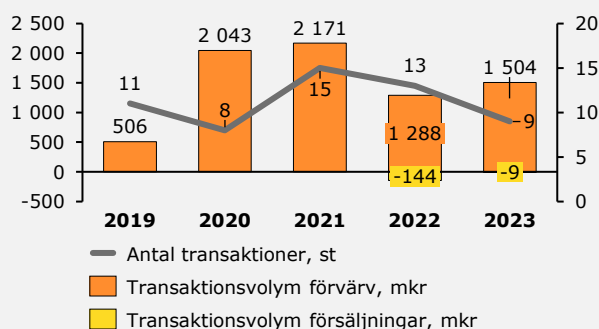
där en nybyggnation om 18,1 tkvm uppförs åt Dachser Sweden med ett 15-årigt internationellt triple-net-avtal.

Under fjärde kvartalet har SLP förvärvat två fastigheter i Helsingborg och Malmö med ett totalt årligt hyresvärde om 21 mkr och en genomsnittlig hyresduration om 14 år. SLP har även förvärvat en förädlingsbar fastighet i Borås med en total yta om 19 000 kvm varav 7 200 kvm är bebyggd och fullt uthyrd med ett triple-net-avtal med ett årligt hyresvärde om 5,9 mkr.

Försäljningar

Under året 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



Fastigheten Stormen 1 i Borås.

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
Torbornahögen 3, Hedenstorp 2:1, Holmögdad 4, Storbådan 5	Förvärv	Helsingborg, Jönköping, Malmö	2023-04-20	30,2	48,6
Stödorp 2:22	Förvärv	Vaggeryd	2023-08-14	13,7	18,1
Signalen 5	Förvärv	Hallsberg	2023-09-07	47,9	61,5
Del av Stenkrossen	Försäljning	Hässleholm	2023-09-01	0,0	0,0
Hyllinge 36:275 Flygledaren 6	Förvärv	Helsingborg, Malmö	2023-10-31	21,0	18,5
Stormen 1	Förvärv	Borås	2023-11-17	5,9	7,2
Totalt				158,3	222,6

9 st

Transaktioner

223 tkvm

Förvärvad uthyrningsbar yta

158 mkr

Hyresvärde förvärvade fastigheter

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 6,4 år (6,2). Kontrakt som representerar 42% av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2029.

Den kontrakterade årshyran fördelades vid periodens utgång på 315 kontrakt (275).

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 689 mkr (535) vid periodens utgång. Det motsvarar ett hyresvärde om 780 kr/kvm (737).

Kontrakterad årshyra om 652 mkr belastas med hyresrabatter motsvarande 7 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 94,6% (95,0).

10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av perioden motsvarade 27,4% av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,6 år.

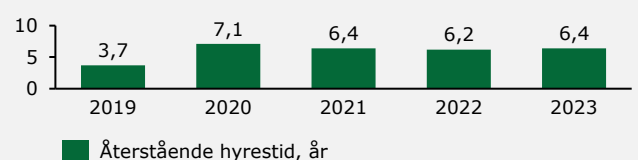
Avtalsstruktur - indexering

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

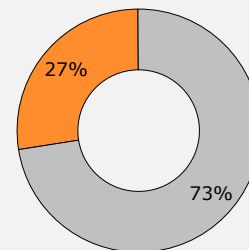
Förfallostruktur

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2024	71	26	20	3%
2025	57	82	58	9%
2026	50	116	106	16%
2027	40	63	63	10%
2028	25	86	64	10%
2029	17	84	65	10%
>2029	55	364	276	42%
Summa	315	821	652	100%

Återstående hyrestid

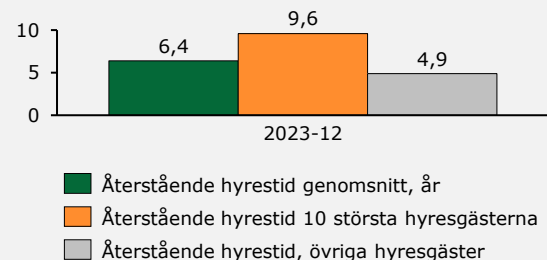


10 största hyresgästerna



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

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



Nettouthyrning

Nettouthyrningen uppgick till 76,3 mkr (11,7) för perioden varav 61,8 mkr avser nybyggnadsprojekten i Hallsberg respektive Vaggeryd.

6,4 år
Återstående hyrestid

98%
Indexerade hyresavtal

76,3 mkr
Nettouthyrning

”

Sammantaget är SLP rätt positionerade för att fortsätta vara en aktiv part i den svenska marknaden för logistikfastigheter, en del av fastighetsmarknaden som kännetecknas av stabilitet och långsiktighet. Vi har en bevisad affärsmodell som under året skapat värdeökningar trots ökande avkastningskrav.”

TOMMY ÅSTRAND, VD SLP



Aktuell intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga exkl. större pågående projekt					
Mkr	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	652	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-97	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	549	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-23	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	25	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-186	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	363	262	211	122	26
Periodens skatt	-75	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	288	208	167	97	21

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2024 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 januari 2024 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt.

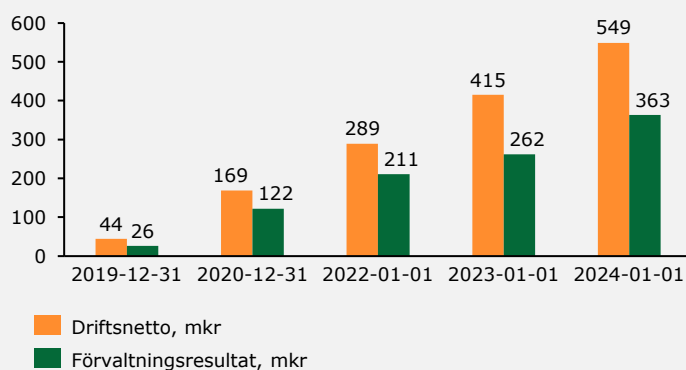
Hysesintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 7 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

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 Hedenstorp 2:1 i Jönköping.

Intäkter, kostnader och resultat

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

Rapport över totalresultat				
Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	155	110	585	411
Fastighetskostnader	-27	-21	-92	-77
Fastighetsadministration	-2	-2	-6	-7
Driftsnetto	125	87	487	327
Centrala administrationskostnader	-7	-7	-24	-50
Finansiella intäkter	3	0	9	0
Finansiella kostnader	-46	-26	-167	-77
Tomträttsavgäld	-1	-1	-3	-3
Förvaltningsresultat	75	52	303	197
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	99	16	236	217
Derivat	-120	3	-118	115
Resultat före skatt	54	71	420	530
Skatt	-27	-22	-112	-111
Periodens resultat	27	49	308	419
Periodens totalresultat	27	49	308	419
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare	27	49	308	419
Nyckeltal				
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,13	0,27	1,56	2,41
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,13	0,27	1,55	2,39
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner	208,5	183,0	198,4	175,2

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 585 mkr (411). 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 94,6% (95,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader uppgick till -92 mkr (-77). 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.

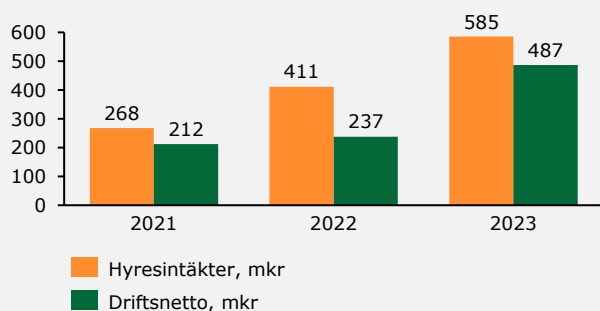
Fastighetsadministration

Fastighetsadministration uppgick till -6 mkr (-7) och avser kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning.

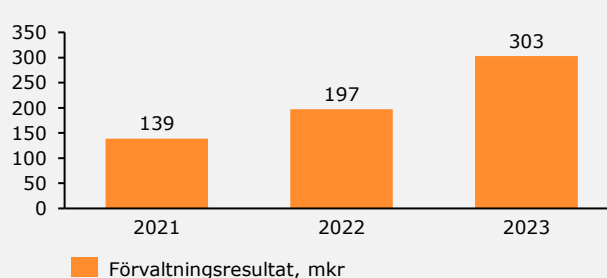
Driftsnetto

Periodens driftsnetto uppgick till 487 mkr (327).

Hysesintäkter och driftsnetto, mkr



Förvaltningsresultat, mkr



Centrala administrationskostnader

Kostnaderna för central administration uppgick till -24 mkr (-50). 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 -158 mkr (-77). 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 2,9 gånger (3,6) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 gånger.

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 303 mkr (197).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec.

Värdeförändringen för fastigheterna uppgick till 236 mkr (217) bestående av 5 mkr i realiserad effekt kopplat till försäljning av en byggrätt på befintlig fastighet samt orealiserade värdeförändringar om 232 mkr.

De orealiserade värdeförändringarna har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar och nybyggnadsprojekt, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv, energiprojekt samt 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 fastställda 6,5% jämfört med 4% vid årsboks slutet 2022. Av bolagets hyror är 98% indexerade.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% (5,6) vilket är 30 baspunkter högre jämfört med ingången av året.

Värdeförändring derivat

Derivatens orealiserade värdeförändring uppgick till -118 mkr (115). Den negativa förändringen är kopplad till lägre marknadsräntor för räntederivat.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -112 mkr (-111) och är i huvudsak hänförlig till uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter, skattemässiga avskrivningar, derivat, obeskattade reserver och kvarvarande skattemässiga underskott samt aktuell skatt om ca -10 mkr.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 308 mkr (419) motsvarande ett resultat per aktie efter utspädning om 1,55 kronor (2,39).



Fastigheten Fyllinge 20:434 i Halmstad.

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	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10 114	8 133
Leasingavtal, nyttjanderätt	90	86
Derivat	10	129
Övriga anläggningstillgångar	6	4
Summa anläggningstillgångar	10 220	8 352
Omsättningstillgångar		
Övriga omsättningstillgångar	64	53
Likvida medel	677	70
Summa omsättningstillgångar	741	122
SUMMA TILLGÅNGAR	10 961	8 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	5 170	3 702
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	565	460
Långfristig leasingskuld nyttjanderätt	89	86
Långfristiga räntebärande skulder	3 859	3 325
Summa långfristiga skulder	4 513	3 871
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 038	777
Övriga kortfristiga skulder	240	124
Summa kortfristiga skulder	1 278	901
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 961	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	308	308
Summa totalresultat	0	0	308	308
Kapitalanskaffning	0	1 178	0	1 178
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-18	0	-18
Summa kapitalanskaffning	0	1 159	0	1 159
Utgående eget kapital 2023-12-31	2	3 064	2 104	5 170

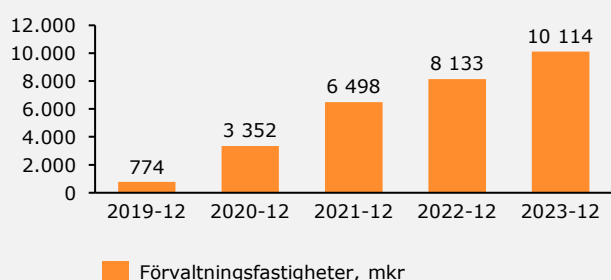
Kommentarer till finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Vid periodens utgång omfattade fastighetsbeståndet 98 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 964 tkvm, inklusive större pågående projekt.

Det redovisade värdet för samtliga fastigheter uppgick vid periodens utgång till 10 114 mkr (8 133), vilket inkluderar 399 mkr (167) som avser större pågående projekt samt 113 mkr (69) som avser byggrätter med gällande detaljplan inom befintliga fastigheter. Byggrätterna bedöms kunna bebyggas med cirka 155 tkvm uthyrningsbar yta.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter

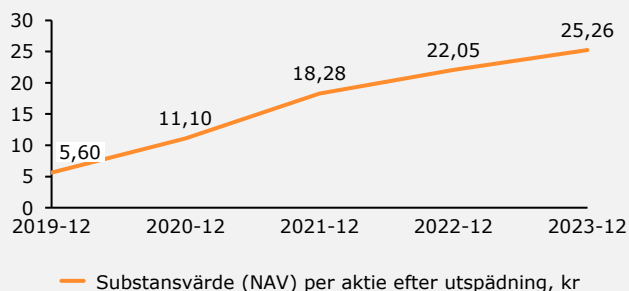


Värderingsmetod och genomförande

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 27 år. Av bolagets hyror är 98% indexerade och inflationsantagandet uppgår till 2 procent för 2025 tillika långsiktigt.

Samtliga fastigheter har vid periodens utgång externvärderats av Newsec. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9% vilket är 30 baspunkter högre jämfört med ingången av året.

Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr



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 åtta förvärv. Tolv fastigheter har förvärvats med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 223 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 465 mkr (346) 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	1 288
+ Investeringar	465
- Försäljningar	-4
+/- Värdeförändringar	232
Utgående värde 2023-12-31	10 114

Leasingavtal nyttjanderätt

Delar av fastighetsbeståndet innefattar nyttjanderättsavtal som genererar nyttjanderättstillgång samt leasingskuld.



Fastigheten Segesholm 10 i Malmö.

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick till 5 170 mkr (3 702) motsvarande en soliditet om 47,2% (43,7) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35%. Det egna kapitalet har påverkats positivt av periodens resultat om 308 mkr.

Teckningsoptioner av serierna TO1-4 har utnyttjats till fullo vilket även tillfört ca 12,2 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.

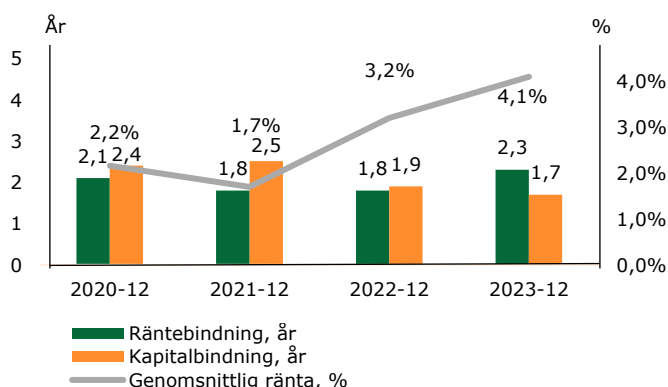
Under fjärde kvartalet genomförde bolaget ytterligare en riktad nyemission av 20 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 27,50 kr vilken tillförde bolaget 550 mkr före emissionskostnader.

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. 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 4 897 mkr (4 102) vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,7% (49,6), 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% (3,2).

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% (1,54).

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,7 år (1,9) och räntebindningen till 2,3 år (1,8).

I räntederivatportföljen finns swaptionsavtal om totalt 725 mkr med start under åren 2026-2028 som löper i snitt 4,2 år med en genomsnittlig kontrakt ränta om 2,7 procent, vilka inte har beaktats i räntebindningstiden. Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 71%.

Under perioden har refinansieringar eller nya låneavtal ingåtts med samtliga av bolaget använda banker med i princip oförändrade villkor 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 53% 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 677 mkr (70). 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 979 mkr.

Räntesäkringar via räntederivat

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %
0-1 år	911	1,3	-2,8
1-2 år	215	0,8	-3,3
2-3 år	940	1,7	-2,4
3-4 år	215	1,7	-2,4
4-5 år	665	2,5	-1,6
>5 år	550	2,6	-1,4
Summa	3 495		

*Kontrakt ränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 29 december 2023.

Kreditförfallostruktur

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0-1 år	1 312	957	20
1-2 år	2 506	2 506	51
2-3 år	2 358	1 435	29
3-4 år	0	0	0
4-5 år	0	0	0
>5 år	0	0	0
Summa	6 176	4 897	100

Ränteförfallostruktur

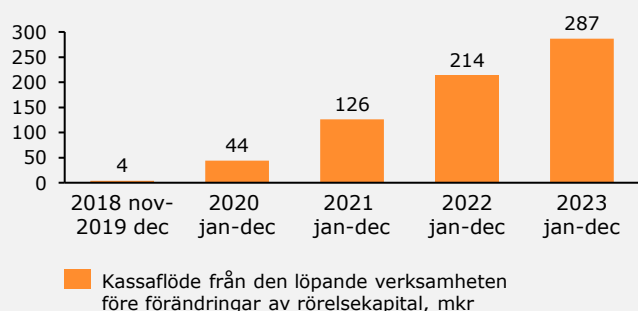
Förfallotidpunkt	Mkr
0-1 år	2 313
1-2 år	215
2-3 år	940
3-4 år	215
4-5 år	665
>5 år	550
Summa	4 897

Kassaflöde

Rapport över kassaflöde

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	462	277
Justering för avskrivningar	1	1
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	25
Erhållen ränta	9	0
Erlagd ränta	-173	-80
Betald skatt	-12	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	287	214
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	5	4
Förändring av kortfristiga skulder	91	-72
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383	147
Investeringsverksamheten		
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	-465	-346
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-2	-4
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 209	-1 113
Försäljning av förvaltningsfastigheter	9	143
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 668	-1 320
Finansieringsverksamheten		
Nyemission netto	1 096	720
Upptagna lån	936	621
Amortering av lån	-140	-140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 892	1 202
Periodens kassaflöde	607	28
Likvida medel vid periodens början	70	41
Likvida medel vid periodens slut	677	70

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital, mkr



Fastigheten Kolven 4 i Helsingborg.

Nyckeltal

Nyckeltal	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsrelaterade nyckeltal	3 mån	3 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Hysesintäkter, mkr	155	110	585	411	268	96
Driftsnetto, mkr	125	87	487	327	212	78
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	94,6	95,0	94,6	95,0	92,1	91,3
Återstående hyrestid, år ¹	6,4	6,2	6,4	6,2	6,4	7,1
Nettouthyrning, mkr ¹	4,6	2,3	76,3	11,7	25,8	5,3
Hyresvärde, mkr ¹	689	535	689	535	390	217
Hyresvärde, kr/kvm ¹	780	737	780	737	648	528
Fastighetsvärde, mkr	10 114	8 133	10 114	8 133	6 498	3 352
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 488	10 988	10 488	10 988	10 353	8 146
Antal fastigheter, st	98	86	98	86	70	45
Uthyrningsbar yta, tkvm	964	740	964	740	628	411
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	9,8	8,6	9,8	8,6	9,0	9,1
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,6	5,9	5,6	5,2	5,6
Finansiella nyckeltal						
Förvaltningsresultat, mkr	75	52	303	197	131	48
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	-	-	222	139	
Periodens resultat, mkr	27	49	308	419	752	416
Soliditet, %	47,2	43,7	47,2	43,7	37,0	38,1
Belåningsgrad, % ²	41,7	49,6	41,7	49,6	55,1	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2, 4}	2,7	3,0	2,9	3,6	3,8	4,9
<i>Exklusive noteringskostnader, ggr</i>	-	-	-	3,9	4,0	-
Genomsnittlig ränta, %	4,1	3,2	4,1	3,2	1,7	2,2
Räntebindning, år	2,3	1,8	2,3	1,8	1,8	2,1
Kapitalbindning, år	1,7	1,9	1,7	1,9	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital, %	0,6	1,3	6,9	13,5	39,1	45,3
Eget kapital, mkr	5 170	3 702	5 170	3 702	2 479	1 345
Eget kapital efter utspädning, mkr	5 170	3 714	5 170	3 714	2 491	1 357
Aktierelaterade nyckeltal ³						
Resultat före utspädning, kr	0,13	0,27	1,56	2,41	5,37	3,60
Resultat efter utspädning, kr	0,13	0,27	1,55	2,39	5,30	3,60
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	25,26	22,05	25,26	22,05	18,28	11,10
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	4	2	15	21	65	97
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	0,36	0,29	1,52	1,13	0,93	0,41
<i>Exklusive noteringskostnader, kr</i>	-	-	-	1,27	0,98	
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	25	46	35	22	126	906
<i>Exklusive noteringskostnader, %</i>	-	14	20	29	140	-
Kassaflöde efter utspädning, kr ²	-	-	1,45	1,22	0,89	0,38
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	226,6	181,5	226,6	181,5	145,0	135,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	226,6	183,5	226,6	183,5	147,0	137,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	208,1	181,5	198,0	173,7	140,0	115,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	208,5	183,0	198,4	175,2	142,0	116,8
Börskurs vid periodens utgång, kr	32,6	24,4	32,6	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 Avstämningsstabeller 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 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	6	11	23	23
Kostnad utförda tjänster	-8	-19	-33	-59
Rörelseresultat	-1	-8	-10	-36
Finansnetto	33	19	104	20
Resultat efter finansiella poster	32	11	94	-16
Bokslutsdispositioner	36	36	36	36
Resultat före skatt	68	47	130	20
Skatt	-3	0	-6	0
Periodens resultat	64	47	124	20
Totalresultat	64	47	124	20

Moderbolagets balansräkning

Moderbolagets balansräkning i sammandrag		
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	6	4
Finansiella anläggningstillgångar	6 117	4 312
Summa anläggningstillgångar	6 123	4 316
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	2	2
Likvida medel	673	0
Summa omsättningstillgångar	675	2
SUMMA TILLGÅNGAR	6 798	4 318
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	2	1
Fritt eget kapital	2 867	1 609
Summa eget kapital	2 869	1 610
Obeskattade reserver		
Obeskattade reserver	0	0
Skulder		
Långfristiga skulder	3 925	2 655
Kortfristiga skulder	4	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 798	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 226 641 235 utestående aktier.

Teckningsoptioner av serierna TO1-4 har utnyttjats till fullo under perioden vilket har tillfört ca 12,2 mkr. Genom utnyttjandet av teckningsoptionerna ökade antalet aktier med totalt 1,95 miljoner st.

Under perioden har bolaget genomfört två riktade nyemissioner av 22 miljoner respektive 20 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 25 kr respektive 27,5 kr, motsvarande en premie vid emissionstillfället om 12% respektive 14% mot substansvärdet, vilket tillfört bolaget cirka 1 100 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 1,15 miljoner B-aktier.



Teckningsoptioner

SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare.

Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 1 912 349 B-aktier. Programmet löper med förfallotid Q2 2026 med strikenivå om 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	226 641 235
Totalt antal B-aktier noterade	170 708 270
Antal aktieägare, st	1 632
Stängningskurs, kr	32,6
Totalt marknadsvärde, mkr*	7 377

Uppgifter per 29 december 2023.

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

Ägare per 31 december 2023	Antal aktier			Andel	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital,%	Röststyrka,%
Erik Selin via bolag	12 051 535	16 242 780	28 294 315	12,5	17,0
Peter Strand via bolag	12 106 125	15 887 885	27 994 010	12,4	17,0
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	10 182 760	22 065 260	9,7	15,5
Greg Dingizian via bolag	12 106 125	0	12 106 125	5,3	13,4
Bergendahl Invest AB	6 223 825	12 213 230	18 437 055	8,1	9,6
Fjärde AP-fonden	0	16 044 374	16 044 374	7,1	3,6
Fidelity fonder*	0	12 279 414	12 279 414	5,4	2,7
Norges Bank	0	11 561 812	11 561 812	5,1	2,6
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	10 077 967	10 077 967	4,4	2,2
SEB Fonder	0	8 684 267	8 684 267	3,8	1,9
Nordnet Pensionsförsäkring	0	8 634 411	8 634 411	3,8	1,9
Tredje AP-fonden	0	6 485 500	6 485 500	2,9	1,4
Jacob Karlsson	1 296 855	0	1 296 855	0,6	1,4
ODIN Fonder	0	4 958 212	4 958 212	2,2	1,1
Capital Group**	0	4 739 069	4 739 069	2,1	1,1
Handelsbanken Fonder	0	4 487 994	4 487 994	2,0	1,0
Clearance Capital	0	2 596 401	2 596 401	1,1	0,6
Tosito AB	0	2 323 000	2 323 000	1,0	0,5
Carnegie Fonder	0	2 048 015	2 048 015	0,9	0,5
First Fonder	0	1 900 000	1 900 000	0,8	0,4
Case Fonder	0	1 811 000	1 811 000	0,8	0,4
Andra AP-fonden	0	1 551 340	1 551 340	0,7	0,3
Personal	196 000	1 821 353	2 017 353	0,9	0,6
Övriga	70 000	14 177 486	14 247 486	6,3	3,2
Summa	55 932 965	170 708 270	226 641 235	100,0	100,0

Källa: Euroclear Sweden.

*Avstämt per 2023-09-20.

**Avstämt per 2023-12-15.

Övrig information

Personal

Vid periodens utgång hade bolaget 15 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 23 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.

Det fortsatta kriget i Ukraina samt konflikterna i Gaza och Israel har en negativ inverkan på världsekonomin. Vi ser inte att våra hyresgästers verksamheter har någon direkt exponering mot dessa marknader men att verksamheterna, beroende på vilken bransch de verkar i, påverkas indirekt till följd av inflation, störningar i leveranskedjor och prishöjningar på råvarumarknaden. 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 3 månader stibor-räntan, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg.

Extra bolagsstämma 22 december 2023

Den 22 december 2023 avhöll SLP extra bolagsstämma. Vid stämman beslutades att godkänna styrelsens beslut om nyemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt om 15 738 815 aktier av serie B. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter registrering av emissionsbeslutet.

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 inte varit föremål för översiktlig granskning.



Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Tillträde av tidigare förvärvad fastighet i Katrineholm där nybyggnation om 11 tkvm uppförs. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Seafrigo.
- SLP tecknar 5-årigt hyresavtal om 4,8 tkvm med ny hyresgäst i Malmö. För att möjliggöra uthyrningen flyttar SLP sitt kontor till en annan förädlingsbar fastighet i beståndet.
- Uthyrning av 2,2 tkvm till befintlig hyresgäst i Ljungby samtidigt som befintligt avtal om 9,4 tkvm förlängs.
- Beslut om revidering av finansiella riskbegränsningar avseende belåningsgrad från 60% till 55% och soliditet från 35% till 40%.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2023, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.



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 15 februari 2024

ORDFÖRANDE
Erik Selin

VICE ORDFÖRANDE
Peter Strand

LEDAMOT
Greg Dingizian

LEDAMOT
Sophia Bergendahl

LEDAMOT
Jacob Karlsson

LEDAMOT
Unni Sollbe

LEDAMOT
Sofia Ljungdahl

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Tommy Åstrand

Denna information är sådan information som Swedish Logistic Property AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 15 februari 2024, klockan 08:00 CET.

Avstämningsstabeller och definitioner

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

Definitioner		
Nyckeltal	Definition	Syfte
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	Hysesintäkter enligt resultaträkning, mkr	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 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	652	509	652	509
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	689	535	689	535
A / B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,6	95,0	94,6	95,0
Nettouthyrning, mkr				
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	13,7	6,9	136,2	65,8
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	9,1	4,5	59,9	54,1
A - B Nettouthyrning, mkr	4,6	2,3	76,3	11,7
Hyresvärde, mkr				
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	652	509	652	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	37	26	37	26
A + B Hyresvärde, mkr	689	535	689	535
Hyresvärde, kr/kvm				
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	652	509	652	509
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	37	26	37	26
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	882	726	882	726
(A + B) / C x 1 000 Hyresvärde, kr/kvm	780	737	780	737
Fastighetsvärde kr/kvm				
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	10 114	8 133	10 114	8 133
B. Uthyrningsbar yta, tkvm	964	740	964	740
A / B x 1 000 Förvaltningsfastigheter kr/kvm	10 488	10 988	10 488	10 988
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm				
A. Uthyrningsbar yta, tkvm	964	740	964	740
B. Antal fastigheter, st	98	86	98	86
A / B Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	9,8	8,6	9,8	8,6

Finansiella nyckeltal

Nyckeltal	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr				
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	75	52	303	197
B. Noteringskostnader, mkr	0	0	0	25
A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr	75	52	303	222
Belåningsgrad, %				
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	4 897	4 102	4 897	4 102
B. Likvida medel enligt BR, mkr	677	70	677	70
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	10 114	8 133	10 114	8 133
(A - B) / C Belåningsgrad, %	41,7	49,6	41,7	49,6
Avkastning på eget kapital, %				
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	27	49	308	419
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	5 170	3 714	5 170	3 714
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	4 602	3 665	3 714	2 491
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	0,6	1,3	6,9	13,5

Avstämningsstabell

Nyckeltal	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Eget kapital efter utspädning, mkr				
A. Eget kapital enligt BR, mkr	5 170	3 702	5 170	3 702
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	0	12	0	12
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	5 170	3 714	5 170	3 714

Aktierelaterade nyckeltal

Nyckeltal	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr				
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	5 170	3 714	5 170	3 714
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	565	460	565	460
C. Derivat enligt BR, mkr	-10	-129	-10	-129
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	226,6	183,5	226,6	183,5
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	25,26	22,05	25,26	22,05

Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %				
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	25,26	22,05	25,26	22,05
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	24,20	21,65	22,05	18,28
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	4	2	15	21

Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr				
A. Förvaltningsresultat, mkr	75	52	303	197
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	208,5	183,0	198,4	175,2
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	0,36	0,29	1,52	1,13

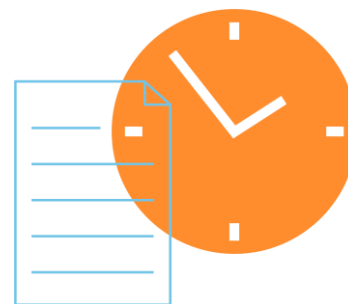
Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr				
A. Förvaltningsresultat, mkr	75	52	303	197
B. Noteringskostnader	0	0	0	25
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	208,5	183,0	198,4	175,2
A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr	0,36	0,29	1,52	1,27

Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %				
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	0,36	0,29	1,52	1,13
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	0,29	0,20	1,13	0,93
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	25	46	35	22

Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %				
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	0,36	0,29	1,52	1,27
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	0,29	0,25	1,27	0,98
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %	25	14	20	29

Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr				
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	-	-	287	214
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	-	-	198,4	175,2
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	-	-	1,45	1,22

Kalendarium



Kalendarium

Årsredovisning 2023	2 april 2024
Årsstämma 2024	24 april 2024
Delårsrapport jan-mar 2024	24 april 2024
Delårsrapport jan-jun 2024	11 juli 2024
Delårsrapport jan-sep 2024	17 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	4 februari 2025



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