



2023

Årsredovisning

## **Swedish Logistic Property AB**

Vi förvärvar, förädlar och förvaltar  
logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.



# Innehåll

<b>SLP I KORTHET</b>	<b>4</b>
<b>ÅRET I KORTHET</b>	<b>6</b>
<b>VD HAR ORDET</b>	<b>8</b>
<b>VERKSAMHETEN</b>	<b>11</b>
Affärsidé, målsättningar och affärsmodell	12
Fastighetsbestånd	15
Projekt	18
Förvaltning och hyresgäster	22
Finansiering	26
Värdering	29
Organisation	30
<b>MARKNAD OCH TRENDER</b>	<b>33</b>
<b>HÅLLBARHET</b>	<b>39</b>
Om SLP:s hållbarhetsarbete	40
Hållbarhetsstyrning	40
En hållbar affärsmodell	42
Medlemskap, initiativ och nätverk	43
Intressentdialog och väsentlighetsanalys	44
Vårt Ansvar – hållbarhetsramverk	46
Planeten	47
Människan	56
Affären	62
EU-taxonomin	64
<b>AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA</b>	<b>66</b>
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	<b>67</b>
Nyckeltal	73
Finansiella rapporter koncernen	74
Finansiella rapporter moderbolaget	78
Noter	82
Årsredovisningens undertecknande	103
Revisionsberättelse	104
<b>STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET</b>	<b>108</b>
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	<b>109</b>
<b>ERSÄTTNINGSRAPPORT</b>	<b>121</b>
<b>RISKER OCH RISKHANTERING</b>	<b>123</b>
<b>AKTIEN OCH ÄGARE</b>	<b>127</b>
<b>DEFINITIONER OCH AVSTÄMNINGSTABELLER</b>	<b>129</b>

**”Året har präglats av hög aktivitet och fortsatt lönsam expansion.”**

Tommy Åstrand, vd



Fastigheten Grusbädden 1 i Helsingborg.

## SLP:S ÅRSREDOVISNING 2023

SLP – Swedish Logistic Property AB – redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam årsredovisning. SLP:s legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, sidorna 67-103. SLP:s hållbarhetsredovisning omfattar sidorna 39-65. Utgångspunkten för lämnad hållbarhetsinformation är de frågor som identifierats som väsentliga mot bakgrund av genomförd väsentlighetsanalys, då SLP inte omfattas av några lagkrav gällande hållbarhetsredovisning.

Den svenska versionen, påskrivna av styrelsen eller genom European Single Electronic Format (ESEF), är originalversion. Årsredovisningen i ESEF är publicerad på bolagets webbplats, [slproperty.se](http://slproperty.se).



# SLP i korthet

Vi förvärvar, förädlar och förvaltar logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

## AFFÄRSIDÉ

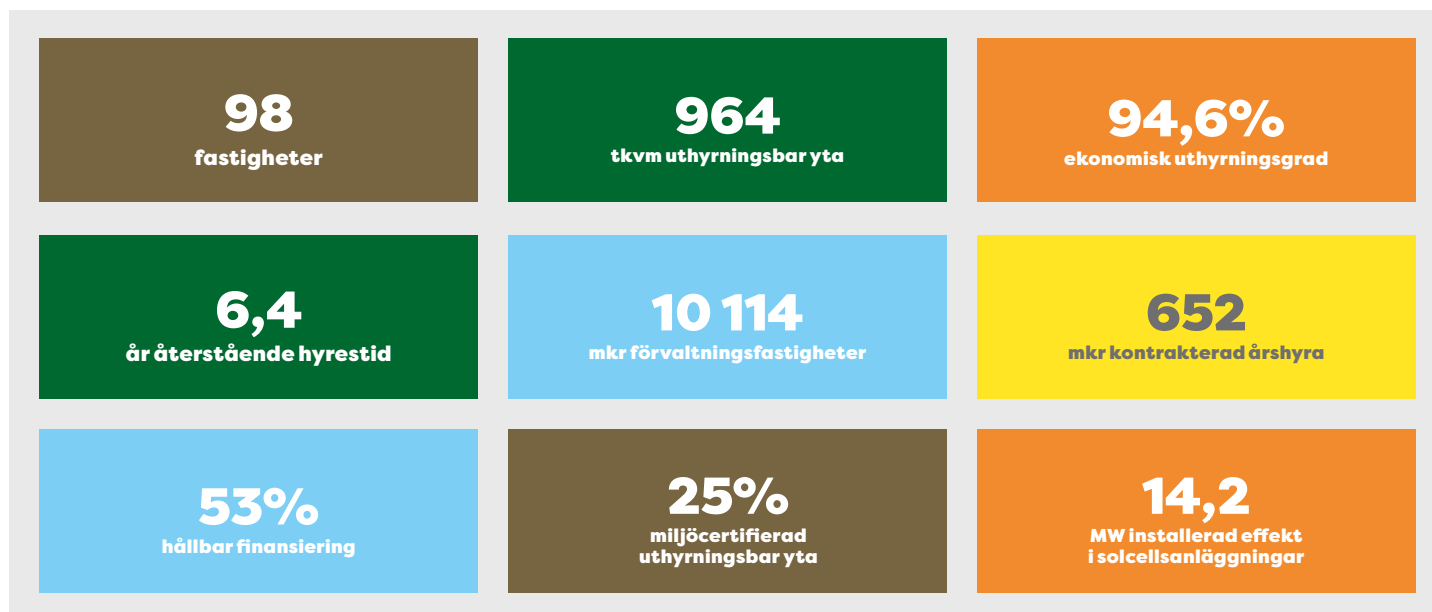
- SLP ska förvärva, förädlar och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

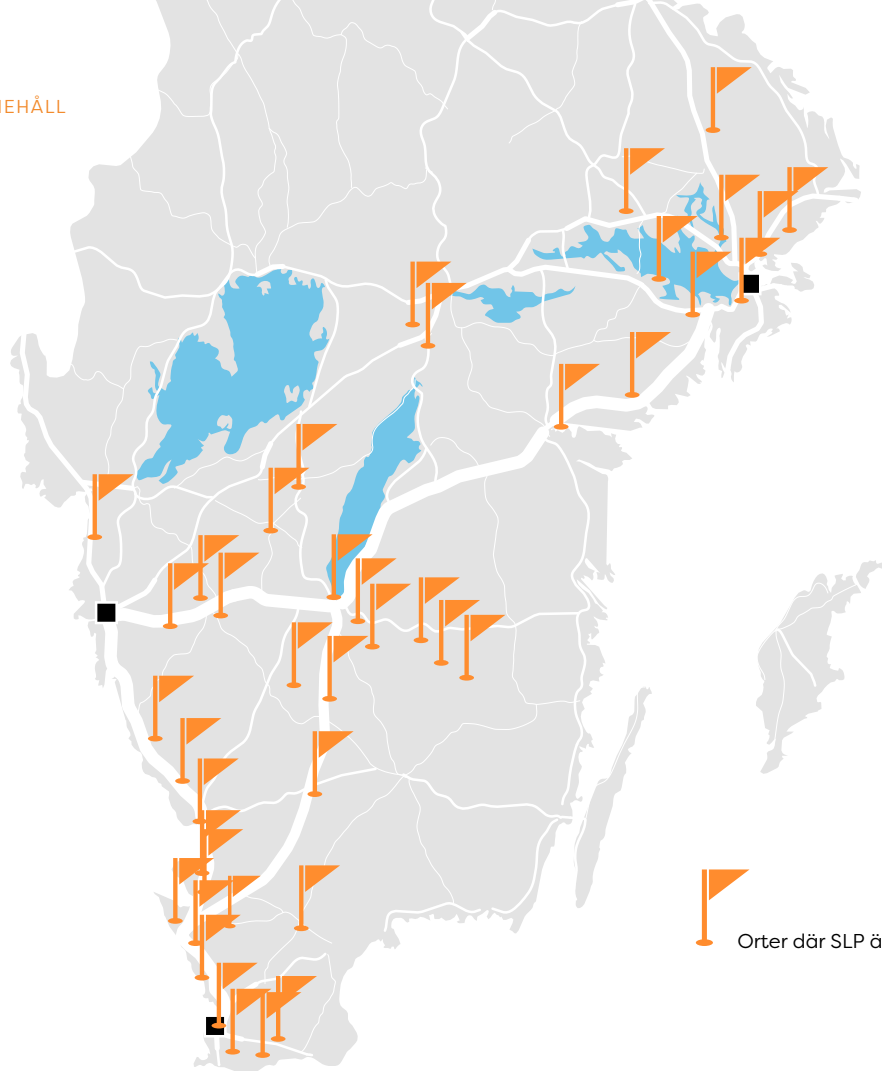
## AFFÄRSMODELL

- SLP arbetar, med egen personal, utifrån fem strategiområden: förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.

## MÅLSÄTTNINGAR

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





 Orter där SLP äger en eller flera fastigheter per 2023-12-31

## FYRA SKÄL ATT INVESTERA I SLP

### **Stabil verksamhet och bevisad tillväxtförmåga**

SLP:s affärsmodell har sedan bolagets start skapat en stabil verksamhet med starka kassaflöden, långa hyresavtal och stabil finansiering. SLP har även en bevisad förmåga att skapa stark tillväxt i både förvaltningsresultat och substansvärde.

### **Hållbar affärsmodell**

SLP:s affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Värdetillväxt skapas genom löpande förädling av fastigheter i Sveriges viktiga logistikpunkter. Förädlingen leder även till hållbara tillgångar med hållbar finansiering och optimerat driftsnetto.

### **Kompetent organisation**

SLP:s specialistkompetens och erfarenhet ger bolaget och bolagets hyresgäster de bästa förutsättningarna för att utveckla sina verksamheter. SLP är en partner som tar ansvar över tid och därmed kan skapa värden för såväl hyresgäster som för bolaget och dess aktieägare.

### **Långsiktiga relationer**

SLP är fokuserade på att vara en stabil och långsiktig partner till våra hyresgäster. Bolaget har en lång hyresduration, stabil uthyrningsgrad och hyresgäster med verksamhet inom flera olika sektorer.

# Året i korthet

Trots ett turbulent år med fortsatt utmanande omvärldsklimat kan SLP konstatera en positiv finansiell och operationell utveckling. Fastighetsportföljens uthyrningsbara yta ökade med 30 procent till 964 tkvm och fastigheternas marknadsvärde ökade med 24 procent till 10 114 mkr. Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under året med 15 procent och uppgick till 25,26 kr vid årets utgång.

## HYRESINTÄKTER, DRIFTSNETTO OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Hysesintäkterna ökade med 42 procent och uppgick till 585 mkr. Driftsnettot ökade med 49 procent och uppgick till 487 mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 36 procent och uppgick till 303 mkr.

## ÅRETS RESULTAT

Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 1,55 kr.

## SUBSTANSVÄRDE (NAV) OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under året med 15 procent och uppgick till 25,26 kr. Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 236 mkr. Detta trots att det genomsnittliga direktavkastningskravet i den externa värderingen ökat med 30

baspunkter från 5,6 procent vid årets ingång till 5,9 procent vid årets utgång.

## TRANSAKTIONER

12 fastigheter har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om 223 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 504 mkr.

## PROJEKT

SLP har tecknat avtal om och påbörjat sitt hittills största nybyggnationsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg, med ett 15-årigt hyresavtal med Ahlsell Sverige. Vid årets utgång uppgick den tillkommande uthyrbara ytan i tre större pågående projekt till 81,8 tkvm och 15,5 tkvm har färdigställt under året i tre större projekt.

## NYEMISSION

Bolaget har under året genomfört två riktade nyemissioner av 22 miljoner res-

pektive 20 miljoner B-aktier. De båda nyemissionerna har genomförts till en premie mot substansvärdet om 12 respektive 14 procent vid tidpunkten och sammanlagt tillfört bolaget 1 100 mkr före emissionskostnader.

## HÅLLBARHET

SLP har haft ett fortsatt högt tempo i hållbarhetsarbetet med ny hållbarhetspolicy och antagna målsättningar. Under året har bolaget certifierat sina första fastigheter enligt BREEAM In-Use samt varit först i branschen med certifiering enligt NollCO2. Vid årets utgång uppgick den totala miljöcertifierade ytan till 25 procent och installerad effekt i solcellsanläggningar till 14,2 MW. Andelen hållbar finansiering uppgick till 2 598 mkr motsvarande 53 procent av låneportföljen.





Fastigheten Ametisten 7 i Helsingborg.

Nyckeltalsöversikt	2023 jan-dec 12 mån	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån	2020 jan-dec 12 mån	2018 nov- 2019 dec 14 mån
Förvaltningsfastigheter, mkr	<b>10 114</b>	<b>8 133</b>	<b>6 498</b>	<b>3 352</b>	<b>774</b>
Hysesintäkter, mkr	<b>585</b>	<b>411</b>	<b>268</b>	<b>96</b>	<b>19</b>
Tillväxt i substans- värde (NAV) per aktie efter utspädning, %	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>65</b>	<b>97</b>	<b>-</b>
Tillväxt i förvaltnings- resultat per aktie efter utspädning, %	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>140</b>	<b>906</b>	<b>-</b>
Belåningsgrad, %	<b>41,7</b>	<b>49,6</b>	<b>55,1</b>	<b>53,9</b>	<b>27,0</b>
Räntetäckningsgrad, ggr	<b>2,9</b>	<b>3,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,9</b>	<b>3,0</b>

# Bevisad affärsmodell och framflyttade marknadspositioner

Trots ett utmanande marknadsklimat, med många utmaningar för fastighetsbranschen i stort, präglades året för SLP av hög aktivitet och fortsatt lönsam expansion. Vi har framgångsrikt genomfört ett flertal förvärv, förlängt en rad avtal med befintliga hyresgäster, etablerat många nya kundrelationer och kraftigt ökat vår andel hållbar finansiering. Dessutom har vi påbörjat flera större nybyggnadsprojekt, bland annat vårt största hittills, där en miljöcertifierad byggnad om 61 500 kvm kommer att färdigställas i Hallsberg för Ahlsell till kommande årsskifte. Genom värdeskapande investeringar och förvärv har förvaltningsresultatet per aktie ökat med 20 procent och tillväxten i substansvärde per aktie ökat med 15 procent. Den finansiella utvecklingen under året bekräftar att vår strategi och affärsmodell levererar och att vi skapar värde för såväl hyresgäster som aktieägare liksom samhället i stort genom vårt intensifierade fokus på hållbarhet.

## Positionerade för fortsatt lönsam expansion

Hysesintäkterna ökade med 42 procent under året och förvaltningsresultatet med 36 procent jämfört med föregående år. Vi fortsätter att växa och kan uppvisa en 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 223 tkvm med ett årligt hyresvärde om ca 158 mkr sedan ingången av året. Vi kan konstatera att vår affärsmodell levererar och att vi kontinuerligt flyttar fram våra positioner vilket skapar framtida möjligheter för ett hållbart värdeskapande. Genom de två emissionerna som vi har genomfört med premie mot NAV under året har vi dels kunnat fortsätta att expandera via förvärv samt ta oss an allt större nybyggnadsprojekt, och dels möjliggöra för fler framtida förvärv. På så sätt har vi kunnat ytterligare stärka vår position som en långsiktig, stabil och pålitlig partner avseende attraktiva logistikfastigheter.

## Positiva värdeförändringar och fortsatt stark efterfrågan

Trots att avkastningskravet i den externa värderingen ökat med 30 baspunkter under året till nuvarande 5,9 procent har vi levererat positiva värdeförändringar varje kvartal. Detta tack vare hyresökningar, positiv nettouthyrning, förvärv, investeringar och förlängd hyresduration. Det är ett bevis på att vårt arbete är framgångsrikt och ger resultat samt att vår strategi och affärsmodell levererar.

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på logistiktytor och vi har under året förlängt eller utökat samarbetet med en rad befintli-

ga hyresgäster samt etablerat flera nya kundrelationer. Vi har attraktiva fastigheter och våra kunder vet att vi har ambitiösa hållbarhetsmål och att vi är måna om att investera i hållbara energilösningar. Vi har även många befintliga kunder som vill växa med oss och som förlängt sina hyresavtal vilket visar på vår förmåga att möta de ökande behoven inom branschen. Vid årets utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95 procent, och den genomsnittliga hyresdurationen till 6,4 år vilket var högre än vid ingången av året.

## Vårt hittills största nybyggnadsprojekt

Vi har under året tillträtt en fastighet i Hallsberg om 280 000 kvm. Fastighetsförvärvet offentliggjordes i slutet av juni och är vårt största nybyggnadsprojekt hittills med ett totalt bedömt transaktionsvärde om ca 800 mkr och en årshyra om ca 50 mkr. Här har ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Ahlsell Sverige avseende en miljöcertifierad nybyggnation som beräknas slutföras december 2024 omfattande ca 60 000 kvm. Nybyggnationen visar även vår vilja och finansiella förmåga att investera i denna typ av projekt. Vi ser fram emot att se detta projekt ta form och bidra till en ännu starkare närvaro på marknaden.

## Aktiv förvärvsstrategi

Genom vår aktiva förvärvsstrategi har vi genomfört 8 förvärv under året och vi har, som en större och finansiellt stabil aktör, kunnat dra fördel av de möjligheter som uppkommit till följd av de försämrade makroekonomiska förutsättningarna. Även framöver





ser SLP stora möjligheter att genomföra attraktiva och förädlingsbara förvärv, då vi bedömer att efterfrågan på logistikytor i attraktiva lägen är fortsatt god.

I syfte att kunna expandera och samtidigt bibehålla en balanserad finansiell riskprofil har vi under året beslutat om två nyemissioner. I maj respektive november genomförde vi riktade nyemissioner om vardera 550 mkr. Emissionernas syfte är att 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.

### **Stark finansiell ställning och ökad andel gröna lån**

Vårt nära och långsiktiga samarbete med befintliga banker, och att vi endast har säkerställd 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 ca 1 300 mkr och en belåningsgrad om 41,7 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,9 gånger. Detta ger oss en finansiell handlingsfrihet att fortsätta vår tillväxtresa med investeringar i befintligt bestånd samt fortsätta att expandera på den inslagna vägen med fler förädlingsbara förvärv.

För SLP är det naturligt att följa utvecklingen inom hållbarhet och investera långsiktigt för att skapa ett hållbart fastighetsbestånd. 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 53 procent av befintlig låneportfölj att jämföra med 41 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. Vi har bland annat minskat vår energiförbrukning i jämförbart bestånd med 19 procent över två år.

### **Stort engagemang bland medarbetare**

Vi ser ett stort engagemang hos vår personal och samtliga medarbetare har under året investerat i av årsstämman beslutat incitamentsprogram vilket är väldigt roligt samtidigt som programmet bidrar till att företaget behåller kompetent personal och främjar långsiktig tillväxt. Våra medarbetare är vår mest värdefulla tillgång, och det har varit glädjande att se hur alla har bidragit till att nå vad vi har uppnått idag. Jag vill uttrycka min tacksamhet till alla mina kollegor, vare sig de har varit en del av SLP under en längre tid eller nyligen har anslutit sig till bolaget.

### **Bevisad affärsmodell och gediget kunnande**

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. Våra medarbetare har den kompetens och drivkraft som krävs, och med detta i kombination med finansiella muskler kommer SLP att kunna skapa god avkastning till våra aktieägare i såväl det korta som långa perspektivet.

Malmö i april  
Tommy Åstrand, vd



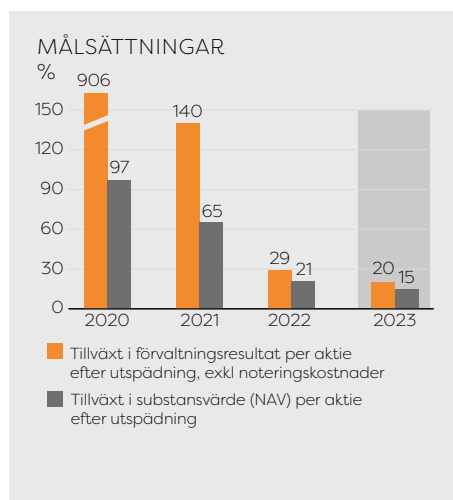
# *Verksamheten*



# Affärsidé, målsättningar och affärsmodell

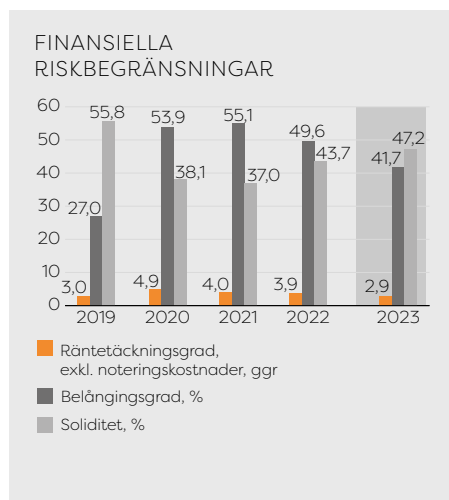
## AFFÄRSIDÉ

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



## MÅLSÄTTNING

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



## Finansiella riskbegränsningar

Övergripande begränsas SLP:s finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde uppställs följande finansiella riskbegränsningar:

- Räntetäckningsgrad om lägst 2,5 gånger
- Långsiktig belåningsgrad om högst 60 procent
- Soliditet om lägst 35 procent

De finansiella riskbegränsningarna är reviderade från 2024, se avsnitt "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

## Hållbarhetsmål

Från och med 2023 arbetar SLP utifrån nya hållbarhetsmål. Nedan presenteras ett urval av bolagets hållbarhetsmål och utfall. För samtliga hållbarhetsmål, utfall och definitioner, se avsnitt "Hållbarhet".



### PLANETEN

**Mål:** 100% certifierad nyproduktion.  
**Utfall:** 100%

**Mål:** 50% av uthyrningsbar yta ska vara utrustad med laddinfrastruktur för personbilar 2025.  
**Utfall:** 50%

**Mål:** Installerad effekt i solcellsanläggningar på fastigheter ska uppgå till minst 15 MW 2025.  
**Utfall:** 14,2 MW

**Mål:** 50% av uthyrningsbar yta ska vara miljöcertifierad 2025.  
**Utfall:** 25%



### MÄNNISKAN

**Mål:** > 45 eNPS  
**Utfall:** 98

**Mål:** Jämställda yrkeskategorier med en 40/60-procentig könsfördelning 2025.  
**Utfall:** Styrelse: 43% kvinnor och 57% män

Koncernledning: 37% kvinnor och 67% män

Övriga anställda: 33% kvinnor och 67% män



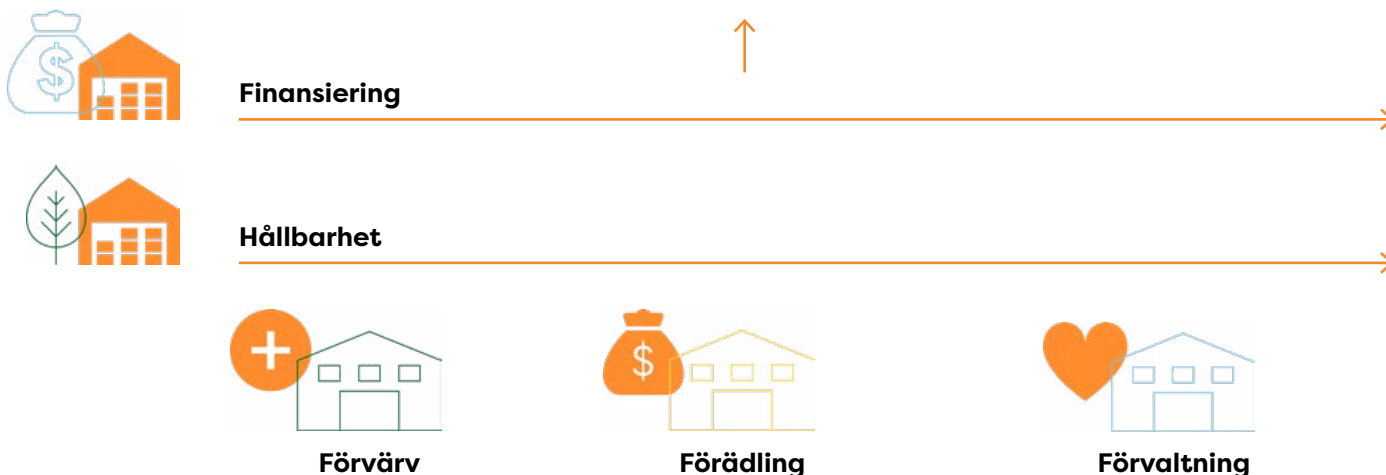
### AFFÄREN

**Mål:** Samtliga väsentliga leverantörer ska följa vår uppförandekod.  
**Utfall:** 100%

**Mål:** 70% hållbar finansiering 2025.  
**Utfall:** 53%

**AFFÄRSMODELL**

SLP arbetar, med egen personal, utifrån fem strategiområden: förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet. Nedan beskrivs arbetet inom de fem strategiområdena närmare.

**Attraktiva logistikfastigheter****Förvärv**

Genom att förvärva fastigheter och byggrätter växer bolagets fastighetsbestånd. SLP riktar in sig på fastigheter med strategiska kommunikationslägen och goda utbyggnads- och utvecklingsmöjligheter. Det är också viktigt att fastigheterna är flexibla och attraktiva, även för framtidens behov.

Förvärven är inriktade på bebyggda fastigheter och mark. Ägarnas och organisationens stora kontaktnät och erfarenhet från branschen möjliggör snabba och flexibla förvärvsprocesser samt gynnsamma affärer varav merparten inte äger rum på den öppna marknaden.

**Förädling**

SLP:s förädling karaktäriseras av optimering av fastigheternas driftsnetto, hyresgäst Anpassningar i nära samarbete med hyresgästen och miljöcertifiering av fastigheterna. Driftsnettot optimeras genom uthyrning av vakanta ytor, omförhandling och förlängning av hyresavtal samt genom energieffektivisering. Hyresgäst Anpassnings- och energioptimeringsprojekt drivs av SLP:s projektledare i

samråd med bolagets egna förvaltare. Även bolagets nyproduktion drivs av SLP:s egna projektledare. För SLP är det viktigt att med egen personal kunna förädla sina fastigheter och skapa lösningar som är bra både för hyresgästen, SLP och för miljön.

**Förvaltning**

SLP:s förvaltning karaktäriseras av ett långsiktigt perspektiv för såväl fastigheten som hyresgästen. SLP vill ha en aktiv kunddialog med fokus på värdeskapande för båda parter. Detta uppnås genom professionalitet och korta beslutsvägar samt genom nytänkande och ett lösningsorienterat förhållningssätt. SLP:s förvaltare har den dagliga kontakten med hyresgästerna. För att ge bästa möjliga service till hyresgästerna upphandlas fastighetskötare och drifttekniker av samarbetspartners och det görs lokalt på de orter där bolagets fastigheter är placerade. SLP:s hyresgäster ska alltid känna sig trygga med att SLP finns nära tillhands och tillgodoser behov, detta så att hyresgästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet.

**Finansiering**

Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld. Övergripande begränsas SLP:s finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tid tryggar bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. Som en förlängning av att verksamheten bedrivs hållbart ges möjlighet till hållbar finansiering, vilket innebär bättre finansieringsvillkor. Bolaget har för närvarande enbart säkerställd bankfinansiering.

**Hållbarhet**

SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter. 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 ska vi skapa värde för våra intressenter både nu och på lång sikt.

## HISTORIK

### 2018

SLP grundades i Malmö under senhösten 2018 av Erik Selin, Greg Dingizian, Peter Strand och Mikael Hofmann.

### 2019

I mars 2019 köpte SLP sina första fastigheter. SLP förvärvade under året bland annat Nettos före detta centrallager i Falkenberg, med en uthyrningsbar yta på ca 24 tkvm och ett utmärkt logistikläge direkt vid E6. SLP förvärvade under året totalt 11 fastigheter i Skåne, Halland och Småland. Personal anställdes och kontor etablerades. Under året påbörjades även SLP:s första nybyggnadsprojekt om 14,3 tkvm.

### 2020

SLP fortsatte att expandera och året präglades av en mycket stark tillväxt. Bolagets fastighetsvärde ökade under året med mer än 300 procent. Tillväxten skedde genom ett stort antal transaktio-

ner, bland annat förvärvet av Bergendahls centrallager i Hässleholm. Genom transaktionen blev familjen Bergendahl ny delägare i SLP. Ytterligare en milstolpe under året var förvärvet av 25 attraktiva logistikfastigheter i Malmöområdet från Norama Real Estate AB.

### 2021

Under 2021 fortsatte SLP att vidareutveckla sitt fastighetsbestånd. Det skedde dels genom insatser för att optimera fastigheternas kostnader och dels genom ett stort antal nyuthyrningar. Därutöver påbörjade SLP sin planerade Stockholmsexpansion samt vägen mot en notering på Nasdaq Stockholm. Under fjärde kvartalet genomfördes bolagets första förvärv, om 11 fastigheter, i Stockholmsområdet. Bolaget förvärvade under året totalt 25 fastigheter.

### 2022

Bolaget förvärvade under 2022 ytterligare 17 fastigheter. I mars inleddes handel av bolagets B-aktier på Nasdaq Stock-

holm och det offentliga erbjudandet att teckna nyemitterade B-aktier motsvarande 750 mkr blev kraftigt övertecknat. Vidare anställde bolaget Viktoria Wöhl som ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete. På kort tid blev hållbarhetsarbetet en integrerad del av SLP:s verksamhet och i den nya funktionen som hållbarhetsansvarig har Viktoria bidragit till att samordna och leda bolagets hållbarhetsinitiativ.

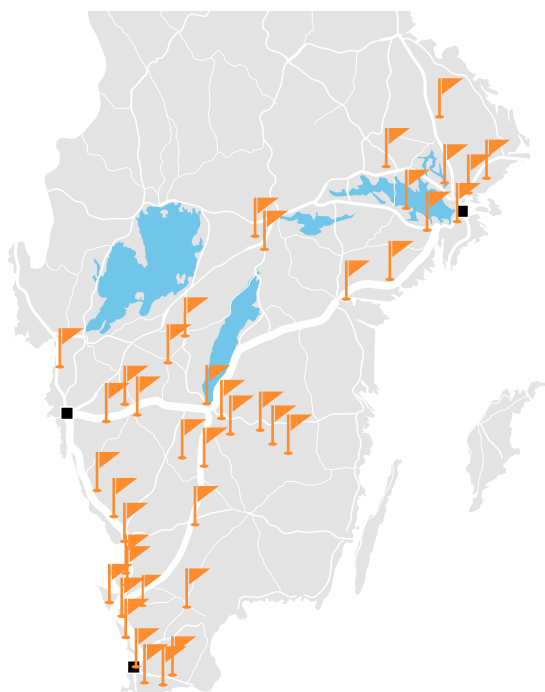
### 2023

Trots ett utmanande omvärldsklimat har SLP:s tillväxtresa fortsatt med ett starkt år såväl operationellt som finansiellt. Under året har 12 fastigheter förvärvats med en uthyrningsbar yta om 223 tkvm och bolaget har påbörjat sitt hittills största nybyggnadsprojekt om 61,5 tkvm åt Ahlsell i Hallsberg. SLP har genomfört två riktade nyemissioner som tillfört 1 100 mkr och ytterligare stärkt bolagets finansiella ställning. Nya hållbarhetsmål och -policy har antagits vilket bidragit till att SLP har tagit ytterligare kliv i hållbarhetsarbetet.



# Fastighetsbestånd

SLP:s fastigheter är strategiskt belägna på attraktiva logistiklägen i Sverige. Bolagets fastighetsbestånd omfattar både stora moderna logistikanläggningar och mindre fastigheter som är optimala för citylogistik. Vid årets 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 affärsidén 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 samt möjlighet till kostnadsänkande åtgärder.

## PROJEKT

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomförs löpande projekt i form av nybyggnation samt hyresgäst Anpassningar i form av om- och tillbyggnation. Läs mer under avsnittet "Projekt".

## BYGGRÄTTER

Genom att förvärva fastigheter som även inkluderar byggrätter samt genom att nyttja byggrätter i befintligt bestånd tillförs ytterligare uthyrningsbara ytor. Läs mer under avsnittet "Projekt".

Tabellen nedan presenterar fastighetsbeståndets fördelning enligt denna kategorisering och dess aktuella intjäningsförmåga vid årsskiftet.

### FASTIGHETSBESTÅND

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyressvärde		Uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter		Fastighetskostnader 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
<b>SUMMA</b>	<b>96</b>	<b>883</b>	<b>9 602</b>	<b>10 868</b>	<b>689</b>	<b>780</b>	<b>94,6%</b>	<b>652</b>	<b>794</b>	<b>102</b>	<b>116</b>	<b>549</b>	<b>622</b>
Pågående projekt	2	82	399	4 874									
Byggrätter			113										
<b>TOTALT</b>	<b>98</b>	<b>964</b>	<b>10 114</b>	<b>10 488</b>									

Se vår hemsida (<https://slproperty.se/fastigheter/vara-fastigheter>) för en fullständig fastighetsförteckning.

## TRANSAKTIONER

Under 2023 har 9 transaktioner genomförts, varav 8 förvärv och en försäljning. Transaktionerna har medfört en ökning av den uthyrningsbara ytan med 223 tkvm. Fastighetsbeståndet har genom förvärven koncentrerats geografiskt samt vad gäller projektpotential med ett flertal nya byggrätter i anslutning till befintliga byggnader.

### Förvärv

Under 2023 förvärvade och tillträdde SLP 12 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 223 tkvm.

Under första kvartalet förvärvades ett markområde i ett attraktivt logistikläge i Landskrona där SLP uppför en logistik-

fastighet med en årshyra om ca 3,1 mkr. SLP förvärvade även en fullt uthyrd logistikfastighet i Helsingborg där årshyran, som är fullt indexreglerad, uppgår till 8,5 mkr. Under mars förvärvades en fullt uthyrd logistikfastighet i Nyköping med ett 10-årigt triple net-avtal med Hedin Parts and Logistics AB. Årshyran uppgår till 28,0 mkr och är fullt indexerad.

Under andra kvartalet förvärvades en portfölj om fyra logistikfastigheter av Nyfosa med en uthyrningsbar yta om 48,6 tkvm och en fullt indexerad årshyra om 30,2 mkr. Under kvartalet tecknades även avtal om att förvärva en fastighet om 280 tkvm i Hallsberg där en miljöcertifierad nybyggnation om 60 tkvm uppförs

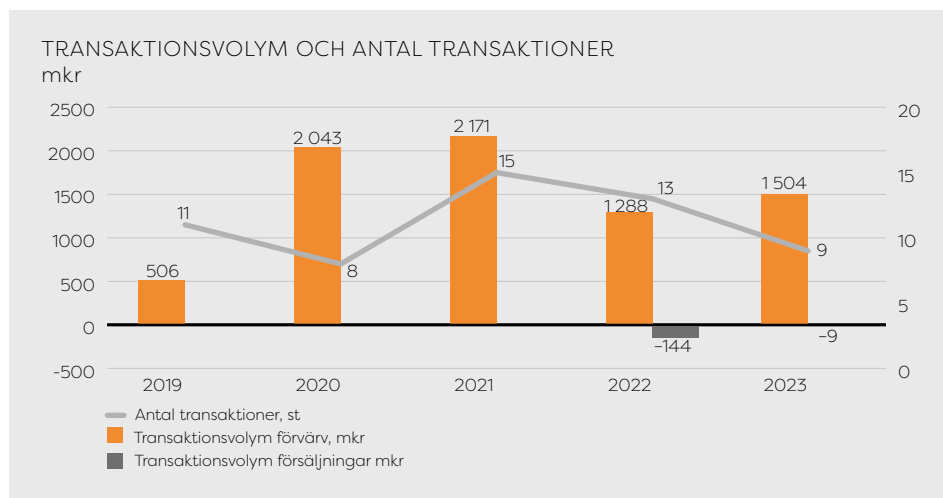
med ett 15-årigt hyresavtal med Ahlsell.

Under tredje kvartalet påbörjade SLP sitt största nybyggnationsprojekt hittills i och med tillträdet av fastigheten i Hallsberg. SLP tillträdde även 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 förvärvade SLP, i samma transaktion, två fastigheter i Malmö och Helsingborg med en genomsnittlig hyresduration om 14 år. Fastigheterna är fullt uthyrda med en total uthyrningsbar yta om 18,5 tkvm och ett hyresvärde om ca 21 mkr. SLP förvärvade även en fullt uthyrd förädlingsbar fastighet i Borås med en uthyrningsbar yta om 7,2 tkvm med betydande potential för ytterligare byggnation samt tecknade avtal om ytterligare ett förvärv i Katrineholm, ett nybyggnationsprojekt om 11 tkvm med ett 15-årigt hyresavtal med Seafrigo. Transaktionen och tillträde är villkorat av att bygglov erhålls och att markköpet från Katrineholms kommun godkänns. Förvärvet återspeglas därmed inte i några siffror, då tillträde skedde efter årets utgång.

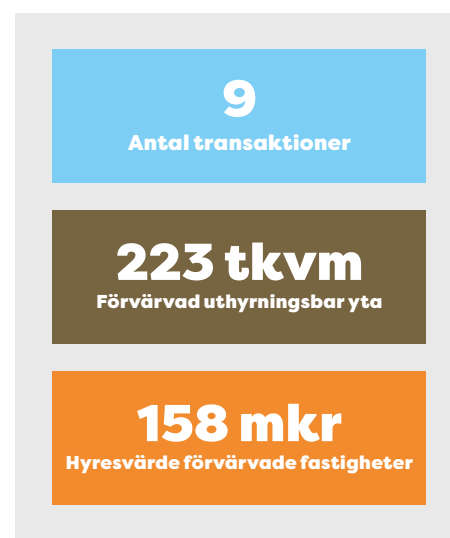
### Avyttringar

Under året har del av marken på fastigheten Stenkrossen 4 i Hässleholm avstyckats och frånträtts till en köpeskilling om 9,3 mkr vilket medfört en realiserad värdeförändring om ca 5 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
Torbornahögen 3, Hedenstorp 2:1, Holmögadd 4, Storbådan 5.	Förvärv	Helsingborg, Jönköping, Malmö	2023-04-20	30,2	48,6
Stödstorp 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
<b>TOTALT</b>				<b>158,3</b>	<b>222,6</b>





TRANSAKTION:

# Sale and lease back-affär med Hedin Group

Under 2023 har SLP fortsatt göra sale and lease back-affärer och affärer off market. En av dessa transaktioner var förvärvet av logistikfastigheten Arnö 4:1 i Nyköping om totalt 55 tkvm.

I samband med transaktionen tecknades ett 10-årigt triple net-avtal med Hedin Parts & Logistics, ett dotterbolag inom Hedin Group.

Fastigheten är uppförd 1976 och nyttjas idag som Hedingruppens centrallager. Efter tillträdet har åtgärder för förädling av fastigheten genomförts i samarbete med hyresgästen. Fastigheten har moderniserats genom renovering av fasad samt totalrenovering av kontor.

*”Vi är väldigt glada över att få en långsiktig fastighetsägare som levererar det man lovar. SLP har på kort tid gått från ord till handling både under förvävsprocessen och efter tillträdet i utvecklingen av fastigheten. Vi har tillsammans redan genomfört en rad olika förädlingssprojekt i fastigheten och vi ser framför oss ytterligare förädlingsmöjligheter i fastigheten tillsammans med SLP. För oss är det viktigt att fastighetsägaren är lyhörd, snabbfotad och har de finansiella musklerna som krävs att kunna utveckla de ytor vi hyr så att vi kan fokusera på vår verksamhet och det har SLP”, säger Nicholas Tengelin, CEO på Hedin Parts.*



### Lokalisering:

Nyköping

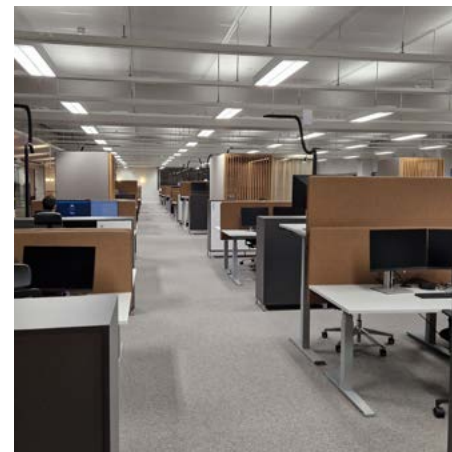
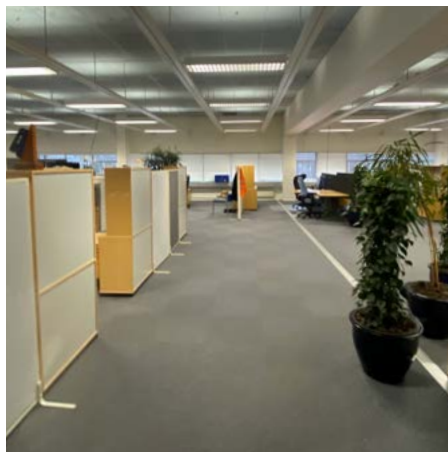
### Uthyrningsbar yta:

55 tkvm

### Certifiering:

Pågående certifiering enligt BREEAM In-Use Very Good

**BREEAM®**  
In Use



Bilderna visar den nya fasaden samt kontorslandskapet före och efter moderniseringen.

# Projekt

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomför SLP löpande projekt i form av nybyggnation samt hyresgäst Anpassningar i form av om-, till- och nybyggnationer. Projekten bedrivs i nära samarbete med våra hyresgäster och vi har alltid ett fokus på långsiktighet och hur vi kan minska vår miljöpåverkan. SLP har som mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.

Nedan redovisas större projekt som var pågående vid årets utgång samt de projekt

som har färdigställts under 2023. Som större projekt definieras projekt över 25 mkr.

## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT VID ÅRETS UTGÅNG

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto mkr	Uthyrningsgrad, %	Investering mkr		Bokfört värde mkr
								Bedömd	Upparbetad	
Stödstrup 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
Grimskafvet 1	Malmö	Tillbyggnad	Q2 2024	2,2	2,6	2,4	100	37	31	35
<b>TOTALT</b>				<b>81,8</b>	<b>64,3</b>	<b>63,4</b>	<b>100</b>	<b>1 057</b>	<b>292</b>	<b>399</b>

## STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2023

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Uthyrbar yta tkvm	Hyresvärde mkr	Driftsnetto, mkr
Tveta-Valsta 4:9	Södertälje	Nybyggnation	6,5	6,8	6,6
Kronan 4	Landskrona	Nybyggnation	5,5	4,0	3,8
Pedalen 21	Landskrona	Nybyggnation	3,5	3,1	2,8
<b>TOTALT</b>			<b>15,5</b>	<b>13,9</b>	<b>13,2</b>

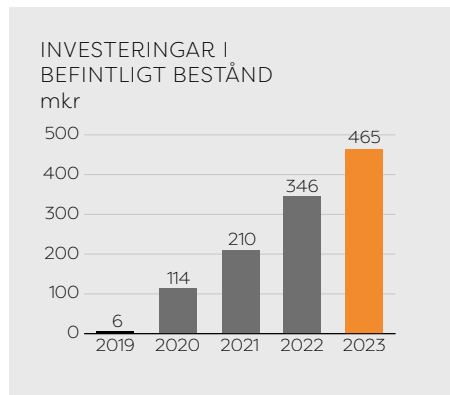


Fastigheten Kronan 4 i Landskrona.



## TOTALA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Utöver större ny-, om- och tillbyggnadsprojekt genomförs mindre projekt som är värdeskapande. SLP har under 2023 investerat 465 mkr i befintligt fastighetsbestånd varav 249 mkr i större projekt och 217 mkr i övriga investeringar.



## Investeringar i energieffektivisering

Investeringar i energieffektiviserande åtgärder är en viktig del av såväl SLP:s hållbarhetsarbete som förädlingsarbete av befintliga fastigheter. Energieffektiviserande investeringar inkluderar till exempel solcellsanläggningar, LED-belysning och fastighetsautomation, vilka under 2023 uppgick till ca 72 mkr.

## Investeringar i hyresgäst Anpassningar

SLP investerar även i anpassningar åt nya eller befintliga hyresgäster för att skapa effektivare ytor för den verksamhet som ska bedrivas i lokalen, och därmed hyresgäster som stannar länge. Anpassningarna planeras för att lokalerna ska vara flexibla både för nuvarande och framtida hyresgäster och kan avse anpassning av befintliga ytor såväl som tillbyggnationer. Under 2023 uppgick investeringar i hyresgäst Anpassningar till ca 112 mkr varav merparten avser tillbyggnationer på byggrätter i befintligt bestånd.

## BYGGRÄTTER

Som en del av förädlingsprocessen driver SLP projekt för att skapa nya attraktiva logistikfastigheter. Både genom att nyttja byggrätter i befintligt bestånd och förvärva fastigheter som även inkluderar byggrätter kan bolaget tillföra nya uthyrbara ytor. Per 31 december 2023 värderades byggrätter till totalt 113 mkr, vilket motsvarade ca 1 procent av totalt marknadsvärde på fastigheterna.

Under 2023 initierades ett flertal tillbyggnadsprojekt på befintliga fastigheter, däribland en tillbyggnad om 1 250 kvm till Hultafors i fastigheten Mosshaga 7 i Nässjö samt till vår hyresgäst Beulco i Helsingborg (se nedan).

**113 mkr**  
Marknadsvärde byggrätter

## Energieffektivisering i Ättehögen 13

I fastigheten Ättehögen 13 i Jönköping har SLP under året investerat i energieffektivisering i form av en solcellsanläggning samt nytt värme- och kylsystem.

Solcellsanläggningen om 255 kW beräknas producera ca 210 000 kWh per år varav ungefär hälften av tillförd energi används i fastigheten.



Rendering av byggnaden efter tillbyggnationen.

## Tillbyggnad åt Beulco i Helsingborg

Under året har SLP tecknat avtal med Beulco avseende förlängning och utökning av befintligt hyresavtal för fastigheterna Förtegnaren 5 och 12 i Helsingborg. Det familjeägda bolaget Beulco Holding har bedrivit sin verksamhet i fastigheterna sedan 1988. Utökningen av hyresavtalet avser en tillbyggnad om ca 1 000 kvm på en byggrätt på fastigheten.

*"Beulco gruppen är specialister på VVS-lösningar och våra framgångar bygger på genuint intresse och engagemang för våra kunder. Detta delar vi med ett flexibelt och snabbfotat SLP vilket ger oss trygghet för framtiden. Med större yta på samma adress kan vi investera i fortsatt tillväxt",* säger Mats Sjöström, vd för Beulco.

PROJEKT:

# SLP:s hittills största nybyggnationsprojekt

SLP har under året tecknat avtal om att förvärva en fastighet om 280 000 kvm i Hallsberg samt tecknat ett 15-årigt hyresavtal avseende en miljöcertifierad nybyggnation om ca 61 500 kvm. Transaktionsvärdet uppgår till ca 800 mkr vilket innebär att det är SLP:s största nybyggnationsprojekt hittills.

## BYGGNADEN UPPFÖRS TILL AHLSELL

Hyresavtalet som löper på 15 år, är tecknat med Ahlsell Sverige, som är en av Örebroregionens absolut största arbetsgivare.

”Vi har efter en bred och strukturerad process valt att samarbeta med SLP som är ett snabbväxande företag med fokus på att expandera med sina befintliga kunder samt sätta hållbarhet i centrum. Vårt logistikcentrum i Hallsberg är sedan länge hjärtat i Ahlsells svenska verksamhet. Genom dagens avtal kan vi fortsätta att bygga vidare på vår framgångsresa genom att utveckla och förbättra vårt erbjudande och serva marknaden ännu bättre för ett fortsatt offensivt Ahlsell”, säger Daniel Johansson, Logistikdirektör Ahlsell Sverige.

Tillträde av fastigheten skedde under tredje kvartalet och nybyggnationen beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2024/2025. I och med att fastigheten omfattar hela 280 000 kvm mark ges det även möjlighet till ytterligare tillbyggnad. Fastigheten kommer vara SLP:s första som är certifierad enligt BREEAM Excellent.

”Detta är SLP:s absolut största projekt hittills, och även ett för hela fastighetssegmentet betydande projekt. Vi har valt att arbeta med ett så kallat ”öppen bok-förfarande”, vilket minimerar vår risk och innebär att vi tillsammans med hyresgästen kommer att minimera kostnaderna för byggprojektet utan att tumma

på kvaliteten. Den slutliga årshyran sätts som en funktion av projektets totala kostnad. Hyresavtalet med Ahlsell motsvarar närmare 10 procent av hela vårt nuvarande hyresvärde, och kommer kraftigt att förlänga vår genomsnittliga hyresduration”, säger Tommy Åstrand, vd på SLP.



Rendering av byggnaden.

### Lokalisering:

Hallsberg

### Uthyrningsbar yta:

61,5 tkvm

### Bedömd investering:

790 mkr

### Hyresvärde:

47,9 mkr

### Certifiering:

BREEAM Excellent



PROJEKT:

# Förädling av Romberga 11:4 i Enköping

Fastigheten Romberga 11:4 i Enköping förvärvades av SLP i slutet av 2021. Sedan förvärvstidpunkten har ett stort antal åtgärder vidtagits i syfte att förädla fastigheten som nu är mer energieffektiv och miljöcertifierad.

## GENOMFÖRDA FÖRÄDLINGSÅTGÄRDER

En rad förädlingsåtgärder har genomförts varav merparten har bäring på fastighetens driftsnetto samtidigt som de medför goda hållbarhetseffekter. Åtgärder som har vidtagits för att minska energiförbrukningen inkluderar bland annat tillägg-

sisolering av taket, nya ventilationsaggregat med hög återvinning, nytt reglersystem som möjliggör nyttjande av den ackumulerade värmen i byggnadens konstruktion, nya termostater på radiatorer, installation av aerotemprrar samt utplacering av temperaturgivare i delar av ytorna. Det har även installerats nya portar till hyresgästen som ett led i att optimera värmeförbrukningen.

Under året har även installation av en solcellsanläggning påbörjats på fastigheten om 499 kW. Anläggningen beräknas producera ca 390 000 kWh per år varav merparten kommer användas i fastigheten.

Som ett resultat av nämnda åtgärder har fastigheten erhållit miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use nivå Very Good och befintligt lån har omförhandlats till ett så kallat hållbart lån som innebär en lägre marginal.

**-19%**  
elanvändning

**-4%**  
värmeanvändning

### Lokalisering:

Enköping

### Uthyrningsbar yta:

11,9 tkvm

### Certifiering:

BREEAM In-Use Very Good

### Största hyresgäst:

Packsize

Technologies AB

**BREEAM®**  
In Use

**”Projektet i Romberga 11:4 är ett typiskt förädlingscase för SLP med optimerat driftsnetto såväl som hyresgästerna och hållbarhet i fokus”**

*Christian Berglund, Fastighetschef SLP.*



# Förvaltning och hyresgäster

SLP:s kontraktportfölj är långsiktig och fastigheterna förädlas och förvaltas i nära samarbete med hyresgästen. Hyresgästerna är verksamma inom många olika branscher, varav de största är transport och logistik respektive handel med livsmedel. Diversifiering av branschtillhörighet bedöms minska risken för vakans och hyresförluster. Den kontrakterade årshyran fördelades vid årets utgång på 315 kontrakt.

## FÖRVALTNING

SLP:s förvaltning karaktäriseras av ett långsiktigt perspektiv för såväl fastigheten som hyresgästen.

### Aktiv kunddialog

SLP strävar efter en aktiv kunddialog med fokus på värdeskapande för båda parter. Detta uppnås genom professionalitet och korta beslutsvägar samt genom nytänkande och ett lösningsorienterat förhållningssätt. SLP:s förvaltare har den dagliga kontakten med sina hyresgäster. För att ge bästa möjliga service till hyresgästerna upphandlas fastighetsskötare och drifttekniker av samarbetspartners och det görs lokalt på de orter där fastigheterna är placerade. SLP:s hyresgäster ska alltid känna sig trygga med att SLP finns nära tillhands och tillgodoser behov, detta så att hyresgästerna kan fokusera på sin kärnverksamhet. Som ett led i arbetet har SLP implementerat rollen kommersiell förvaltare. Fokus för våra två kommersiella förvaltare är att ytterligare stärka relationerna till våra hyresgäster samt att agera kontaktperson gentemot hyresgästerna i frågor som rör utvecklings-, ut- hyrnings- och förnyelsearbete. Läs mer

om vår nya kommersiella förvaltare Kristoffer under avsnittet "Organisation".

### Effektiv och grön förvaltning

Att förvalta energieffektiva fastigheter skapar värde för alla och får även stor positiv inverkan på natur och klimat. En viktig del av förvaltningen består av energianalys och efterföljande energibesparande åtgärder. Energibesparande åtgärder är även kostnadsänkande, vilket gynnar både SLP och våra hyresgäster. SLP har underhållsplaner för samtliga fastigheter för att säkerställa en långsiktig och aktiv förvaltning.

### HYRESAVTAL

Hyresvärdet för SLP:s hyresavtal uppgick vid årets utgång till 689 mkr. Det motsvarade ett hyresvärde om 780 kr/kvm. Den kontrakterade årshyran uppgick till 652 mkr vid årets utgång, vilken inkluderar årshyra inklusive tillägg, fastighetsskatt och rabatter.

En stor andel av SLP:s hyresavtal är så kallade triple net-avtal som innebär att hyresgästerna själva bekostar fastighetskötsel och underhåll av fastigheterna. Dessa avtal innebär även att hyresgästen

står för kostnader som el, värme, vatten och fastighetsskatt. Övriga hyresavtal är till största del avtal där kostnader för el, värme och vatten vidarefaktureras till hyresgästen, som ett tillägg utöver hyran. Detta medför att SLP endast i begränsad omfattning påverkas av kostnadsförändringar till följd av ändrad förbrukning eller ändrade priser inom dessa poster.

Kontrakt som representerar 42 procent av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2029. Hyreskontraktens förfallostruktur presenteras nedan.

### FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRESKONTRAKT

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
<b>SUMMA</b>	<b>315</b>	<b>821</b>	<b>652</b>	<b>100</b>

**”Vårt samarbete med SLP utvecklas hela tiden, det är viktigt när man jobbar med logistik att ha en hyresvärd som har fokus på att utveckla fastigheterna så att dessa blir framtidssäkrade och möter krav på kostnadseffektivitet”**

Tommy Petersen, Lager- och logistikchef på Salix Group som är hyresgäst i fastigheterna Holmögdad 4 och Storbådan 5 i Malmö

**10 största hyresgästerna**

De 10 största hyresavtalen vid utgången av året motsvarade 27,4 procent av den

kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,6 år.



**Indexering av hyresavtal**

98 procent av den kontrakterade årshyran indexeras genom att hyresavtalen är indexerade kopplat till KPI alternativt fast uppräknig.

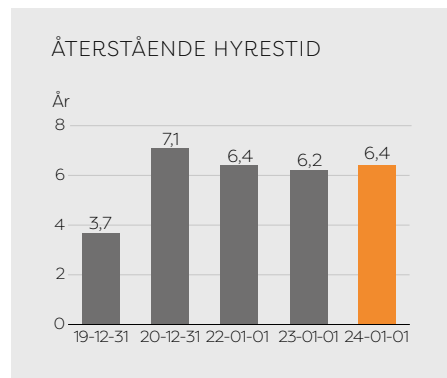
Typ av index/uppräknig	Andel av årshyra, %
KPI-indexerade avtal	87
KPI-indexerade avtal med min. (2,0-3,0%) uppräknig	9
Fast uppräknig (1,9-3,0%)	2
Inget index/uppräknig	2

**Hyresrabatter**

Den kontrakterade årshyran belastades vid årets utgång med hyresrabatter motsvarande 7 mkr på årsbasis. Hyresrabatter lämnas normalt för en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

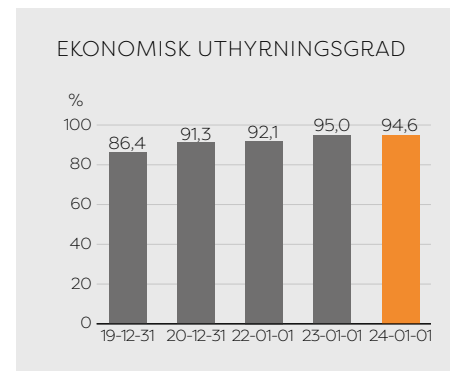
**Återstående Hyrestid**

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minimera risk. Vid årets utgång var den återstående hyrestiden 6,4 år. Under året har flera befintliga hyresgäster förlängt sina hyresavtal och den återstående hyrestiden vid årets slut var längre jämfört med ingången av året.



**Uthyrning**

Vid årets utgång uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,6 procent. Årets nettouthyrning uppgick till 76,3 mkr varav 61,8 mkr avser de större nybyggnationsprojekten i Hallsberg respektive Vaggeryd.



**Hyresförluster**

SLP har historiskt redovisat mycket låga hyresförluster. Under 2023 uppgick hyresförlusterna till 2,5 mkr.

**6,4 år**  
återstående hyrestid

**98%**  
indexerade hyresavtal

**76,3 mkr**  
nettouthyrning

## MÖT VÅRA HYRESGÄSTER

### Swedlogistik på Långeberga

Sedan förvärvet av fastigheten Aggregatet 2 i Helsingborg i slutet av 2021 har samarbetet mellan SLP och hyresgästen Swedlogistik utvecklats. Nedan beskriver Lars Andersson, som är vd på Swedlogistik, samarbetet med SLP och den verksamhet som bedrivs i fastigheten.

*”Vi klev in i samarbete med SLP som hyresgäster när de tog över fastigheten under 2021. Sedan dess har vi på Swedlogistik genomfört en förändring av inriktningen av vår verksamhet. Vi har gått från att vara ett renodlat logistikföretag till att numera fungera i stort som ett produktionsföretag i och med vår start av avokadomognad under varumärket Hållbar Mognad.*

*Den resa vi gör nu – mot ett minskat matsvinn och en mycket mer hållbar produkt – har vi haft stor hjälp i av SLP som varit lyhörda för våra behov och som underlättat för oss att göra den stora förändring och investering vi gjort. Vi har ändrat utseende och planering i lokalerna och är mycket nöjda med det samarbete vi haft med SLP i det arbetet.*

*Swedlogistik arbetar nu i alla led med hållbarhet och kvalitet och vi känner att vi har en stark och intresserad fastighetsägare som stödjer vårt arbete.”* säger Lars Andersson, vd på Swedlogistik.



Lars Andersson, vd på Swedlogistik



**”Swedlogistik arbetar nu i alla led med hållbarhet och kvalitet och vi känner att vi har en stark och intresserad fastighetsägare som stödjer vårt arbete.”**

Lars Andersson, vd på Swedlogistik

## MÖT VÅRA HYRESGÄSTER

### Hårds Transport

Under året har SLP fördjupat samarbetet med hyresgästen Hårds Transport i fastigheten Lamellen 1 i Ljungby, då de valt att utveckla sin verksamhet i SLP:s lokaler ytterligare. Den förhyrda ytan uppgår nu till 5 600 kvm och avtalet sträcker sig över fem år. Hårds Transport är ett familjeföretag som startade 2010, med tjänster inom transport, logistik och lagerhållning av gods i olika storlekar.

*”Nu tar vi nästa steg i vårt bolags tillväxt, med nya större lokaler där vi kan erbjuda både nya och gamla kunder våra tjänster inom logistik, lagerhållning och transport av olika slag. Vi är glada över samarbetet vi har startat upp med SLP, de har varit flexibla och hittat lösningar som matchar våra behov och önskemål”,* säger Peter Hård, vd på Hårds Transport.

SLP har nyligen genomfört standardhöjande åtgärder i fastigheten som bland annat minskat energiförbrukningen och förbättrat inomhusklimatet.

Hårds Transport utsågs 2023 till Årets företagare i Ljungby av Företagarna, för effektiva flöden och aktiva val som påverkar miljöavtrycket och lönsamheten åt rätt håll. Företaget gör också en samhällsinsats genom att stötta föreningar som sätter ungdomsverksamhet i fokus.



Peter Hård och Johan Hård, Hårds Transport AB

**”Vi är glada över samarbetet vi har startat upp med SLP, de har varit flexibla och hittat lösningar som matchar våra behov och önskemål”**

Peter Hård, vd på Hårds Transport





# Finansiering

SLP:s övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts bland annat i form av genomsnittlig tillväxt i NAV. I och med att den verksamhet som bedrivs är kapitalintensiv är tillgång till kapital grundläggande för att uppnå bolagets mål. Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar relationen mellan eget kapital och skuld.

Vid årsskiftet uppgick bolagets tillgångar till 10 961 mkr. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder.

## FINANSIERINGSSTRATEGI

Den finansiella strategin, mandat och risktagande regleras i bolagets finanspolicy, vilken årligen fastställs av SLP:s styrelse.

Övergripande begränsas SLP:s finansiella risk genom en sund kapitalstruktur och ett stabilt positivt kassaflöde, vilket över tiden tryggar bolagets kort- och långsiktiga kapitalförsörjning. För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde uppställs följande finansiella riskbegränsningar:

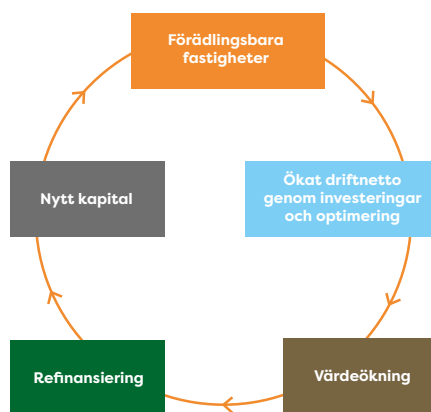
- Räntetäckningsgrad om lägst 2,5 gånger
- Långsiktig belåningsgrad om högst 60 procent
- Soliditet om lägst 35 procent

De finansiella riskbegränsningarna är reviderade från 2024, se avsnitt "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut".

SLP genomför värdehöjande investeringar och optimeringar som leder till ökat driftsnetto. Detta leder i sin tur till ett högre marknadsvärde som möjliggör ökad belåning. På så vis frigörs kapital som kan återinvesteras i förvärv av förädlingsbara fastigheter.

## FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader är bolagets största kostnadspost och uppgick under året till 167 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 Stiborränta. Därutöver uppgick kostnaden för tomträttsavgäld och räntekomponenter hänförliga till IFRS 16 Leases, till 3 mkr (3). För året uppgick räntetäckningsgraden till 2,9 ggr (3,6) att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om lägst 2,5 ggr.

## FINANSIELLA INTÄKTER

Finansiella intäkter består av ränteutgifter på likvida medel. Under året uppgick de finansiella intäkterna till 9 mkr.

## EGET KAPITAL

Vid årsskiftet uppgick koncernens egna kapital till 5 170 mkr (3 702) motsvarande en soliditet om 47,2 procent (43,7) jämfört med riskbegränsningen om lägst 35 procent.

Det egna kapitalet har under året påverkats positivt av årets resultat om 308 mkr samt kapitalanskaffning i samband med två riktade nyemissioner om sammanlagt 1 100 mkr, reducerat med transaktionskostnader efter skatt. Det egna kapitalet har även ökat med anledning av att teckningsoptioner av serie

TO1-4 har nyttjats till fullo vilket har tillfört 12,2 mkr. Vidare har samtliga tillsvidareanställda medarbetare förvärvat teckningsoptioner, inom ramen för det incitamentsprogram som bemyndigades på årsstämman 2023, vilket tillfört bolaget 7,4 mkr.

I samband med ett av förvärven under året har betalning skett delvis med aktierelaterade ersättningar. De aktierelaterade ersättningarna bestod av konvertibler i form av lånereverser om totalt 33 mkr som omvandlats till B-aktier. Den förvärvade fastigheten har värderats till verkligt värde innebärande att eget kapital dessutom ökat med 25 mkr.

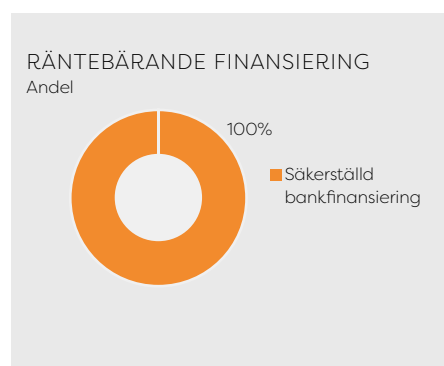
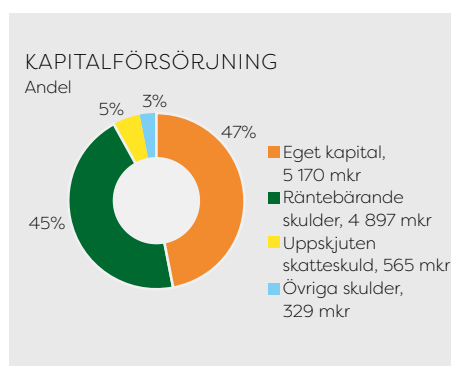
## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 4 897 mkr (4 102) vilket motsvarar en belåningsgrad om 41,7 procent (49,6) att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 60 procent. Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering. Lånen är fördelade mellan fyra nordiska banker med vilka goda och förtroendefulla relationer har uppbyggts över lång tid.

Förändring av de räntebärande skulderna är kopplade till finansiering av förvärv samt utökning av krediter i samband med refinansieringar av befintliga skulder. Vid årets utgång uppgick den genomsnittliga räntan inklusive kostnad för derivat till 4,1 procent (3,2). Den högre räntan jämfört med föregående år förklaras av en högre 3 mån Stiborränta medan marginalen är oförändrad jämfört med samma period föregående år. Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,53 procent. Andel lån som är räntesäkrade med derivat uppgick till 71 procent.



Matilda Olsson, CFO.



### Åtaganden i låneavtal

Som säkerhet för lånen lämnar SLP pant i fastigheterna. Banklånen enligt ovan inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade kovenanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot åtaganden kan banken begära att lånet återbetalas i förtid. Åtagandena avser i huvudsak olika finansiella nyckeltal som ska uppfyllas, såsom räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Övriga åtaganden är bland annat att kreditgivaren ska förse

med finansiell information såsom delårsrapporter och årsredovisningar. SLP följer löpande att inga kovenanter riskerar att brytas och att villkor ligger inom de uppsatta målen i bolagets finanspolicy.

### Hållbar finansiering

Under året har omförhandling skett av ca 900 mkr av befintlig låneportfölj till så kallade hållbara banklån, vilket medför att andelen hållbara lån motsvarade 53 procent (41) av de räntebärande skulderna vid årets utgång och uppgick till totalt 2 598 mkr. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Den hållbara finansieringen innebär en rabatt på marginalen med mellan 5-10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

### Kapitalbinding

SLP:s långfristiga räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 3 859 mkr (3 325) vilket motsvarar 79 procent av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 038 mkr (777) vilket motsvarar 21 procent av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga skulderna visar på koncernens finansieringsbehov på kort sikt och inkluderar löpande amortering och lån som ska återbetalas inom 12 månader. Dessa återbetalas genom bolagets kassaflöde samt genom refinansiering av lån som löper ut. Under det kommande året ska ca 20 procent av låneportföljen refinansieras enligt gällande låneavtal. I syfte att minska refinansieringsrisken eftersträvas en låg andel kortfristiga räntebärande skulder. Det uppnås bland annat genom avtal om förutbestämd löptid vid upplåning samt refinansiering av långfristiga räntebärande skulder i god tid. Den genomsnittliga kapitalbindingen uppgick vid årsskiftet till 1,7 år (1,9).

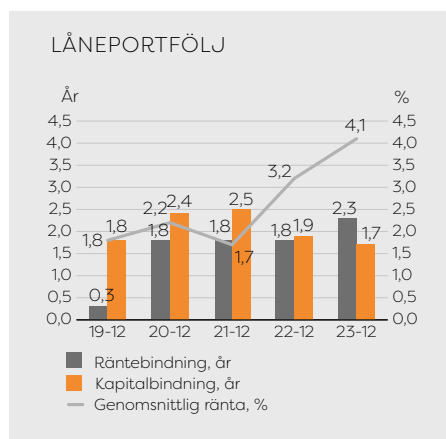
### Räntebindning och räntesäkringar

SLP arbetar kontinuerligt och strategiskt för att begränsa effekten av förändringar i marknadsräntan och ändrade förutsättningar på kreditmarknaden. Den genomsnittliga räntebindningen med hänsyn till

räntesäkringar uppgick vid årsskiftet till 2,3 år (1,8).

För att begränsa koncernens ränterisk används räntederivat. Räntederivaten skapar förutsägbarhet i koncernens räntekostnader och innebär att SLP betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta under en bestämd tidsperiod. I räntederivatportföljen finns även swaptionsavtal om totalt 725 mkr med start under åren 2026-2028 som löper i snitt 4,2 år med en genomsnittlig kontraktsränta om 2,7 procent, vilka inte har beaktats i räntebindningstiden.

Räntesäkringar redovisas till marknadsvärde i balansräkningen och värdeförändringarna redovisas i resultatet. De realiserade värdeförändringarna påverkar årets resultat men inte kassaflödet. Samtliga räntederivat marknadsvärderas genom avstämning med respektive motpart. Marknadsvärdet på räntesäkringarna uppgick på balansdagen till 10 mkr (129) och värdeförändringarna under året till -118 mkr (115).



### 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
<b>SUMMA</b>	<b>6 176</b>	<b>4 897</b>	<b>100%</b>

### RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfallotidpunkt	Mkr	Genomsnittlig ränta, %
0-1 år	2 313	
1-2 år	215	
2-3 år	940	
3-4 år	215	
4-5 år	665	
> 5 år	550	
<b>SUMMA</b>	<b>4 897</b>	<b>4,1%</b>

### RÄNTESÄNKNINGAR VIA RÄNTESWAP

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
<b>SUMMA</b>	<b>3 495</b>		

\*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 2023-12-29

### ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder utgörs främst av uppskjuten skatteskuld, förutbetalda intäkter, upplupna kostnader, leverantörsskulder samt leasingkulder i enlighet med IFRS 16 och uppgick vid årets utgång till 894 mkr (670).

### LIKVIDA MEDEL

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 677 mkr (70). Utöver dessa likvida medel fanns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvävskrediter om 200 mkr samt ej utnyttjad checkräkningskredit om 100 mkr och beviljade säkerställda fastighetskrediter om 979 mkr.

# Värdering

Vid årets utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 10 114 mkr jämfört med utgången av föregående år då marknadsvärdet uppgick till 8 133 mkr. Årets förändring inkluderar förvärv om 1 288 mkr, investeringar om 465 mkr, förändring till följd av försäljningar om -4 mkr samt värdeförändringar om 232 mkr.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde nivå 3, IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas concernmässiga bokförda värde ska motsvara dess bedömda marknadsvärde. Värdeförändringar uppkommer till följd av skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde. Genomförda förvärv har till huvuddel varit affärer off market samt förädlingsbara fastigheter. Detta ihop med lyckade nyuthyrningar och omförhandlingar har bidragit till positiva värdeförändringar under året. Möjligheten till off market-affärer bygger på ägarnas och de anställdas stora kontaktnät och erfarenhet från branschen. Utöver detta har vi även

erhållit avdrag för latent skatt som påverkar den realiserade värdeeffekten positivt. Värdeförändringar har även påverkats positivt under året till följd av indexering av hyresavtalen med 6,5 procent jämfört med antagandet om 4 procent vid ingången av året. Under året har direktavkastningskravet i den externa värderingen ökat från 5,6 procent till 5,9 procent vilket påverkat värdeförändringarna negativt.

## VÄRDERINGSMETOD OCH ANTAGANDEN

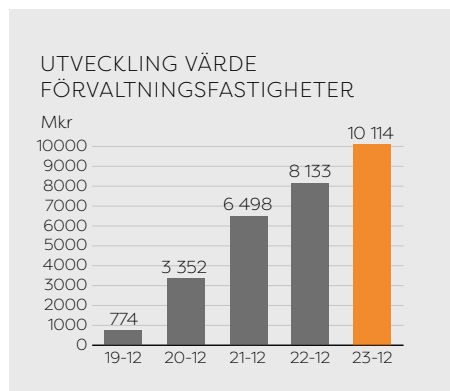
Bolaget har som policy att kvartalsvis värdera hela fastighetsbeståndet av extern part. Samtliga fastigheter har per den 31 december 2023 externvärderats

av auktoriserade fastighetsvärderare, Newsec, som bedömt Bolagets fastighetsvärde till 10 114 mkr.

Som huvudmetod för värderingen används kassaflödeskalkyler i vilka driftsnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Kalkylperioden anpassas efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 27 år. Fastighetsvärderingarna bygger på bolagets vid var tid gällande hyresavtal samt faktiska kostnader. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 5,9 procent vilket är 30 baspunkter högre jämfört med ingången av året. Vid utgången av 2023 uppgick värdet på SLP:s byggrätter till 113 mkr.

## FÖRÄNDRING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Mkr
Ingående värde 2023-01-01	8 133
+ Fastighetsförvärv	1 288
+ Investeringar	465
- Försäljningar	-4
+/- Värdeförändringar	232
<b>Utgående värde 2023-12-31</b>	<b>10 114</b>



Fastigheten Ametisten 2, Helsingborg.

# Organisation

Swedish Logistic Property AB är moderbolag i en koncern med 107 dotterbolag. Bolaget har sitt huvudkontor och säte i Malmö. Per 31 december 2023 hade bolaget 15 medarbetare, samtliga är delägare i SLP.

## MEDARBETARE

Hos SLP står medarbetarna i centrum och det är viktigt för bolaget att skapa förutsättningar för att vara en attraktiv och trygg arbetsgivare där alla kan göra ett riktigt bra jobb, trivas och utvecklas. SLP eftersträvar självklart en jämställd arbetsplats och bolagets uppförandekod sammanfattar gemensamma förhållningssätt som alla på SLP ska arbeta för att möjliggöra. Detta för att skapa lika förutsättningar och de bästa relationerna till varandra, bolagets affärspartners, hyresgäster, ägare och omvärld.

Bolagets ledningsgrupp, såväl som andra nyckelpersoner i bolaget, har bred kunskap och gedigen erfarenhet från fastighetsmarknaden och har under många år drivit och utvecklat bolag tillsammans.

SLP har en platt organisation där samtliga medarbetare ska känna en öppenhet och delaktighet till att påverka

sin och bolagets utveckling i en positiv riktning. På SLP ska arbetsklimatet – utöver arbetsglädje, trivsel och gemenskap – präglas av en humanistisk människosyn och ömsesidig respekt.

Bolaget har egen personal inom

- Förvärv
- Förvaltning
- Projekt
- Uthyrning
- Hållbarhet
- Finansiering
- Ekonomi

Fastighetsskötare och drifttekniker upphandlas av samarbetspartners på respektive ort där våra fastigheter är belägna, för att ge bästa möjliga service till alla hyresgäster.

Under året har SLP förstärkt förvaltningsorganisationen genom anställning

av en projektledare, en teknisk förvaltare och en kommersiell förvaltare. Genom att förstärka förvaltningsorganisationen får SLP än bättre möjlighet att fortsätta förädla och driva värdeskapande projekt i fastigheterna samt att optimera fastigheternas driftsnetto i nära samarbete med hyresgästerna. Läs mer om Philip, Jakob och Kristoffer på kommande sidor.

Sedan årsstämman i april har SLP:s koncernledning förändrats genom att tidigare CFO Tommy Åstrand har utsetts till ny vd i SLP. Tidigare vd Peter Strand har utsetts till arbetande vice ordförande i styrelsen samt anställts som transaktionsansvarig. Matilda Olsson, tidigare ekonomichef i SLP, har utsetts till CFO. Koncernledningen består därmed av Tommy Åstrand, vd, Matilda Olsson, CFO och Christian Berglund, fastighetschef.



Filip Persson – Projektchef, Christian Berglund – Fastighetschef och Emelie Sonesson – Kommersiell förvaltare.

## Lär känna vår tekniska förvaltare Jakob Berglund



Jakob Berglund, Teknisk förvaltare

**”Med korta beslutsvägar inom organisationen går det snabbt från förslag till beslut vilket gynnar och förenklar mitt arbete. Det gynnar även våra hyresgäster då vi kan göra åtgärder och investeringar i hög takt.”**

### Vad jobbar du med?

Jag är teknisk förvaltare på SLP. Det innebär ett ständigt samarbete med hyresgäster och samarbetspartners för att drift och skötsel ska fungera optimalt och för att hyresgästerna ska trivas. I mitt dagliga arbete ligger ett stort fokus på att driva energiprojekt för att sänka energiförbrukningen och förädling av vårt befintliga fastighetsbestånd. Just nu ligger stort fokus på LED-belysning då nya lagkravet har stoppat produktion av vanliga lysrör.

### Vad är det bästa med ditt jobb?

Det bästa med mitt jobb är att jag har stor flexibilitet i mitt arbete och kan bygga min roll på det sätt som fungerar bäst för mig. Med korta beslutsvägar inom organisationen går det snabbt från förslag till beslut vilket gynnar och förenklar mitt arbete. Det gynnar även våra hyresgäster då vi kan göra åtgärder och investeringar i hög takt.

### Har du några framtidsspaningar kopplat till din roll?

Fastighetsbranschen utvecklas hela tiden och en stor faktor som påverkar är den teknik som vi har idag, där gäller det att alltid hänga med och följa utvecklingen. Klimat- och miljöfrågan är också viktig – med ett ständigt sökande efter energibesparingspotential.

## Kristoffer gillar inte bara hundar utan brinner även för fastigheter

Lär känna Kristoffer, bolagets senaste tillskott när det kommer till kommersiell förvaltning. Kristoffer berättar om det dagliga arbetet tillsammans med hyresgästerna och hur han på SLP bidrar till den goa stämningen.

### Berätta lite kort om dig själv!

Jag är utbildad fastighetsförvaltare. Min karriär började som underhållsplanerare och den senaste tiden har jag arbetat som förvaltare, numera på SLP som kommersiell förvaltare.

### Vad är det roligaste med ditt jobb?

Det absolut bästa med mitt jobb är att skapa värde för nya och befintliga hyresgäster. Det kan vara genom att hyra ut en lokal till en ny hyresgäst, bygga ut till befintlig eller vara med att utveckla våra fastigheter på andra sätt. Det genererar ju också en avkastning till oss som fastighetsägare. Man stöter ofta på utmaningar vilket gör det roligare, det är så man utvecklas.

### Hur skulle du beskriva kulturen på SLP?

Det är en härlig stämning där man får vara involverad i många processer, tätt samarbete med övriga kollegor och



Kristoffer Jeppsson, Kommersiell förvaltare

korta beslutsvägar. Det är ett slagkraftigt lag helt enkelt. Och kul att vara en del av det.

### Var ligger ditt fokus främst?

Min främsta fokus för tillfället är att arbeta med de relativt få vakanserna som vi har i vårt bestånd. Det kan alltid bli bättre.

**”Det absolut bästa med mitt jobb är att skapa värde för nya och befintliga hyresgäster”**

## Att jobba nära hyresgästerna och affären är en stark drivkraft för Philip

### Berätta lite om ditt arbete

På SLP arbetar jag som projektledare. Det innebär att jag får jobba nära våra hyresgäster och affären, att vara med och uppfylla andras behov genom att utveckla och skräddarsy lösningar är väldigt roligt.

### Hur skulle du beskriva SLP som arbetsplats?

SLP präglas av en stark entreprenöriell laganda där vi tillsammans i ett team arbetar prestigelöst för att nå framgång. När jag i maj började på SLP fick jag direkt sätta mig in i två till- och ombyggnadsprojekt i Helsingborg och Nässjö där vi på båda orterna utökar lageryta. I projektet i Helsingborg ingår även invändiga ombyggnationer. Både hur själva projektet ser ut och att vi gör det tillsammans med vår hyresgäst Beulco är väldigt roligt. Vi utvecklas tillsammans med våra hyresgäster helt enkelt och detta fall kan Beulco fortsätta i samma lokaler som varit sedan bolagets grundades.

### Vilka framtidsspaningar tycker du är lite extra intressanta?

På projektsidan ser vi att digitaliseringen bidrar till att hitta nya fina lösningar. Vi har testat att 3D-scanna byggnadernas in- och utsida för att förenkla projekteringen. Detta är en lösning som i senare skede kan nyttjas av förvaltningen. En utmaning i detta kan vara att få samtliga yrkesgrupper inom



Philip Ekelund, Projektledare

byggbranschen att möta utvecklingen fullt ut. Konjunkturen som råder gör dock att viljan och behovet av att hitta gemensamma lösningar finns.

***”Att vara med och uppfylla andras behov genom att utveckla och skräddarsy lösningar är väldigt roligt”***



Peter Strand, Transaktionsansvarig och Christoffer Widéen, Finansiell controller.



# ***Marknad och trender***



# Marknad och trender

Nedanstående text är framtagen av Newsec på uppdrag av SLP.

## MAKRO

Under 2023 präglades året av betydande osäkerheter relaterade till flera geopolitiska händelser, samtidigt som höga inflations- och räntenivåer satte sin prägel. Konflikten i Ukraina fortsatte och spänningarna i Mellanöstern och Afrika blossade återigen upp. De globala geopolitiska oroligheterna ledde till en försiktig och avvaktande inställning inför 2024, trots att den generella framtidsbilden förbättrades mot slutet av året. Åsikterna under 2023 var varierande och gick från en tydlig pessimism inför 2024 till att på slutet av året börja förutspå möjliga räntesänkningar. En ökning av inflationsnivåerna i december, både i Eurozonen och USA, väckte en ny känsla av försiktighet och rädsla för att ha tagit ut segern i förskott.

Inflationsnedgången i Sverige har under året varit tydlig där nivåerna gått från en topp på 10,2 procent (KPIF) under december 2022, till att avsluta 2023 på nivåer om 2,3 procent. Trots de låga inflationsnivåerna hamnade siffran under analytikernas förväntningar vilket, liksom inflationsnyheterna för eurozonen och USA, väckte viss oro. Riksbanken beslutade under novembermötet att bibehålla styrräntan på den nivå som tidigare fastställdes vid septembermötet, på 4,0 procent. Räntan förväntas förbli på höga nivåer under en tid framöver med tanke på att inflationsproblematiken förväntas fortgå in i 2024. Trendens långsiktighet är i hög grad beroende av flera faktorer, inklusive de geopolitiska spänningarna runt om i världen. Dessa spänningar skapar osäkerhet och bidrar till prissvängningar inom olika sektorer, såsom råvaror, energi och livsmedel, vilket i sin tur förstärker den redan komplexa utmaningen med att hantera inflationen inrikes såväl som globalt.

Oroligheterna har lett till att den svenska ekonomiska aktiviteten har avtagit från en tidigare hög nivå. Effekterna av hög inflation och en stramare pen-

ningpolitik har gradvis minskat hushållens köpkraft vilket i sin tur har påverkat flera sektorer, inklusive en skarp nedgång inom bostadsbyggandet. Denna nedgång sammanfaller med en minskning i exportsektorn, vilket förväntas resultera i en minskning av BNP-tillväxten för 2023 som även tros fortsätta in i 2024. Finansdepartementet spår att svensk BNP minskat med 0,5 procent under 2023, medan 2024 förväntas uppvisa positiv tillväxt på 0,6 procent.

I Sverige höll arbetslösheten sig på relativt stabila nivåer mot slutet av året, och uppgick till 6,7 procent under december månad. Detta är något högre än motsvarande månad året innan, som då låg på 6,6 procent. Samtidigt har konkurrensen i Sverige nått den högsta nivån på 20 år enligt siffror som summerat helåret 2023. Byggsektorn, sportsektorn och bilhandlare är bland de mest påverkade sektorerna och har alla ökat med över 35 procent under året. Sammantaget har en ökning på 31 procent skett jämfört med föregående år. Nystarterna inom byggssektorn har nått de lägsta nivåerna på tio år och minskade med hela 80 procent under juli månad.

Under det tredje kvartalet ökade lönerna i Sverige med 4 procent jämfört med samma period året innan, enligt medlingsinstitutet. Internationellt sett steg de svenska lönerna med 4,7 procent, jämfört med 4,6 procent i USA och 5,2 procent i euroområdet. Sammantaget har Sverige haft en stabil löneutveckling de senaste åren och ligger i den europeiska medelgruppen. Ekonomin visar dock tecken på avmattning med ökad arbetslöshet, med en återhämtning tidigast 2025 enligt prognoser.

Under 2023 har bostadsmarknaden i Sverige präglats av höga räntenivåer vilket haft en påverkan på både bostadspriser, antal affärer inom segmentet och privatekonomin. De stigande bolåneräntorna har lett till ökade boendekostnader,

vilket haft en särskild påverkan på hushållens köpkraft. Som följd av den minskade köpkraften och stigande räntor har det skett en nedgång på nästan 16 procent i bostadspriserna sedan toppnoteringarna under våren 2022. Priserna på lägenheter har minskat med 12 procent medan priserna på villor har sjunkit med 18 procent. Den allmänna uppfattningen är att ränteuppgången har avstannat, vilket skulle kunna leda till stabilare bostadspriser med möjlighet till vissa nedgångar, men inte drastiska sådana. Banker och finansiella institutioner ger olika prognoser för framtiden, vilket speglar osäkerheten kring räntenivåer och den ekonomiska situationen.

Bostadsköparna visar i sin helhet en ökad prismsedvetenhet, där egenskaper som låg energiförbrukning och uppvärmningskostnader blir allt viktigare. Detta påverkar efterfrågan på olika typer av bostäder. Samtidigt minskar utbudet av nyproducerade bostäder till följd av ökade kostnader och sjunkande bostadspriser, vilket kommer leda till fortsatt bostadsbrist på bostadsmarknaden på sikt.

I juli höjde Federal Reserve (FED) styrräntan i USA med 25 punkter till intervallet 5,25 till 5,50 procent. I både september, november och december beslutade FED att behålla räntan på samma nivåer, vilket återspeglar bankens avsikt att ge mer tid till att utvärdera effekterna på ekonomin och inflationen i det rådande ränteläget. I Sverige möttes nyheten om en fortsatt nedåtgående inflation i USA i november med tolkningen att botten hade nåtts, vilket ledde till att fastighetsaktier steg tvåsiffrigt på börsen. I samband med de något oroande nyheterna om en stigande inflation, till 3,4 procent under december månad, signalerade FED att ytterligare höjningar är möjliga. Detta har skapat en viss försiktighet bland marknadsaktörer. BNP-tillväxten i USA förväntas ha uppgått till 2,4 procent under 2023.

## SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

Under 2023 har fastighetsmarknaden i Sverige gjort en kraftig inbromsning, i tydlig kontrast mot de starka transaktionsåren 2021 och 2022. En fortsatt osäkerhet om kortfristig inflation och ränteutveckling präglade marknaden, vilket ledde till ökad försiktighet bland aktörerna. Trots en ökad aktivitet på obligationsmarknaden i slutet av året, där diverse företag återvände efter en paus från stora affärer, fick det inte den önskade effekt som vissa trott. Den ökade aktiviteten på obligationsmarknaden var under 2023 långt under nivåerna från samma period under toppåret 2021. Intresset för den svenska fastighetsmarknaden från utländska investerare har under året förblivit starkt där deras andel av transaktionerna uppgick till ca 30 procent, vilket är en ökning från föregående år. I den osäkra ekonomiska miljön har svenska fastighetsägare och ägarbolag stött på betydande utmaningar, främst på grund av hög skuldsättning, stigande räntor och obligationsförfall. Företag med inriktning på bostäder har upplevt en särskilt tuff situation, med markant nedgång på aktiemarknaden. Dessa bolags sårbarhet kan i stor utsträckning tillskrivas deras investeringar i lågavkastande segment, där möjligheterna att öka hyresintäkter är begränsade. I en analys från Newsec av ett urval fastighetsbolag framgår det att vissa bolag påverkats

påtagligt av räntehöjningar, från tidigare låga räntenivåer omkring 1 procent under fjärde kvartalet 2021 till genomsnittliga räntenivåer runt 5 procent under kvartal fyra 2023. Denna ökning visar vidare de utmaningar som branschföretag möter till följd av de stigande räntorna. Till följd av dessa parametrar har nyheter om nyemissioner och strukturafräer inom branschen duggat tätt. Företag med hög belåning och begränsad avkastning på sina fastigheter har varit särskilt påverkade. Med räntor som beräknas ligga kvar på en relativt hög nivå under 2024 står många fastighetsbolag inför fortsatta ekonomiska påfrestningar. Detta kommer att kräva strategiska omstruktureringar av bolagens ekonomi, inklusive nedskärning av skulder och förstärkning av eget kapital. Som en del i ett mer restriktivt agerande har en del fastighetsbolag annonserat beslut om slopad utdelning till sina aktieägare, vilket även i vissa fall tros bidra till en bibehållen kreditrating. För SLP:s del annonserades det i slutmånaderna av året att företaget genomfört en riktad nyemission om 550 mkr. Syftet med kapitalanskaffningen var att möjliggöra fortsatt tillväxt inom förvaltningsresultat och substansvärde per aktie, i enlighet med företagets strategi och målsättning att årligen öka dessa med lägst 15 procent.

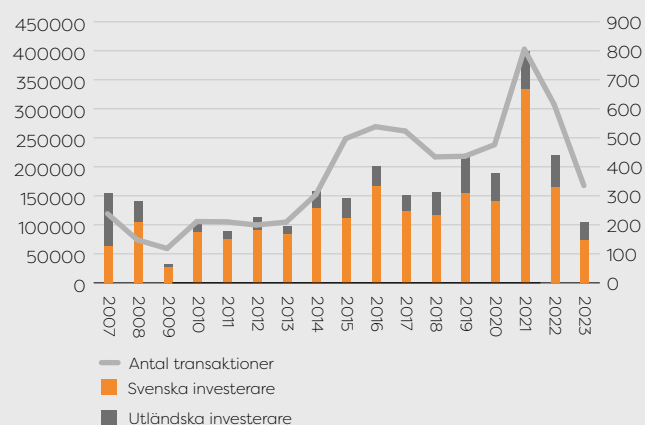
2023 har präglats av en genomgående svag transaktionsmarknad där en re-

lativt svag upphämtning skedde under fjärde kvartalet. Jämfört med det starka året 2022, där den totala transaktionsvolymen uppgick till ca 220 miljarder kronor, var 2023 en tydlig kontrast där både volymen minskade så väl som antalet genomförda transaktioner. Under 2023 noterades 328 transaktioner som översteg 40 miljoner kronor, till en total transaktionsvolym om ca 104 mdr SEK.

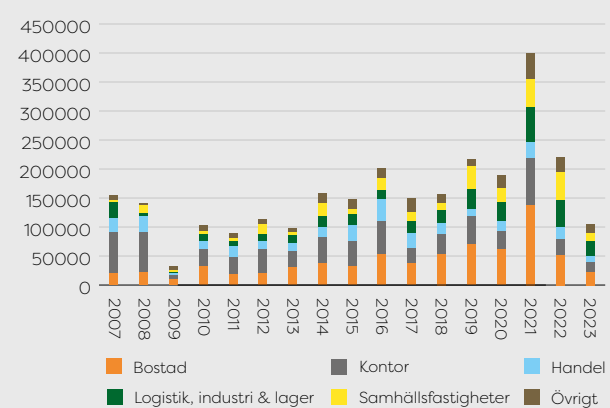
## DEN SVENSKA LOGISTIKMARKNADEN

Logistikmarknaden har under de senaste åren uppvisat robust tillväxt, drivet av den ökande e-handeln och det ökade behovet av lager- och logistikfastigheter. Trots den starka utvecklingen på logistikmarknaden påverkas nu fastighetssektorn av det rådande makroekonomiska och geopolitiska läget, vilket även påverkar den privata konsumtionen. Den minskade privatkonsumtionen har även lett till en minskning i e-handeln i samband med att konsumtionsmönstren förändras, vilket berör logistikmarknaden. Utmaningar som ökade byggkostnader och stigande finansieringskostnader skapar påfrestningar som berör hela fastighetsbranschen. Dessa parametrar har resulterat i en avmattning av antalet fastighetstransaktioner och en förväntan om högre direktavkastningskrav framöver består. Efter år av pressade direktavkastningskrav till följd av låga räntenivåer har nu trenden vänt,

TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE  
Transaktioner >=40 MSEK



TRANSAKTIONSVOLYM SEGMENTFÖRDELNING  
Transaktioner >=40 MSEK



med en tydlig ökning av direktavkastningskrav genomgående i sektorn.

Trots den skakiga marknaden fortsätter logistiksegmentet att vara aktivt och har svarat för en rekordandel av den totala transaktionsvolymen under 2023 om 27 procent vilket i kronor utgör cirka 27,6 miljarder kronor. En av anledningarna till detta är de fortsatt relativt goda marginalerna som kan uppnås med de redan förhållandevis höga direktavkastningskraven inom segmentet.

Jämfört med andra fastighetssegment kännetecknas logistik- och lagerfastigheter av längre avtalstider, vanligtvis inom intervallet fem till tio år. Den faktorn bidrar till att segmentet ses som en attraktiv och långsiktig investering, särskilt under osäkra tider. Med kreditstarka hyresgäster anses logistikfastigheter vara en stabil och attraktiv investeringsmöjlighet. Logistikfastighetsbolagen har därmed under 2023 uppvisat en stark operationell utveckling, tack vare flera positiva underliggande trender som gynnat sektorn de senaste åren. Detta bekräftades tidigt under året i SLP:s delårsrapport, där man såg betydande ökningsresultat jämfört med föregående år. Denna utveckling visar på en ihållande hög efterfrågan på moderna logistikfastigheter i attraktiva lägen. Till följd av en hög efterfrågan rapporterar många företag verksamma i segmentet minskade vakansgrader inom sina bestånd för 2023, samtidigt som hyresnivåerna i

många fall har ökat med eller till och med starkare än KPI.

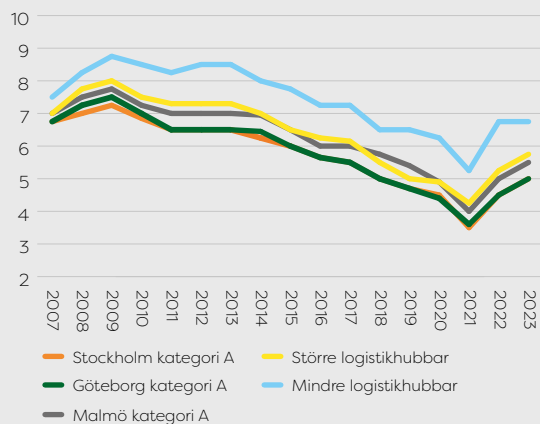
Investerarintresset för just den svenska logistikmarknaden har förblivit starkt, och under året har flera betydande förvärv noterats med en hög andel av internationella investerare. Den svenska marknaden fortsätter att attrahera utländska aktörer, till följd av bland annat starka underliggande fundamenta, minskad konkurrens och i viss mån den svaga svenska kronan. Det bör även noteras att svenska och nordiska aktörer också varit aktiva inom segmentet och har i många fall spelat en framträdande roll i några av årets största transaktioner.

Hyresnivåerna för segmentet visar fortsatt en uppåtgående trend för områden SLP verkar i, trots ett stort tillkommande utbud på marknaden. Med hög andel KPI-indexerade avtal har segmentet kunnat gardera sig väl mot de makroekonomiska osäkerheterna och hyresuppgången har därför gått i fortsatt stigande riktning. I logistikhubbar såsom Stockholmsområdet, Jönköpingsområdet samt Malmö/Helsingborgsregionen, där SLP har stora delar av sina innehav, väntas efterfrågan vara fortsatt hög och vakansgraden låg. Anledningen är delvis de goda kommunikationsmöjligheter områdena erbjuder, vilka anses vara särskilt attraktiva. Samtidigt består områdena ofta av så kallade logistiknav där mycket ny yta tillkommit, vilket bidrar till att områdena kännetecknas av moderna, hållbara logistikytor.

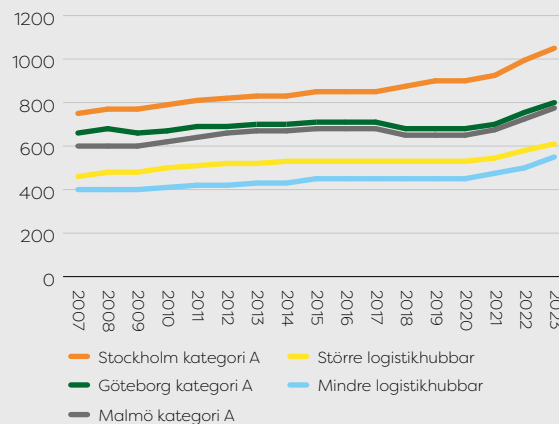
Året 2023 höll jämn takt med 2022 gällande tillkommande logistikytor i Sverige. Den ökande efterfrågan på moderna logistikfastigheter och attraktiva lägen har sedan en tid skapat en stark underliggande efterfrågan samt brist på högkvalitativa ytor, vilket har resulterat i en betydande ökning av genomförda och planerade logistikbyggen de senaste åren. Under 2023 beräknades en yta som översteg totalt 1,4 miljoner kvadratmeter ha tillkommit. Dryga 30 procent av denna yta byggdes på spekulation, vilket blivit allt vanligare på senare tid, dock ofta i regioner där SLP inte är verksamma. I Mälardalen, med städer som Eskilstuna, Strängnäs och Sigtuna, noteras områden där det planeras för omfattande nybyggnation baserad på spekulativa investeringar. Den geografiska utbredningen av det spekulativa byggandet sker främst utanför SLP:s befintliga fastighetsbestånd och anses därför inte vara ytor direkt konkurrerande med SLP:s lokaler. De nyligen konstruerade områdena har i allmänhet högre hyresnivåer än nivåerna i andra områden. Samtidigt har SLP möjlighet att efterfråga högre hyror för sina ytor.

Även under 2024 planeras flera projekt att färdigställas, men därefter förväntas antalet planerade projekt minska drastiskt. Många fastighetsbolag är tveksamma till att fatta nya byggbeslut i dagens osäkra marknad, och med starkt ökade hyror under 2022 och 2023, är även kunderna något avvaktande. SLP har kunnat gardera sig mot eventuella osäkerheter i sina på-

YIELDUTVECKLING LOGISTIKFASTIGHETER %



HYRESUTVECKLING LOGISTIKFASTIGHETER



## INNEHÅLL

gående projekt som kommer färdigställas under 2024, då samtliga ligger i mycket gynnsamma lägen med en uthyrningsgrad om 100 procent. Som exempel är ett av de berörda projekten beläget i Vagge-ryd, där flera aktörer investerat under 2023. Området rankas som ett av Sveriges bästa logistiklägen, med goda kommunikationsmöjligheter åt alla väderstreck. Området har en strategiskt fördelaktig position, med korsande gods- och transportrutter på riksväg 40 och E4. Inom en radie av 400 kilometer kan man nå cirka 80 procent av Sveriges befolkning genom befintliga kommunikationsmöjligheter.

Ett av SLP:s projekt som avslutats under året är beläget i Landskrona, där bland annat ett av Nordens största logistikcenter är under utveckling och som drivs av DSV. Området har varit under utveckling i flera år, och det har lockat stora företag att etablera sig där, inklusive Oatly och Na-kd. De etableringar som har ägt rum indikerar att området, ur ett logistik-, lager- och industriperspektiv, anses vara särskilt attraktivt.

I samband med den expansiva tillväxt-tresa logistiksegmentet genomgått är det troligt att kraven på lokalisering och kvalitet hos den här typen av fastigheter kommer att öka i betydelse framöver. Det markerar en förändring jämfört med tidigare år, då logistikbyggen expanderade utanför de typiska A-lägena.

Den ökade betydelsen av lokalisering och fastighetskvalitet kan tillskrivas förändrade konsumtionsmönster och en ökad efterfrågan på effektiva och högkvalitativa logistiklösningar. Den typen av utveckling kan påverka investerarnas strategier och preferenser, där de nu i högre grad kan fokusera på fastigheter som ligger i strategiskt viktiga områden och uppfyller höga kvalitetsstandarder.

Att kunna anpassa sig till dessa förändrade krav och identifiera logistikfastigheter med optimala lägen och kvalitet, kan vara avgörande för investerare som söker långsiktigt värde och stabilitet i sina portföljer. Sammantaget pekar det på behovet av en mer selektiv och strategisk ansats vid investeringar inom logistiksegmentet.

### DET SVENSKA LOGISTIKNÄTVERKET

Öresundsregionen, med betydande städer på båda sidor av sundet, utgör den mest befolkade regionen i Norden med nästan 4 miljoner invånare. Ur ett logistikperspektiv utgör denna region en nyck-

elposition som öppnar dörrarna till Europa. Med välutrustade hamnar och Nordens största flygfrakthub har Öresundsregionen cementerat sin roll som ett viktigt nav för handel och transport.

En framträdande faktor som kommer att forma regionens logistiska framtid är den kommande Fehmarn Bält-förbindelsen, som förväntas bli operativ runt 2029. Denna infrastruktur kommer att stärka regionens redan betydande logistikpotential genom att skapa effektiva transportlänkar mellan Sverige och resten av Europa. Detta kommer att inte bara förbättra tillgängligheten utan också generera nya affärsmöjligheter och främja internationell handel.

Förbindelsen kommer att ha en märkbar inverkan på Malmö/Helsingborgsregionen då detta kommer verka som en faktor som bidrar till en ökad efterfrågan både bland nationella och internationella investerare. Genom denna tunnel kommer regionen att få snabbare och mer direkt åtkomst till Centraleuropas marknader, och därigenom stärka regionens strategiska ställning inom logistiksektorn. Detta förväntas leda till ökad efterfrågan på lager- och logistiklösningar, med potential för stabila eller stigande hyresnivåer och fortsatt minskade vakanser inom sektorn.

Denna utveckling i Helsingborgsregionen, som rankades som det näst bästa logistikområdet i Sverige under 2023, tillsammans med Göteborgsregionens ledande position och Jönköpingsregionens tredjeplats, indikerar en positiv trend för SLP. Med sitt fastighetsbestånd befinner sig SLP i hjärtat av några av Sveriges mest framstående logistiknav.

För SLP innebär detta en unik möjlighet att dra nytta av den ökande efterfrågan på logistikytor och infrastruktur som stödjer effektiva transport- och distributionslösningar. Särskilt viktigt är det strategiska läget av dessa regioner, som inte bara tjänar den inrikes marknaden utan också erbjuder förbindelser till övriga Europa. Denna positionering är särskilt fördelaktig i ljuset av de växande handelsflödena och den ökande globaliseringen.

Med tanke på de förbättrade transportförbindelserna och den växande e-handeln, som kräver effektiva logistiklösningar, finns det en stor potential för fortsatt tillväxt inom den svenska logistikmarknaden. För SLP innebär detta inte bara en möjlighet till expansion inom be-

fintliga områden utan också potentialen att utforska nya marknader och investeringsmöjligheter i takt med att marknadens behov utvecklas.

### HÅLLBARHETSASPEKTEN ALLT VIKTIGARE INOM LOGISTIKSEGMENTET

Under 2023 har hållbarhetsaspekten blivit alltmer framträdande inom logistikfastighetsbranschen. Utvecklingen påverkas bland annat av den snabba teknologiska utvecklingen som omfattar automatisering och robotisering. Dessa framsteg har inte bara förändrat branschen utan också medfört nya utmaningar och krav för fastighetsägare. System blir mer känsliga för driftstörningar vilket sätter högre press på att infrastruktur i och omkring fastigheten fungerar sömlöst.

En annan betydande utmaning är det ökade energibehovet, delvis drivet av en ökning av eldrivna fordon. För att möta detta behov och samtidigt minska miljöpåverkan vänder sig många fastighetsägare till solenergi. Genom att installera solcellspaneler kan de producera egen el, vilket minskar beroendet av det traditionella elnätet och bidrar till en mer hållbar energiförbrukning.

Dessutom erbjuder dessa hållbarhetsåtgärder ekonomiska fördelar, såsom tillgång till grön finansiering. Sådana finansiella instrument är ofta fördelaktiga och stödjer projekt som bidrar till en mer hållbar utveckling. Att anpassa sig till EU:s taxonomi och uppnå miljöcertifieringar kan också leda till ekonomiska incitament, vilket gör hållbarhetsinvesteringar än mer attraktiva för fastighetsägare. I några fall har Newsec noterat gröna premier på avkastningskrav för mer hållbara fastigheter, då det numer är en hygienfaktor för vissa potentiella investerare att fastigheter ska uppnå en stark hållbarhetsstandard. Dock har detta varit en tydligare trend inom exempelvis kontorssegmentet, och har ännu inte börjat prägla logistiksegmentet i någon särskilt bred utsträckning.

Hållbarhetskraven från både kunder och marknaden har även dessa ökat markant. Företag med ambitiösa hållbarhetsmål efterfrågar energieffektiva och miljöcertifierade byggnader. Detta skapar en stark påverkan på logistikfastigheter och andra aktörer längre ned i näringskedjan, vilka nu står inför en ökad press att använda energieffektiva material och omfamna miljövänliga teknologier.

SLP arbetar aktivt med miljöcertifiering av sitt fastighetsbestånd och har fastställt att 100 procent av bolagets nyproduktion ska vara miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande standard. Det är också målet att bolaget ska uppnå 50 procent miljöcertifierad utyrningsbar yta före 2025. Utöver detta har företaget även satt upp målet att minska sin energianvändning med 15 procent inom loppet av 5 år.

Förutom dessa trender är det viktigt att notera det nya regelverket som CSRD-direktivet innebär. Detta direktiv skärper reglerna för hållbarhetsrapportering och syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan företag. Detta kommer att påskynda den gröna omställningen och säkerställa att företag tar ansvar längs hela värdekedjan. En följd lär bli att fler fastighetsbolag inom logistiksegmentet satsar allt mer på olika hållbarhetsåtgärder.

### SEGMENTETS FRAMTIDSUTSIKTER

Fastighetssektorn står idag inför omfattande utmaningar på grund av det rådande makroekonomiska klimatet, präglad av hög inflation, stigande räntor och hot om lågkonjunktur. Dessa faktorer lägger en tung börda på branschen. Trots dessa utmaningar fortsätter investeringar i logistikfastigheter i Sverige att betraktas som mycket attraktiva och segmentet blev störst på transaktionsmarknaden under 2023. Speciellt framträdande är moderna logistikytor med avancerad automatisering, belägna i strategiskt gynnsamma områden som optimalt anpassade för sektorns behov.

För SLP har detta inneburit en möjlighet att positionera sig väl för framtiden. Genom att proaktivt säkra upp utvecklingsprojekt innan inflyttning och investera i befintliga fastigheter i större logistiknav har SLP lyckats anpassa sig till de

rådande förväntningarna och ligga i linje med de trender som dominerar marknaden. Företagets portfölj speglar en stark förståelse för sektorns dynamik och visar på en fortsatt positiv utsikt för framtiden.

Utvecklingen av infrastrukturella projekt som Fehmarn Bält-förbindelsen kommer att ytterligare stärka Sveriges position som en ledande nation inom logistik i Norden. Denna förbindelse förväntas dramatiskt förbättra transportvägarna till Europa, vilket ytterligare cementerar Sveriges status som en central aktör i logistiksektorn. För SLP, och liknande aktörer, innebär detta en utökad tillgång till europeiska marknader och en förstärkt position i en bransch som trots ekonomiska utmaningar fortsätter att visa stark tillväxtpotential.



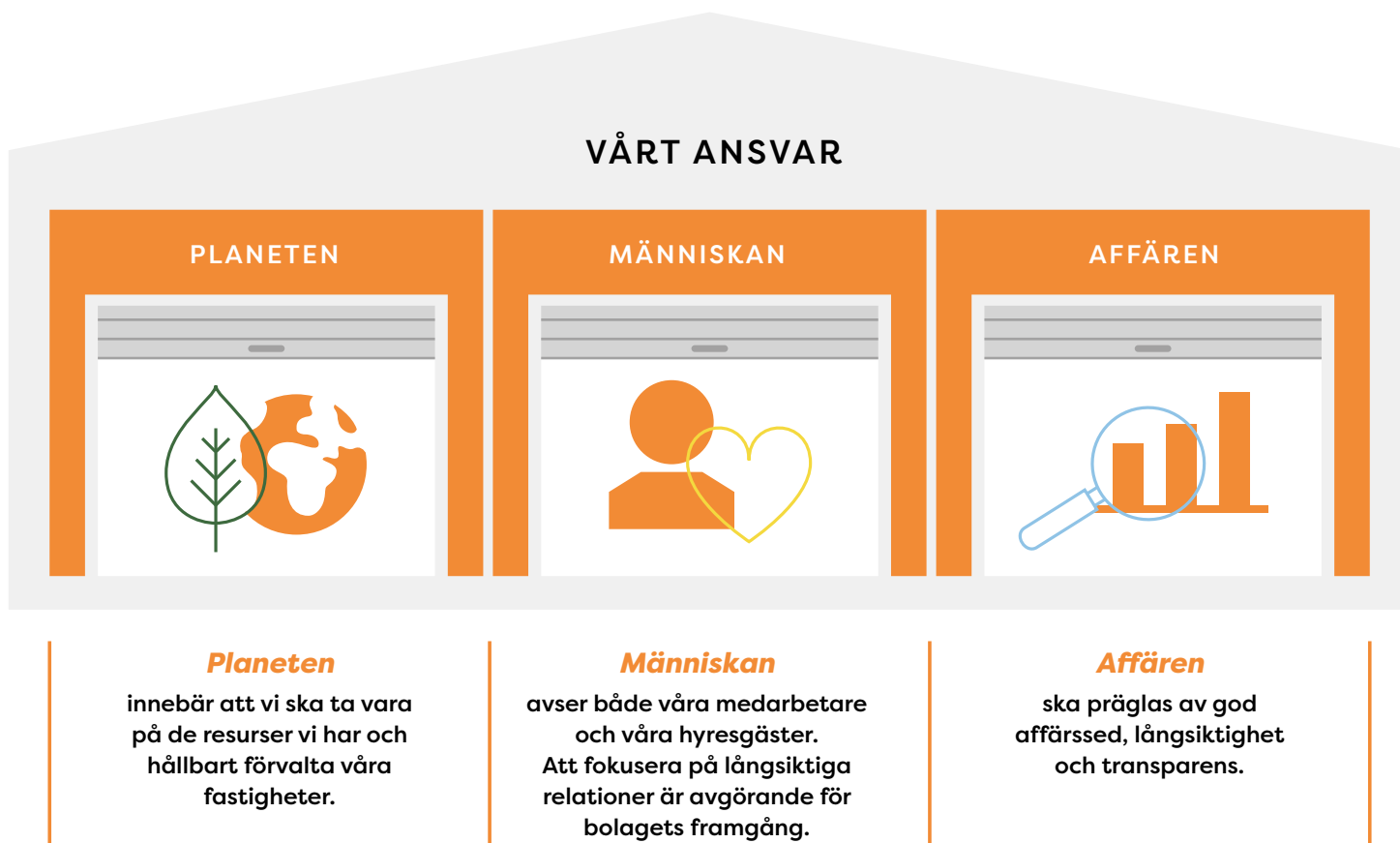
Fastigheten Kolven 4 i Helsingborg.

# *Hållbarhet*



# Hållbarhetsstyrning

Vårt hållbarhetsarbete styrs av vårt hållbarhetsramverk - Vårt Ansvar - uppförandekoder, hållbarhetspolicy samt övriga styrdokument. SLP är anslutna till ett flertal initiativ för att tydligt ta ställning i viktiga frågor samt öka transparensen i hållbarhetsfrågorna.



## OM 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, uppförandekoder 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. SLP förvärvar, förädlar och för-

valtar logistikfastigheter. Sedan bolaget grundades 2018 har hela affärsidén byggts på ett långsiktigt perspektiv. Genom att förvärva fastigheter med förädlingspotential stärker vi inte bara den miljömässiga hållbarheten utan skapar även en fastighetsportfölj med attraktiva tillgångar som våra hyresgäster kan verka i. SLP är ett ungt, snabbväxande och kreativt bolag. Kulturen präglas av högt tempo och korta beslutsvägar.

## HÅLLBARHETSRAPPORTERING

Hållbarhetsrapportering för verksam-

hetsåret 2023 är SLP:s andra hållbarhetsrapportering. SLP omfattas inte av något lagkrav gällande hållbarhetsrapportering då man inte uppfyller fler än ett av villkoren för medelantal anställda, balansomslutning och nettoomsättning för vart och ett av de två senaste åren enligt årsredovisningslagen. SLP har valt att inkludera hållbarhetsrapportering som en del av årsredovisningen för ökad transparens. Rapporteringen bygger på årsredovisningslagen och är inspirerad av vedertagna metoder och ramverk för hållbarhetsrapportering.



## POLICYER OCH RIKTLINJER

För att säkerställa att verksamheten bedrivs enligt god affärssed och fastslagna rutiner har bolaget antagit en rad policyer och riktlinjer. Samtliga styrdokument revideras årligen eller vid behov. Vårt hållbarhetsarbete styrs främst genom SLP:s uppförandekoder, hållbarhetspolicy, visselblåsarpolicy och personalhandbok.

### Uppförandekod

SLP:s uppförandekod, som är antagen av bolagets styrelse, utgör en central roll i hur vi som bolag och medarbetare förväntas agera. Den syftar till att skapa transparens samt vara vägledande i alla våra beslut. Samtliga medarbetare har signerat uppförandekoden. Uppförandekoden bygger på FN Global Compact's tio principer. Ansvarig för att uppförandekoden efterlevs är bolagets verkställande direktör. Uppförandekoden revideras årligen eller vid behov och finns tillgänglig internt och på vår hemsida.

### Uppförandekod för leverantörer

Vår ambition är alltid att skapa långsiktiga affärsrelationer och partnerskap, med såväl kunder som leverantörer. Bolagets affärspartners har en viktig betydelse i vår verksamhet och vi på SLP förväntar oss att vi har en gemensam värdegrund. Det innebär att samtliga våra väsentliga leverantörer ska efterleva vår uppfö-

randekod. Uppförandekoden är ett verktyg för att säkerställa att våra affärer bedrivs under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Uppförandekoden bygger på FN Global Compact's tio principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption. Uppförandekoden finns tillgänglig på vår hemsida.

### Hållbarhetspolicy

Från och med ingången av verksamhetsåret arbetar SLP efter en ny hållbarhetspolicy som har antagits av styrelsen. Hållbarhetspolicyen ersätter tidigare riktlinjer för hållbarhetsarbetet. I hållbarhetspolicyen regleras vad som ligger till grund för bolagets hållbarhetsarbete och hur det ska genomföras. Policyen tydliggör att hållbarhetsramverket bygger på intressentdialog och väsentlighetsanalys. Likaså hur målsättningar och uppföljning ska ske.

### Visselblåsarpolicy

SLP har en hög ambitionsnivå avseende öppenhet, ärlighet och ansvarstagande. SLP förväntar sig att medarbetare, affärspartners, kunder och andra som bolaget samarbetar med rapporterar misstänkta lagbrott. Likaså misstanke om andra allvarliga oegentligheter inom verksamheten genom bolagets anonyma visselblåsartjänst. Under verksamhetsåret har inte några anmälningar gjorts.

### Personalhandbok

I personalhandboken beskrivs vilka rättigheter respektive skyldigheter bolaget och medarbetare har att förhålla sig till. Personalhandboken är antagen av bolagets ledning.

### RISKHANTERING

Hållbarhetsrisker är en del av bolagets ordinarie riskhanteringsprocess. Riskhanteringen syftar till att identifiera, utvärdera, hantera och rapportera risker samt värdera effekten av befintliga kontroller och utveckla stärkande åtgärder för att förebygga riskerna. Bolagets risker revideras årligen. Läs mer om bolagets risker under avsnittet "Risker och riskhantering".

### HÅLLBARHETSORGANISATION

SLP:s verkställande direktör och styrelse är ytterst ansvariga för bolagets hållbarhetsarbete och resultatet av det. Hela organisationen har varit högst engagerade i utvecklingen av vårt hållbarhetsramverk för att säkerställa att alla aspekter inom verksamheten beaktas. På SLP styrs det dagliga hållbarhetsarbetet av bolagets hållbarhetsansvarig.

### EU TAXONOMIN

SLP omfattas inte av EU:s taxonomi-förordning, trots det har SLP valt att redovisa delar av kraven på koncernnivå. Läs mer under avsnittet "EU-taxonomin".



Fastigheten Ametisten 7 i Helsingborg.

# En hållbar affärsmodell

Vår affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus. Genom att integrera hållbarhet i hela verksamheten skapar vi värde för både våra intressenter och miljön.



## Förvärv

Vi växer vårt fastighetsbestånd genom att förvärva logistikfastigheter. Fokus ligger på att förvärva fastigheter med goda förädlingsmöjligheter. Att beakta hållbarhetsförutsättningarna i due diligence-processen innebär att vi tidigt kan lägga en plan för hur vi aktivt kan arbeta med hållbarhetsåtgärder i fastigheten genom förädling och förvaltning.



## Förädling

Hyresgästanpassningar och energioptimeringsprojekt kännetecknar typiska förädlingsprojekt.

Vi sätter stort värde i att känna våra fastigheter för att skapa lösningar som är bra både för kunden, SLP och för miljön.

Alla nyproduktionsprojekt i egen regi miljöcertifieras och vi arbetar aktivt med att certifiera befintliga fastigheter.



## Förvaltning

Förvaltningen präglas av ett långsiktigt perspektiv för fastigheten såväl som för hyresgästen. Stort fokus ligger på dialog med våra hyresgäster för att skapa bättre förståelse för vad vi kan göra tillsammans.

Att förvalta energieffektiva fastigheter skapar värde för alla och får även stor positiv inverkan på natur och klimat.



## Finansiering

Som ett resultat av att integrera hållbarhet i vår affärsmodell möjliggör det också för oss att erhålla hållbar finansiering. Vi följer noga utvecklingen på marknaden, läs mer om hållbar finansiering under avsnittet "Finansiering".

***"Inför verksamhetsåret antog vi ett helt nytt hållbarhetsramverk med nya skarpare hållbarhetsmål. Vi har som affärsidé att förädla befintliga fastigheter vilket är helt i linje med att utveckla ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd. När vi nu summerar 2023 kan vi konstatera att investeringar givit bra resultat på avkastningen såväl som på hållbarhetsprestandan. Vi har lyckats sänka förbrukningar och förädla fastigheter för framtiden. Vi vill på ett transparent och tydligt sätt kommunicera vårt arbete genom kvartalsrapporteringen såväl som årsredovisningen."***



Viktoria Wöhl, hållbarhetsansvarig.

# Medlemskap, initiativ och nätverk

Genom branschsamarbeten, initiativ och medlemskap önskar SLP driva arbetet inom hållbar utveckling framåt. Vi är övertygade om att vi tillsammans med andra aktörer kommer snabbare framåt i omställningen mot klimatneutralitet och därmed en mer hållbar samhällsutveckling. Nedan är ett urval av åtaganden som SLP undertecknat samt organisationer som vi är delaktiga i.

## FN GLOBAL COMPACT



SLP har signerat FN Global Compact. De tio principerna gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och anti-korruption utgör en viktig del av vårt hållbarhetsarbete.

Bolagets uppförandekoder bygger på FN Global Compacts principer. De globala målen är kopplade till SLP:s hållbarhetsramverk - Vårt Ansvar.

Under året har vi genomfört vår första *Communication on Progress*.

## FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL



FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling är en del av Agenda 2030. SLP har till bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor kopplat prioriterade mål för hållbar utveckling.

## LOKAL FÄRDPLAN FÖR MALMÖ 2030 (LFM30)



SLP är anslutna till det medlemsdrivna branschinitiativet LFM30. LFM30 är en lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till 2030.

## HELSINGBORGSDEKLARATIONEN



Tillsammans med aktörer från hela logistikkedjan och Helsingborg Stad har vi på SLP signerat Helsingborgsdeklarationen. Initiativet syftar till att möjliggöra en ökad klimatomställning genom konkreta samarbetsprojekt. Gemensamt är en ambition om att nå nettonoll utsläpp av växthusgaser till år 2030.

## SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL



SLP är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC), som är en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande. Miljöcertifiering av byggnader sker genom SGBC.

## #HUSFÖRHUS - ENERGISPARKAMPANJ



Tillsammans med branschkollegor driver SLP initiativet och energisparkampanjen #HusFörHus, för andra året i rad. Under gemensamma hashtaggen #HusFörHus sprids kunskap och initiativ för att inspirera så många som möjligt att göra vad de kan för att spara energi.

## VÅRT ANSVAR

### PLANETEN



### MÄNNISKAN



### AFFÄREN



# Intressentdialog och väsentlighetsanalys

Under förgående verksamhetsår genomfördes en omfattande intressentdialog och väsentlighetsanalys som grund för SLP:s hållbarhetsramverk. Hållbarhetsramverket bygger på våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor som delats in i tre fokusområden och är grunden i hela vårt hållbarhetsarbete. SLP:s hållbarhetsrapportering bygger på ramverket och mål antas på styrelsenivå för att säkerställa arbetet framåt.

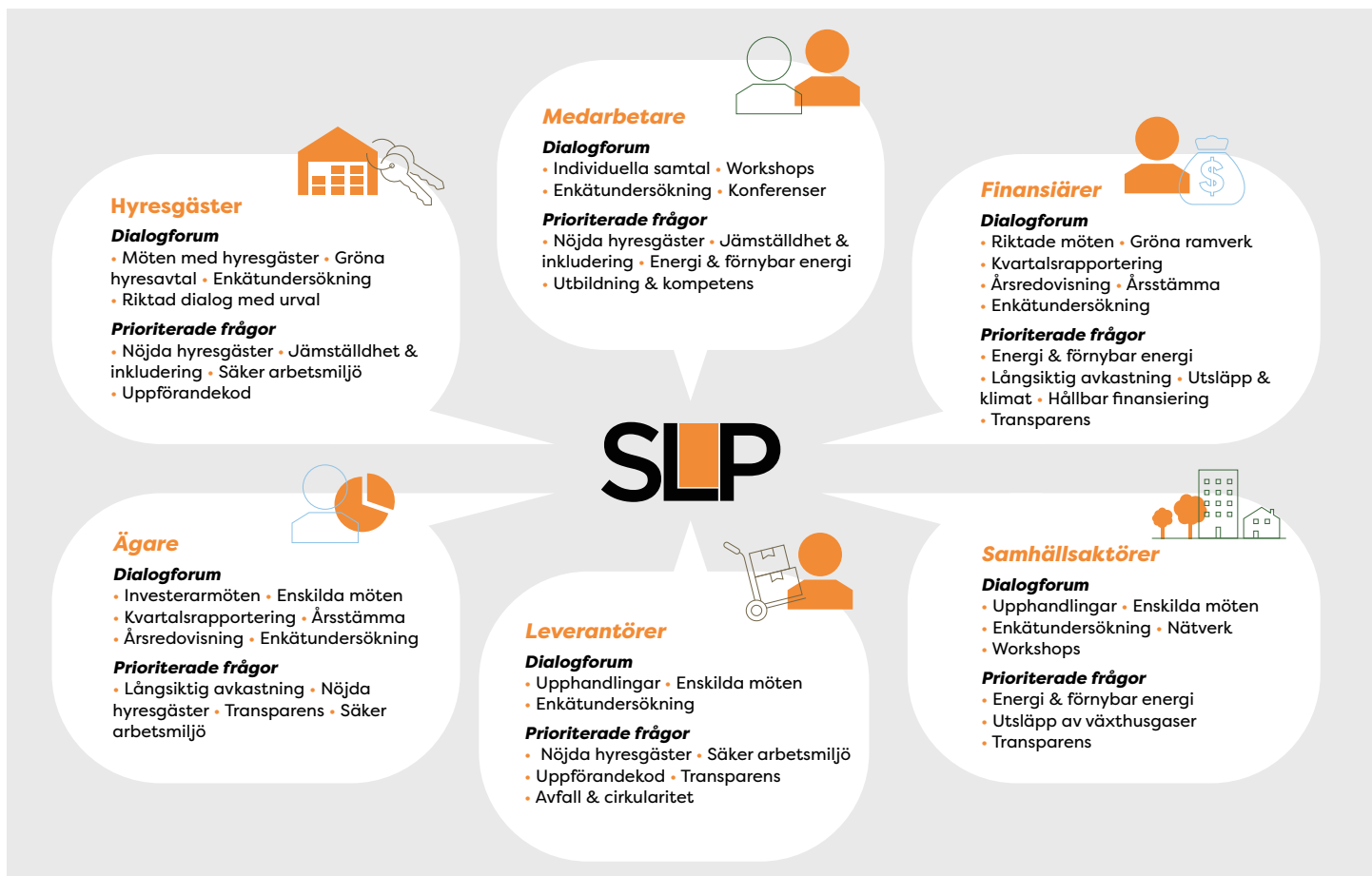
## DIALOG MED INTRESSENTERNA

Genom att ha en löpande dialog med våra intressenter får vi möjlighet att skapa bättre insikt och förståelse för hur våra intressenters behov ser ut samt vilka förväntningar som ställs på oss som fastighetsägare och affärspartner. Av den anledningen är det av största vikt för oss på

SLP att alltid vara lyhörda och intresserade av hur vi uppfattas och hur vi kan förbättras. Våra viktigaste intressentgrupper är hyresgäster, medarbetare, finansörer, ägare, leverantörer och samhällsaktörer. Dialog sker i olika former, allt från den dagliga kontakten med våra hyresgäster till bolagspresentationer.

Under förgående år genomfördes en riktad undersökning i syfte att bättre förstå hur bolagets intressenter prioriterar olika hållbarhetsfrågor.

Undersökningen ligger till grund för bolagets väsentlighetsanalys och hållbarhetsramverk som vi kallar Vårt Ansvar.



**VÄSENTLIGHETSANALYS**

Under förgående år genomfördes en omfattande väsentlighetsanalys av hållbarhetsområdet i syfte att identifiera och prioritera väsentliga hållbarhetsfrågor.

Analysen bygger på olika delar såsom omvärldsbevakning och trender, SLP:s strategiska frågor, risker, möjligheter samt intervjuer och enkätundersökningar med bolagets samtliga intressentgrupper.

Utifrån väsentlighetsanalysen har vårt hållbarhetsramverk med fokusområden antagits av bolagets styrelse genom vår hållbarhetspolicy.



# Vårt Ansvar – hållbarhetsramverk

Vi har valt att kalla vårt hållbarhetsramverk 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 ska hjälpa oss att tydliggöra och kontinuerligt utveckla vårt hållbarhetsarbete. Vartannat år ska hållbarhetsramverket revideras, detta för att säkerställa rätt fokus och prioritet.





Effektiv och genomtänkt förvaltning ska säkerställa att vårt fastighetsbestånd utvecklas på ett miljömässigt hållbart sätt. Vi arbetar för att minska energiförbrukningen, öka andelen förnybar energi, optimera resurser samt att vi arbetar för ett miljöcertifierat fastighetsbestånd som skapar värde för planeten och för SLP som bolag.



Fastigheten Fyllinge 20:434 i Halmstad.

### MÅLSÄTTNINGAR – KLIMAT & UTSLÄPP

#### MÅL 2025

##### *Klimatneutrala projekt*

Påbörjat minst tre klimatneutrala projekt

##### *Laddinfrastruktur 50 procent av uthyrningsbara ytan*

Minst hälften av ytan ska vara utrustad med laddinfrastruktur för personbilar

##### *Laddinfrastruktur tunga fordon*

Påbörjat minst ett projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon

#### MÅL 2030

##### *Klimatneutral förvaltning*

Netto-noll utsläpp av växthusgaser inom scope 1 & 2

### KLIMAT & UTSLÄPP

Fastighetsbranschen står för en stor andel av den totala mängden utsläpp av växthusgaser, branschen står samtidigt för en betydande andel av landets ener-

gianvändning. Vi behöver aktivt arbeta med att ställa om och anpassa befintliga fastigheter samtidigt som vi tar vara på de existerande resurserna på bästa sätt.

Att ställa om branschen till klimatneutralitet kommer med stora utmaningar. För att lyckas krävs det att vi nyttjar och moderniserar redan befintliga byggnader på ett effektivt sätt. SLP kartlägger stora delar av bolagets utsläpp av växthusgaser enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Arbetet med att reducera utsläppen kräver successiva förbättringar. Det första steget i arbetet, kartläggningen av utsläpp av växthusgaser, möjliggör vårt vidare arbete mot satta mål.

#### Klimatrisikanalys

I samband med miljöcertifiering av befintlig fastighet tas en klimatriskanalys för byggnaden fram. Klimatriskanalysen ger oss förståelse för inverkan på vår verksamhet och möjlighet för oss att anpassa fastigheter som löper hög risk att påverkas av klimatförändringarna. Analysen bygger på taxonomins aktivitet 7.7 och de krav som finns när aktiviteten ska väsentligt bidra till miljömål 1 och inte orsaka betydande skada på övriga mål. Riskbedömningen han-

#### LFM30

SLP är anslutna till Malmös lokala färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningsbransch. Medlemskapet innebär ett åtagande från SLP:s sida att vi ska minska vårt klimatavtryck, detta bland annat genom att senast 2025 byggestartat ett klimatneutralt projekt.

**Första  
NOLLCO2**  
-projektet färdigställt av tre  
Måluppföljning

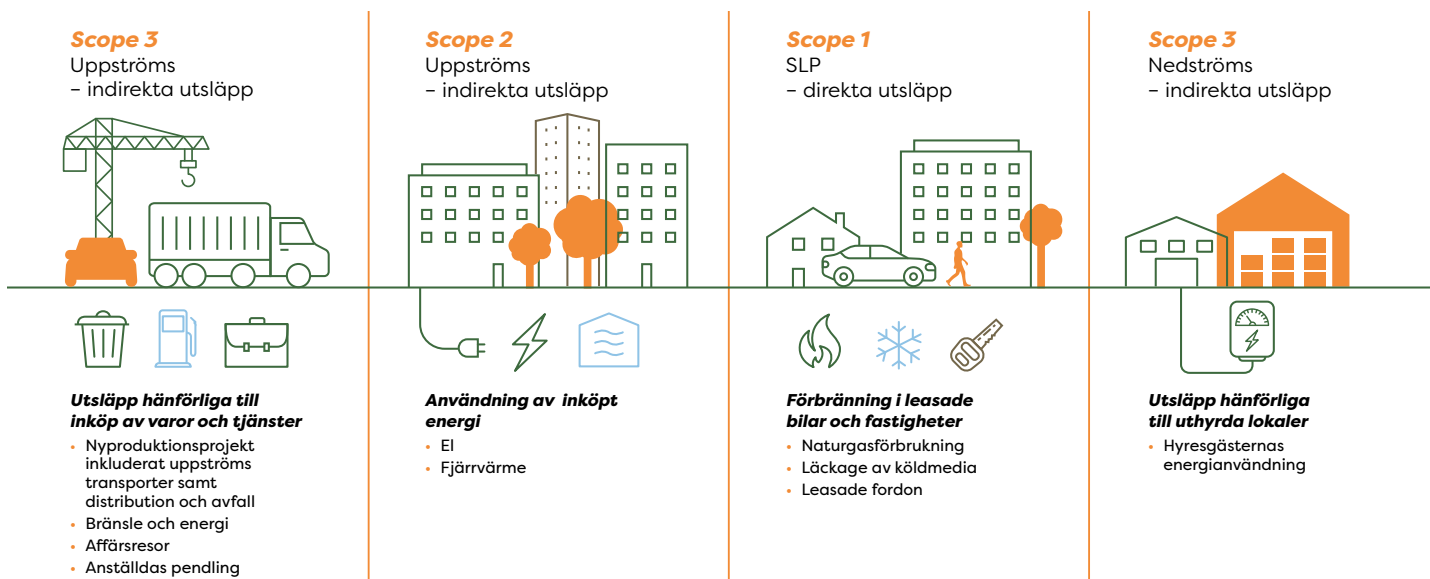
terar relevanta naturolyckor, översvämningsrisker, geologiska risker såsom ras-, skred-, och erosionsrisk, klimatrisker såsom övertemperatur, temperaturvariationer, laviner, risker kopplade till nederbörd, vindar och stormar, samt även brandrisk i form av skogs- och vegetationsbrandrisk. I analysen identifieras först riskerna genom insamling och analys av data och information. Re-

**50%**  
laddstolpar av  
uthyrningsbara ytan  
Måluppföljning

UTSLÄPP							
Utsläpp	Utsläppskälla	Ton CO2e, 2023	Ton CO2e, 2022	Aktivitet	Emissionsfaktor	Beräkningsmetod	
Scope 1	Resor med tjänstebil	3	6	Resor i tjänst med tjänstebil. Utsläppen baserad på körd sträcka med medelförbrukning vid blandad körning för respektive bilmodell.	Biltillverkarens uppgifter om utsläpp.	Distansbaserad	
	Köldmedia	-	2	Utsläpp från köldmedia hämtas från respektive fastighets obligatoriska köldmedierapport. Ett års eftersläpning. Påverkan från köldmedia motsvarar utsläpp från påfylld köldmediummängd.	Emissionsfaktor för respektive köldmedium enligt köldmedierapport.	Bränslebaserad	
	Naturgas	129	46	Utsläpp från förbrukning av naturgas i de fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller faktureras verklig förbrukning.	Biogas beräknas ha noll påverkas i scope 1. Emissionsfaktor för naturgas ges av leverantören.	Bränslebaserad	
	<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>54</b>				
Scope 2	Inköpt el (market based)	-	-	Utsläpp från förbrukning av el i de fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller faktureras verklig förbrukning.	Utsprungsmärkt förnybar el 0 g CO2e/kWh	Bränslebaserad	
	Inköpt el (location based) <sup>1</sup>	131	119	Utsläpp från förbrukning av el i de fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller faktureras verklig förbrukning.	22 g CO2e/kWh	Bränslebaserad	
	Inköpt värme	388	344	Utsläpp från förbrukning av inköpt fjärrvärme i de fastigheter där hyresgästen inte har separat mätning eller vidarefaktureras verklig förbrukning. Förbrukning normalårskorrigeras.	Emissionsfaktor för fjärrvärme ges från respektive fjärrvärmeleverantör.	Bränslebaserad	
	<b>TOTAL (market based)</b>	<b>388</b>	<b>344</b>				
	<b>TOTAL (market based)</b>	<b>519</b>	<b>463</b>				
Scope 3	1. Köpta varor och tjänster	n/a	n/a	Fastighetsrelaterade utsläpp såsom skötsel och underhåll, reparationer och mindre ersättning, mindre renoveringar, entreprenörer och tekniska konsulter.	Saknar data		
	2. Kapitalvaror	6 417	5 303	Avser färdigställda nyproduktionsprojekt under året.	Schablong om 414 kg CO2e/kvm.	Average-based	
	3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter	71	59	Avser produktion och distribution från inköpta bränslen och energi som inte omfattas i scope 1 och 2.	Emissionsfaktor från energileverantör.	Bränslebaserad	
	4. Uppströms transporter och distribution	Inkluderas i 2. Kapitalvaror	Inkluderas i 2. Kapitalvaror		Inkluderas i 2. Kapitalvaror	Inkluderas i schablon för kapitalvaror.	-
	5. Avfall genererats från verksamhet	Inkluderas i 2. kapitalvaror	Inkluderas i 2. Kapitalvaror		Inkluderas i 2. Kapitalvaror	Inkluderas i schablon för kapitalvaror.	-
	6. Affärsresor	3	8	Utsläpp från tjänsteresor med flyg.		Distansbaserad	
	7. Anställdas pendling	8	7	Utsläpp från anställdas pendling till och från arbetsplats.		Distansbaserad	
	13. Uthyrda tillgångar	1 166	1 187	Avser hyresgästernas energianvändning. I de fall hyresgästens faktiska förbrukning kunnat fastställas har den använts. För de fastigheter där vi saknar data ligger schablonberäkning till grund för förbrukningen. Schablonerna har tagits fram utifrån snittförbrukning av el, fjärrvärme och gas i våra fastigheter.	Schablonerna har tagits fram utifrån snittförbrukning av el, fjärrvärme och gas i våra fastigheter.	Average-based	
	<b>TOTAL</b>	<b>7 665</b>	<b>6 564</b>				
	<b>TOTAL SCOPE 1, 2 OCH 3</b>	<b>8 316</b>	<b>7 081</b>				

Måluppföljning





levanta risker för byggnaden fastslås följt av en riskvärdering som bygger på potentiell påverkan. Sista steget är riskhanteringen där identifierade risker hanteras i form av åtgärdsförslag och anpassning för att reducera riskerna. Vid utgången av året hade 22 procent av den total uthyringsbara ytan genomgått en klimatriskanalys och ytterligare 14 procent är under arbete.

### Utsläppstabell

Under året har tolv nya fastigheter tillträtts. När fastighetsbeståndet växer ökar utsläppen i absoluta tal. Ökningen av utsläpp avseende naturgas avser förvärv av en fastighet i Helsingborg som värms med naturgas. Inköpt energi har ökat i och med att fastighetsbeståndet växer och därmed har utsläppen i Scope 2 ökat. Utsläppen i Scope 3 har ökat i och med att den färdigställda nyproduktionsytan var större än föregående år.

### Avgränsningar

Utsläpp hänförliga till Scope 1 avser naturgasförbrukning i de fastigheter där SLP står för förbrukningen och verklig förbrukning inte vidarefaktureras, köldmedieläckage samt utsläpp från tjänstekörning med tjänstebil.

Utsläpp hänförliga till Scope 2 avser den inköpta energin – el och fjärrvärme – som förbrukats i våra fastigheter och där SLP står för energiförbrukningen och verklig förbrukning inte vidarefaktureras.

Utsläpp hänförliga till Scope 3 avser utsläpp som ligger utanför vår egen direkta verksamhet. Den delas in i uppströms och nedströms utsläpp. För SLP avser upp-

ströms utsläpp främst inköpta varor och tjänster, kapitalvaror, transporter som är hänförliga till nyproduktionsprojekt samt avfall. Nedströms utsläpp avser främst hyresgästernas energiförbrukning. Utöver det har SLP valt att redovisa utsläpp för tjänsteresor med flyg och anställdas pendling till och från arbetsplats.

### Redovisningsprinciper

Scope 1: Resor i tjänst med tjänstebil beräknas utifrån körd sträcka och medelförbrukning vid blandad körning för respektive bilmodell. Utsläpp från köldmedia hämtas från fjolårets obligatoriska köldmedierapporter. Utsläpp från förbrukning av naturgas gäller de fastigheter där SLP står på energiavtalet och hyresgästen inte har separat mätning eller där verklig förbrukning vidarefaktureras.

Scope 2: Utsläpp från inköpt el och värme avser de fastigheter där SLP står på energiavtalen och hyresgästen inte har separat mätning eller där verklig förbrukning vidarefaktureras. Utsläpp som avser energiförbrukning enligt markt baserad-metoden avser ursprungsmärkt förnybar el och har en emissionsfaktor på 0 kg CO<sub>2</sub>e/kWh. Vid redovisning enligt location based-metoden antas emissionsfaktor uppgå till 22 g CO<sub>2</sub>e/kWh. Emissionsfaktor för fjärrvärme har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

Scope 3: För 1. Köpta varor och tjänster som avser fastighetsrelaterade utsläpp såsom skötsel och underhåll, reparationer, mindre renoveringar, entreprenörer och tekniska konsulter, saknas data. 2. Kapital-

varor avser utsläpp hänförliga till nyproduktionsprojekt och avser egenutvecklade nyproduktionsprojekt och redovisas med schablon om 414 kg CO<sub>2</sub>e/ kvm och inkluderar 4. Uppströms transport och distribution och 5. Avfall genererats från verksamheten. Utsläpp från 3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter avser energi och bränslerelaterade utsläpp som inte omfattas i scope 1 och 2. Utsläpp från 6. Affärsresor avser tjänsteresor med flyg och data har inhämtats från flygbolag. Utsläpp från 7. Anställdas pendling avser anställdas pendling till och från arbetsplats och har beräknats utifrån distans och schablon för respektive färdmedel. Utsläpp från 13. Uthyrda tillgångar avser hyresgästernas energiförbrukning och har i de fall förbrukningsdata inte kunnat säkerställas beräknats med schablon för el och värme.

### Laddinfrastruktur

Vi har proaktivt arbetat med att installera laddstolpar i fastigheter till våra hyresgäster. De senaste åren har efterfrågan ökat och bara under året har vi installerat laddinfrastruktur i ett 20-tal fastigheter. Vid utgången av året uppnådde vi vårt mål om att 50 procent av den uthyringsbara ytan ska vara försedd med laddinfrastruktur för personbilar.

### Tjänstebilar

Bolaget har fattat beslut om att endast bruka tjänstebilar som helt eller delvis drivs av el eller annat fossiloberoende drivmedel. Tjänstebilar ska uppfylla regeringens miljöbilsdefinition, sedan ingången av 2023 får

bilen släppa ut högst 30 gram CO2 per kilometer, tidigare gräns låg på 50 gram CO2 per kilometer. Utöver tjänstebilar leasar eller äger SLP inte några fordon. Enligt nya definitionerna uppnår 67 procent av SLP:s tjänstebilar miljöbilsdefinitionen och 50 procent av tjänstebilarna avser rena elbilar.

### ENERGI & FÖRNYBAR ENERGI

Bygg- och fastighetsbranschen står för en stor andel av den totala energianvändningen i Sverige. Att optimera befintliga fastigheter och bygga ny energieffektiva lösningar får positiv inverkan på klimatet och samhället i stort.

#### MÅLSÄTTNINGAR – ENERGI & FÖRNYBAR ENERGI

##### LÖPANDE MÅL

##### 100 procent förnybar el

I alla fastigheter SLP har rådighet över elavtalen

##### 15 procent minskad energianvändning på fem år

Jämförbart bestånd

##### MÅL 2025

##### 15 MW installerad effekt

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

##### MÅL 2030

##### 100 procent fossilfri energi

I alla fastigheter SLP har rådighet över energiavtalen

### Energieffektivisering och optimering

Vårt fastighetsbestånd består av fastigheter som förvärvats med stor förädlingspotential. Vi arbetar aktivt med att optimera fastigheterna och har framgångsrikt sänkt energianvändningen.

Många gånger är detta ett arbete som måste utföras tillsammans med våra hyresgäster för att nå maximal effekt. Vid nyproduktion planeras och byggs fastigheter med låg energiförbrukning men störst nytta får vi genom att ta vara på och effektivisera befintliga fastigheter.

### Avgränsning

Redovisning av energianvändning avser de fastigheter som SLP har kunnat säkerställa full energidata för, antingen genom att bolaget står på samtliga energiabonnemang eller att hyresgästerna medgivit tillgång till energidata.

### Energideklaration – EPC

En energideklaration ger information om en byggnads energianvändning. Deklarationen kan hjälpa oss som fastighetsägare att jobba med förbättrande åtgärder i fastigheten för att minska byggnads energianvändning. En energideklaration är ett myndighetskrav. Vissa byggnader är undantagna energideklaration men SLP har som avsikt att samtliga fastigheter ska energideklaras. Det finns sju stycken energiklasser, från A-G, och de utgår från kraven på energianvändning som ställs på byggnader som uppförs idag. A avser byggnader med mycket låg energianvändning och G byggnader med hög energiförbrukning. Energiklassen är viktig för kartläggningen av hur bolagets ekonomiska aktiviteter står sig i förhållande till taxonomins tröskelvärden och ligger till grund för hur stor andel av SLP:s lån som är hållbara. Vid förvärv av nya fastigheter hoppas vi kunna påvisa en förbättring i energiklass över tid.

### ENERGIDEKLARATION

	A	B	C	D	E	F	G	Nyproduktion	Undantagna	Totalt
Antal fastigheter	7	23	14	18	12	8	8	5	3	98
% antal fastigheter	7%	23%	14%	18%	12%	8%	8%	5%	3%	100%
Tkvm	114	219	160	90	145	58	49	94	35	964
% kvm	12%	13%	17%	9%	15%	6%	5%	10%	4%	100%

## Möt Christer Bäcker, energiexpert

Christer brinner verkligen för sitt arbete. Sedan SLP grundades har Christer genom sitt bolag, Oriri konsult, varit vår förlängda arm när det kommer till vår energihandel. Christer möter företag och organisationer inom olika branscher där han bistår med sin kompetens och erfarenhet av inköp av el, natur-/biogas, gasol (LPG), bioolja och biobränsle, främst i Europa. Han bistår även med att analysera energimarknaden och vilka strategier som ska tas för att få en framgångsrikare energiportfölj genom prissäkringar. Genom prissäkringarna gynnas både SLP och bolagets hyresgäster.



## Tröinge 6:90, Falkenberg

För drygt tre år sedan tillträdde fastigheten Tröinge 6:90 om 25 290 kvm i Falkenberg. Den dagliga förvaltningen har sedan dess arbetat med att ständigt optimera fastighetens alla flöden för att minska förbrukningen och öka driftsnetto.

Under senaste året har investering i ny LED-belysning gjorts i stora delar av fastigheten. Även en solcellsanläggning om 499 kW har tagits i drift. Fastigheten är sedan tidigare i år en av våra första fastigheter certifierad enligt BREEAM in-use Very Good. Åtgärderna har gjort att elanvändningen har minskat med hela 37 procent det senaste året.

**-37%** elanvändning



**100%**

förnybar el  
Måluppföljning

**94%**

fossilfri energi  
Måluppföljning

### ENERGIANVÄNDNING

	Faktisk förbrukning, MWh	Förnybar energi, %	Fossilfri energi, %	Faktisk förbrukning, MWh	Förnybar energi, %	Fossilfri energi, %
	2023	2023	2023	2022	2022	2022
Total elanvändning	5 940	100%	100%	5 421	100%	100%
Total fjärrvärmeanvändning	6 378	51%	98%	5 593	48%	98%
Total bränsleanvändning	755	17%	16%	369	40%	40%
<b>Total energianvändning</b>	<b>13 073</b>	<b>71%</b>	<b>94%</b>	<b>11 383</b>	<b>73%</b>	<b>97%</b>

### JÄMFÖRBART BESTÅND

		Elanvändning			Värmeanvändning			Förändring total energianvändning
		El, MWh	El, kWh/kvm	Förändring, %	Värme, MWh	Värme, kWh/kvm	Förändring, %	
Basår 2021*	2021	8 871	41,8		10 694	50,3		
	2022	8 540	40,2	-4%	9 581	45,1	-10%	-7%
	2023	7 059	33,2	-20%	8 856	41,7	-17%	-19%
Basår 2022	2022	3 111	42,8		4 435	61,0		
	2023	2 641	36,3	-15%	3 893	53,5	-12%	-13%

\* Ytterligare två fastigheter har inkluderats i basår 2021 då energidata för redan ägda fastigheter har kunnat säkerställas.

### Redovisningsprincip

Faktisk förbrukning avser den energianvändning som SLP köpt in, inklusive hyresgästernas energianvändning i de fall då faktisk förbrukning inte vidarefaktureras, samt el som producerats via fastigheters solcellsanläggningar och använts i fastigheten, Energiintensitetsmättet som redogörs i kWh/kvm avser de fastigheter där SLP har tillgång till full förbrukningsdata och inkluderar fastighetsel, verksamhetsel och värme dividerat med den uthyrningsbara ytan för aktuella fastigheter.

Bränsleanvändning avser naturgas och biogas som används för uppvärmning.

Värmeanvändningen avser normalårskorrigerad energianvändning.

### Förnybar energi och fossilfria energikällor

SLP behöver fokusera på hållbara energilösningar och frigöra oss behovet av fossila bränslen för att lyckas ställa om verksamheten till klimatneutral. Vi behöver öka andelen förnybara energikällor såsom sol-, vind- och vattenkraft. Det som kännetecknar den förnybara energin är att den aldrig tar slut. Den bidrar heller inte till den globala uppvärmningen. SLP har som målsättning att bedriva en klimatneutral fastighetsförvaltning senast år 2030. För att nå vårt mål kommer vi behöva arbeta aktivt med energieffektiviserande åtgärder parallellt med att öka andelen förnybar energi.

De primära uppvärmningskällorna i våra fastigheter är fjärrvärme och värmepumpar, enstaka fastigheter värms upp med gas. Ingen av SLP:s fastigheter är försedd med eller värms upp med oljepanna.

I de fastigheter där SLP står på elavtalen förbrukas ursprungsmärkt förnybar el.

### Solceller

Ett lysande exempel på hur vi kan kombinera energieffektiviserande åtgärder med förnybar energi är installation av solcellsanläggningar på våra fastigheter. Investeringen leder inte bara till förbättrat driftsnetto utan minskar också risken för prisvolatilitet och kapacitetsrisk. Vi förvaltar fastigheter med stora och platta

tak och har goda förutsättningar för att installera stora solcellsanläggningar.

Under föregående år gjordes ett grundläggande arbete där SLP utredde förutsättningarna för att i snabbare takt installera solceller på lämpliga tak. Under året har 20 solcellsanläggningar beställts.

**14,2 MW**

**installerad effekt  
solcellsanläggningar**

**Måluppföljning**



**37%**

**av den uthyrningsbara  
ytan är försedda med  
solceller.**

**12 700**

**MWh i beräknad  
årsproduktion**

### Gröna hyresavtal

I de flesta av våra fastigheter står hyresgästerna på energijavtalen. Det innebär att dialog och samarbete med hyresgäster i energifrågan blir central. Ett grönt hyresavtal skapar bland annat förutsättningar till utbyte av energidata vilket både kan förbättra SLP:s rapportering, men framför allt skapa en dialog kring hur vi tillsammans kan minska energianvändningen i fastigheterna.



Eli Blomberg, Finansiell controller.

## Samarbetet med vår solcellsleverantör Solkompaniet

SLP:s fastighetsbestånd utgörs av logistikfastigheter som återfinns på strategiska logistiklägen i Sverige, från Malmö i söder till Uppsala i norr. De flesta av SLP:s logistikfastigheter har stora och platta tak - en perfekt grund för storskalig solkraft. Bolaget har därför stor potential att förse både verksamheterna som bedrivs i fastigheterna och elnätet med förnybar energi. SLP beställde sin första anläggning av Solkompaniet hösten 2021. Det var en anläggning om 499 kW som installerades på taket till SLP:s kontor i Malmö.

*”Solkompaniet har tagit sig tid att förstå vår affär. Vi sökte en stark och smidig samarbetspartner för att skala upp investeringstakten i solcellsanläggningar och det har vi fått.”* säger Filip Persson Projektchef på SLP.

Samarbetet mellan SLP och Solkompaniet tog rejäl fart under 2022. Att som fastighetsägare kunna producera egen el lokalt är både en ekonomisk och hållbar investering. I vårt arbete med att förädla våra fastigheter har vi sedan start arbetat mycket med att sänka kostnaderna och optimera energianvändningen. I och med solkraften har vi en ny intäktström vilket har gjort investeringar i solcellsanläggningar till en viktig del i vårt förädlingsarbete. Vi har dessutom högt uppsatta mål för vårt hållbarhetsarbete - vi vill göra saker som är bra på riktigt. Som gör skillnad. Utöver solcellsinvesteringar jobbar vi bland annat mycket med miljöcertifieringar och installation av laddinfrastruktur för personbilar. Vid utgången av 2023 har SLP en installerad effekt om 14,2 MW och hela 37% av SLP:s fastigheter är försedda med solceller.



Jacob Berglund, Teknisk förvaltare, Jesper Peterson, KAM Solkompaniet och Kristoffer Jeppson, Kommersiell förvaltare.

## Lamellen 1, Ljungby

Sedan tillträdet av Lamellen 1 har en rad olika energibesparingsåtgärder genomförts. Det senaste året har elförbrukningen minskat med cirka 35 procent och värmeförbrukningen med cirka 9 procent. Energibesparingarna har möjliggjorts genom armaturbyten till modern LED-belysning, byten till täta fönster, nya effektiva ventilationsaggregat har installerats och nytt tak lagts på delar av fastigheten. Den totala energibesparingen uppgår till 22 procent av fastighetens totala energiförbrukningar.

**-35%**  
elanvändning

**-9%**  
värmanvändning



## MILJÖCERTIFIERING

Miljöcertifiering är ett intyg på att byggnader har låg energiförbrukning och klimatpåverkan, vilket medför positivt värde för hyresgäster såväl för bolaget och dess värde. SLP arbetar med certifiering vid nyproduktion och av befintliga fastigheter.

### MÅLSÄTTNINGAR – MILJÖCERTIFIERING

#### LÖPANDE MÅL

**100 procent miljöcertifierad nyproduktion**

Enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande

#### MÅL 2025

**50 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta**

Enligt Miljöbyggnad iDrift Silver eller motsvarande

Genom att arbeta med miljöcertifiering kvalitetssäkras byggnader av tredje part och intygar att byggnader har låg miljö- och klimatpåverkan. Att förvalta ett miljöcertifierat fastighetsbestånd leder inte bara till minskade risker utan ökar också värdet och bidrar till förmånligare finansiering. Det möjliggör också god kontroll och uppföljning för att kunna bedriva en långsiktigt hållbar förvaltning och genom det möta våra intressenters förväntningar och krav.

All nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell och nivå.

Under verksamhetsåret har de första byggnaderna certifierats enligt BREEAM in-use Very Good. BREEAM in-use är ett internationellt certifieringsverktyg för befintliga byggnader.

Vid utgången av 2023 var 25 procent av den totala uthyrningsbara ytan miljöcertifierad. SLP har initierat miljöcertifiering av ytterligare 427 tkvm uthyrningsbar yta motsvarande 44 procent av den totala ytan.

### Redovisningsprincip

All nyproduktion är eller avses att miljöcertifieras. Utfall för totalt certifierad yta inbegriper nyproduktionsprojekt som inkluderas i den uthyrningsbara ytan.

## Första logistikfastigheten att erhålla NollCO2-certifiering

Tidigare i år erhöll fastigheten Fyllinge 20:434 i Halmstad NollCO2-certifiering, den första i Sverige inom logistikbranschen. NollCO2 är ett certifieringssystem med fokus på nettonoll klimatpåverkan. Certifieringssystemet är en tilläggs-certifiering till bland annat Miljöbyggnad. I grunden är fastigheten certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Vid NollCO2-certifiering omfattas byggnadens inbyggda klimatpåverkan, dess klimatpåverkan i drift och balanseras med påverkan som uppstår genom klimatåtgärder.

Arbetet med att få fastigheten certifierad har skett tillsammans med våra hyresgäster, Halmstad Delivery, genom att båda parter gjort investeringar i den nybyggda fastigheten. Sett utifrån byggnadsprocessen så har bland annat minskad mängd konstruktionsmaterial och svenskproducerade fasadelement använts. Minskad mängd material och förkortade transportsträckor genom produktion i Sverige har lett till en minskning av utsläpp av växthusgaser. Utsläppen från denna byggnation är hela 33 procent lägre än med motsvarande logistikbyggnad.

I fastigheten nyttjas endast förnybar energi, både el och värme. Solcellsanläggningen som klär taket beräknas producera drygt 442 000 kWh årligen och nästan 40 procent av den producerade solenergin kan nyttjas direkt i fastigheten. Utöver det har laddstolpar för eldrivna fordon installerats.

*”Det har varit både ett givande och lärorikt projekt. Utan det täta samarbetet med entreprenör, hyresgäst och konsulter hade certifieringen inte varit möjligt. Fyllinge är ett väldigt fint projekt som vi är stolta över, inte bara en fin fastighet för våra hyresgäster att trivas i, utan också ett bevis på att vi kan bygga hållbart.”* säger Viktoria Wöhl, Hållbarhetsansvarig SLP.



Fastigheten Fyllinge 20:434 och Viktoria Wöhl, Hållbarhetsansvarig SLP.

## MILJÖCERTIFIERING

	Uthyrningsbar yta, tkvm			Uthyrningsbar yta, %		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Miljöcertifierad yta	244	85	56	25	12	9
Pågående certifieringsprocess	427	92	17	44	12	3

Måluppföljning

**100%**

**Nyproduktion miljöcertifierad**

Måluppföljning

**25%**

**Miljöcertifierad uthyrningsbar yta**

Måluppföljning

## SLP och Solenco för ett miljöcertifierat fastighetsbestånd

Under föregående år inledde vi vårt samarbete med Solenco AB. Sedan dess har arbetet tagit ordentlig fart och under det gångna året har en rad fastigheter blivit certifierade. I maj månad erhöles den första BREEAM in-use certifieringen och några månader där efter blev vårt nyproduktionsprojekt i Halmstad, Fyllinge 20:434, Sveriges första logistikfastighet att erhålla NollCO<sub>2</sub>-certifiering.

*"Det är väldigt roligt att jobba så nära SLP, vi får möjligheten att verkligen lära känna bolagets fastigheter och även SLP som bolag. Vi har tillsammans kunnat arbeta fram rutiner som fungerar för alla inblandade."* säger Anders Sandberg, Miljöstrateg på Solenco.

*"För oss är det värdefullt att ha en förtroendeingivande samarbetspartner som förstår sig på vårt sätt att arbeta och är lika drivna i arbetet med att miljöcertifiera våra fastigheter som vi själva är. För att vi ska uppnå vårt mål om 50 procent miljöcertifierad yta till 2025 krävs det av vi arbetar effektivt och strategiskt framåt. Vi har en tydlig plan för befintliga fastigheter såväl som nyproduktion och vid förvärv."* säger Viktoria Wöhl, Hållbarhetsansvarig på SLP.

SLP:s mål om att 50 procent av ytan ska vara miljöcertifierad under 2025 guidar oss framåt i arbetet.



SLP och Solenco-gänget.



Fastigheten Ättehögen Östra 6 i Helsingborg.



## Människan



Vi ska värna människan. 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.

### ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Hos SLP står medarbetarna i centrum. Det är av största vikt att skapa förutsättningar att vara en attraktiv och trygg arbetsgivare där alla kan göra ett bra jobb, trivas och utvecklas.

SLP ska vara en trygg arbetsgivare med goda arbetsvillkor. Hos oss ska arbetsklimatet utöver arbetsglädje, trivsel och gemenskap - präglas av en humanistisk människosyn och ömsesidig respekt. Bolaget ska ha en platt organisation där medarbetare kan utvecklas och bredda sin kompetens för att utveckla sig själva och bolaget. SLP:s anställningsavtal motsvarar eller överträffar annars gällande kollektivavtal. Samtliga medarbetare omfattas av sjukvårdsförsäkring, sjukförsäkring och hälsoundersökning. Friskvårdsbidrag ges alla medarbetare och uppmuntras att användas.

### Individuella utvecklings- och målsamtal

För att bibehålla våra kompetenta medarbetare genomförs årliga utvecklingsamtal mellan medarbetaren och dennes chef. Vid detta tillfälle tas frågor som rör arbetssituation, återkoppling på arbetsresultat, personlig kompetensutveckling samt aktiviteter för utveckling upp. Utöver det definieras mål för kommande period och utbildningsplan tas fram.

Syftet med samtalet är att diskutera olika arbetsrelaterade frågor för att ge alla medarbetare möjlighet att diskutera och påverka sin egen arbetssituation och utveckling. Det ger dessutom både chefer och medarbetare en möjlighet att få återkoppling på ledarskap respektive arbetsprestation.

### eNPS

SLP genomför för andra året i rad eNPS-undersökning. Undersökningen har genomförts kvartalsvis och det genomsnittliga utfallet är 98. Syftet med undersökningen är att säkerställa att arbetsplatsen speglar bolagets ambitioner och att signaler om förbättringspotential fångas upp i ett tidigt skede. eNPS, eller employee Net Promoter Score, som är verktyget som använts, är ett standardiserat verktyg som mäter medarbetarnas ambassadörskap. SLP:s eNPS för verksamhetsåret 2023 ligger på 98, på en skala som går från -100 till +100. Vi känner stolthet över den rekommendationsvilja som finns bland våra medarbetare och arbetar aktivt med att bibehålla den goda arbetsmiljön. SLP är en tajt organisation med 15 med-

#### MÅLSÄTTNINGAR - ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

##### LÖPANDE MÅL

>45 eNPS

<2 procent korttidssjukfrånvaro

<3 procent långtidssjukfrånvaro

# eNPS 98

årligt snitt

Målluppföljning



Pernilla Årzén, Ekonomisk förvaltare, Kristoffer Jeppson, Kommersiell förvaltare och Jakob Berglund, Teknisk förvaltare.





Henrik Rönn Dahl och Jacob Berglund, vinnare av SLP:s padel-turnering 2023.

arbetare, vi är medvetna om att ambassadörskapet kan påverkas i takt med att vi växer även om vi ska eftersträva att bibehålla vårt goda resultat.

De faktorer som bidrar till den starka rekommendationsviljan är möjligheten att utvecklas, ledarskapet, sammanhållningen och att alla får möjlighet att bidra till helheten i företaget och det resultat vi tillsammans eftersträvar.

**Vi är både medarbetare och delägare i SLP**

På SLP är alla medarbetare också delägare i bolaget. Vi är övertygade om att det skapar lojalitet, bidrar till ett än starkare engagemang och ger incitament att driva affären med långsiktig lönsamhet i fokus. Det är även ett sätt för bolaget att bibehålla sin kompetenta personal. Som delägare blir det än viktigare att arbeta mot bolagets gemensamma målsättningar då ett positivt resultat ger tillbaka till medarbetarna.

Under året har samtliga medarbetare förvärvat teckningsoptioner i bolaget motsvarande totalt 1,91 miljoner aktier. Bolagets styrelse gör bedömningen att ett aktierelaterat incitamentsprogram är en viktig del i ett konkurrenskraftigt ersättningspaket för att attrahera och motivera bolagets medarbetare, samt för att maximera värdeskapandet för samtliga aktieägare.

**Friska och välmående medarbetare**

Vi ska arbeta förebyggande med hälsofrämjande aktiviteter för att bibehålla den låga sjukfrånvaron vi har. Detta gör vi bland annat genom att erbjuda företagshälsovård, friskvårdsbidrag och hälsoundersökningar. Arbetsplatsen ska vara säker, såväl fysiskt som psykiskt. Vi genomför flera gånger per år olika typer av aktivitet och tävlingar för samtliga medarbetare. Ett högt uppskattat inslag är SLP:s årliga padel-turnering.

SJUKFRÅNVARO			
	2023	2022	2021
Sjukfrånvaro totalt %	2,6	0,2	0,3
<i>Kvinnor, %</i>	8,0	0,0	0,1
<i>Män, %</i>	0,1	0,2	0,3
Korttidssjukfrånvaro, %	0,1	0,2	0,3
<i>Kvinnor, %</i>	0,1	0,0	0,1
<i>Män, %</i>	0,1	0,2	0,3
Långtidssjukfrånvaro, %	2,6	0,0	0,0
<i>Kvinnor, %</i>	8,0	0,0	0,0
<i>Män, %</i>	0,0	0,0	0,0

Måluppföljning

**Praktikanter**

De senaste tre åren har SLP arbetat med praktikanter. Vi har erbjudit studenter möjlighet att kombinera skolans teoretiska kunskap med praktik. Läs mer om vår praktikant Markus på sidan 59.

**35 under 35**

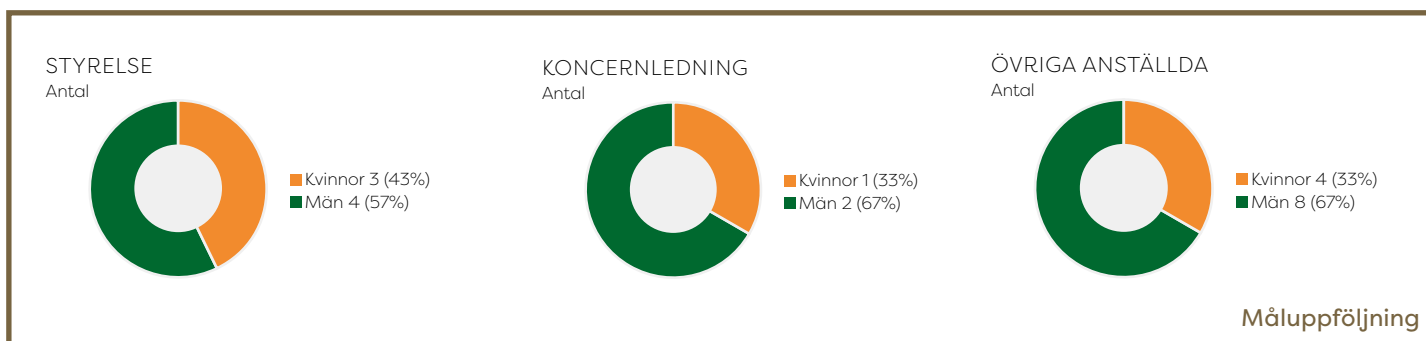
Branschtidningen Fastighetsnytt har för fjärde året i rad utsett 35 personer under 35 år som kan bli morgondagens makthavare inom branschen. På listan, för andra året i rad, finns SLP-medarbetare närvarande – i år bolagets projektchef Filip Persson.

Filip, 32 år, är civilingenjör och har sedan han började på SLP för drygt 4 år sedan arbetat med bolagets olika projekt, först som projektledare och nu i rollen som projektchef.

Att SLP:s medarbetare får möjlighet att växa inom företaget är något vi eftersträvar.



Filip Persson, Projektchef.



Måluppföljning

## Möt Matilda, ny CFO

I samband med att bolagets CFO, Tommy Åstrand, tidigare i år utsågs till bolagets nya vd, lämnade han posten att ansvara för bolagets finanser. Och vem vore mer lämpad för det uppdraget än vår tidigare ekonomichef Matilda Olsson. I april tillträdde Matilda, 30 år, tjänsten som ny CFO.

Under sina dryga tre år på SLP har Matilda ansvarat för ekonomiavdelningens dagliga arbete och drivit större specifika projekt i mål. Matilda var bland annat projektledare för noteringen av SLP:s aktier på Nasdaq under våren 2022.

**Hur känns din nya roll som CFO på SLP?** *"Jättebra! Det känns som ett roligt och lärorikt nästa steg. Jag är tacksam att få lov att fortsätta utvecklas med bolaget och kollegorna. SLP är ett väldigt roligt bolag, det händer mycket hela tiden och jag trivs bra med det."*

*"Det är otroligt glädjande att kunna erbjuda våra talangfulla medarbetare möjligheten att växa med och inom bolaget. Jag har jobbat med Matilda på tidigare arbetsplatser och alltid beundrats över hennes förmåga att se bolagets helhet samtidigt som hon har full kontroll på detaljer."* säger Tommy Åstrand, vd.



### JÄMSTÄLLDHET & INKLUDERING

För oss är det en självklarhet att vi ska ha en inkluderande arbetsplats där jämställdhet alltid eftersträvas. Vi ska alla bedömas utifrån prestation och ingen form av diskriminering, mobbing eller trakasserier accepteras.

#### MÅLSÄTTNINGAR – JÄMSTÄLLDHET & INKLUDERINGAR

##### LÖPANDE MÅL

##### *Lokala sommararbetare*

I samtliga områden där SLP förvaltar fastigheter

##### MÅL 2025

##### *Jämställda yrkeskategorier*

Med en 40/60-procentig könsfördelning

### Lika värde och möjligheter

Vi ska alla på SLP ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vi accepterar inte någon form av diskriminering, mobbing och trakasserier. Under året har inte några fall av misstänkt diskriminering, mobbing eller trakasserier hanterats. Alla ska ha samma förutsättningar att utföra sitt arbete oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, ålder, sexuell läggning, funktionsnedsättningar, religion eller annan trosuppfattning eller etnisk tillhörighet. Vi tror dessutom att en jämn könsfördelning bidrar till en framgångsrik och välmående organisation. På SLP eftersträvar vi en 40/60-procentig könsfördelning i samtliga yrkeskategorier. Vid samtliga nya anställningar tillämpas kompetensbaserad rekrytering.

### LOKALT ENGAGEMANG

Att engagera lokala sommararbetare i våra fastigheter tycker vi är viktigt. Vi vill vara med och bidra till arbetslivserfarenhet och branschkunskap. Genom våra lokala fastighetsskötare anställs lokala sommararbetare på **majoriteten av de orter där vi är verksamma**. De orter som under året inte haft något lokalt engagemang är i våra fastigheter i Mälardalen.

Måluppföljning

## Möt vår LIA-praktikant Markus

Under senare delen av året välkomnade vår kollega Pernilla Årzén, ekonomisk förvaltare på SLP, Markus Pålsson som LIA-praktikant.

*”Att få komma till ett fastighetsbolag och omsätta teoretiska kunskaper till praktiska erfarenheter samt att förbereda sig inför framtida yrkeslivet är otroligt värdefullt.”* säger Markus Pålsson.

SLP ser det som en självklarhet att löpande ta emot praktikanter som studerar med inriktning fastigheter och på så vis bidra till att stärka framtida kompetens inom branschen.

*”Genom att ta emot en LIA-praktikant får vi in helt nya ögon i organisationen. En praktikant kan avlasta oss med diverse arbetsuppgifter och samtidigt bidra med nya idéer och infallsvinklar. Det bidrar även till att vi som bolag blir mer välkända och förhoppningsvis kan vi nå ut med vårt varumärke till våra kollegor och branschkollegor.”* säger Pernilla Årzén.



Praktikant: Markus Pålsson  
Roll under LIA (lärande i arbete): Kommersiell förvaltningsassistent  
Utbildning: Fastighetsförvaltare, Yrkehögskolan framtida John Ericsson Institutet

## Mentorskap – samarbete med Malmö Universitet

Som del av vårt sociala hållbarhetsarbete stöttar SLP mentorsprogrammet för studenter i årskurs tre som studerar Fastighetsföretagande vid Malmö Universitet. Syftet med mentorskapet är att stödja studentens yrkesmässiga utveckling, bidra med goda kontakter mellan student och fastighetsbransch samt underlätta övergång mellan studier och arbetsliv. Förhoppningen är också att det ska leda till personlig och professionell utveckling för mentor såsom för adepter och att det ger möjlighet för båda parter att etablera ett nätverk inom branschen.

Som mentor har man ett stort utbyte av mentorskapsrelationen, som kan liknas vid ett partnerskap för lärande och som inspirerar till nya tankar hos både mentor och adept. Man utvecklar som mentor sitt ledarskap och självmedvetenhet genom att stötta adepten med personligt stöd och karriärvägledning. Adepten får genom sin mentor möjlighet att komma ut i arbetslivet, reflektera över tankar och idéer och hitta sina drivkrafter.

*”Vad som för mig är lite extra roligt är att jag själv studerat samma program, känns bra att själv kunna ge tillbaka nu.”* säger Pernilla Årzén, Ekonomisk förvaltare SLP.



Hugo Dahlbom, student på fastighetsföretagarprogrammet, Pernilla Årzén, Ekonomisk förvaltare SLP och Ann-Charlotte Lyvall, Universitetsadjunkt, Programansvarig Fastighetsföretagande.

**”Genom att ställa upp som mentor känns det som att man gör en konkret insats för ett inkluderande samhälle där studenter får en bra start in i ett kommande arbetsliv”**

*Pernilla Årzén, Ekonomisk förvaltare SLP.*



Filip Persson, Projektchef SLP.

## FRAM – ett arbetsmarknadsprojekt

Miljöcertifiering är ett intyg på att byggnader har låg energiförbrukning och klimatpåverkan, vilket medför positivt värde för hyresgäster såväl som för SLP och planeten. En åtgärd för att möjliggöra en miljöcertifiering är att förse en fastighet med fågelholkar och insektshotell.

De fina fågelholkarna och insektshotellen som ni ser, tillsammans med vår projektchef Filip, på bilden är tillverkade via FRAM, ett arbetsmarknadsprojekt för personer med psykisk ohälsa som drivs i samverkan av Försäkringskassan, Region Skåne, Arbetsförmedlingen och Malmö stad.

FRAM är ett unikt projekt med individuellt anpassat stöd med målet att komma vidare till arbete, studier eller ordinarie arbetsmarknadsinsats.

Tack FRAM för fint samarbete!

### NÖJDA HYRESGÄSTER

Vi på SLP ska förvalta fastigheter som våra hyresgäster trivs och mår bra i. Genom god kontakt med hyresgästerna ska vi vara en lyhörd samarbetspartner som gör det lilla extra.

#### MÅLSÄTTNINGAR – NÖJDA HYRESGÄSTER

MÅL 2025

>80 procent nöjda hyresgäster

#### Goda relationer

Våra hyresgäster står alltid i centrum. Vi möts i det dagliga arbetet där vi fokuserar på att snabbt kunna möta hyresgästernas behov och fånga upp önskemål. Emelie Sonesson och Kristoffer Jeppsson, båda kommersiella förvaltare på SLP, arbetar dagligen med att möta våra hyresgäster och stärka samarbetena.

I år har vi genomfört den första NKI-undersökningen (Nöjd Kund Index). Syftet med undersökningen är att i tidigt skede fånga upp vad våra hyresgäster tycker om våra fastigheter, vår service och SLP som hyresvärd. Vårt mål till år 2025 är att minst 80 procent av våra hyresgäster ska vara nöjda med oss som hyresvärd.

Undersökningen under verksamhetsåret 2023 visar att 74 procent av SLP:s hyresgäster är nöjda med oss som hyresvärd. Undersökningen har genomförts vid två olika tillfällen under året och mellan gångerna kan en förbättring i resultatet påvisas. Undersökningen ligger till grund för konkreta åtgärdsplaner och vår förhoppning är att det över tid ska visas förbättringar där det behövs, samtidigt som vi ska värna om de bitar som fungerat bra. Utifrån resultatet kan vi konstatera att det personliga bemötandet från oss på SLP och servicepersonalen i fastigheterna är väldigt viktigt, våra hyresgäster ska känna sig hörda och viktiga. Vi bygger förtroende genom att hantera vardagliga problem såsom felanmälan, snabba åtgärder och professionella medarbetare. Många av våra hyresgäster lyfter också vikten av att vi som hyresvärd ska vara lyhörd för deras behov och arbeta med att anpassa lokaler utifrån önskemål, på så vis lägger vi grunden för en långsiktig relation.

#### Samarbeten stärker

Vi arbetar med långa hyreskontakt och därmed långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Vid årets utgång var den återstående hyrestiden 6,4 år. Ge-

nom att vara lyhörd mot våra hyresgäster skapas goda möjligheter till långa relationer och hyreskontrakt som i sin tur stärker både bolagets hållbarhetsarbete och lönsamhet.

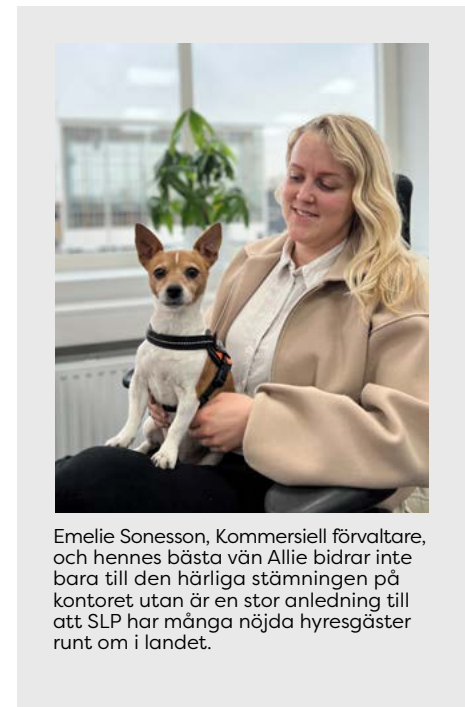
Arbetet att tillsammans med hyresgäster investera i solcellsanläggningar har fortsatt under året. Solcellsanläggningarna möjliggör att våra hyresgäster till stor del kan nyttja förnybar energi producerad på samma plats som de är verksamma.

SLP har tillsammans med branschkollegor för andra året i initierat energispar-kampanjen #HusFörHus. Målet med kampanjen är att bidra till minskad energianvändning genom just samverkan och kunskapsdelning. Goda exempel och hur vi tillsammans kan arbeta för att minska energiförbrukningen delas under den gemensamma hashtagen #HusFörHus.

**74%**  
nöjda hyresgäster  
Målluppföljning



Fastigheten Ättehögen 13 i Jönköping.



Emelie Sonesson, Kommersiell förvaltare, och hennes bästa vän Allie bidrar inte bara till den härliga stämningen på kontoret utan är en stor anledning till att SLP har många nöjda hyresgäster runt om i landet.

## Nytt samarbete med hyresgästen Beneli

Under våren 2023 tillträdde SLP fastigheten Ametisten 2 i Helsingborg där Beneli är hyresgäst sedan uppförandet av fastigheten. Vi har tillsammans under året investerat i hållbarhetsfrämjande åtgärder och genom ett bra samarbete har fastigheten kunnat miljöcertifieras enligt BREEAM in-use, Very Good.

Beneli är ett Helsingborgsbaserat företag som erbjuder tryckt elektronik för övervakning av till exempel hjärta, EKG inom den medicintekniska industrin. Bolaget har stort fokus på hållbarhetsfrågorna och blivit utnämnda av EcoVadis gällande pålitliga leverantörer. Under året har Beneli investerat i ny modern LED-belysning i fastigheten.

*"För oss är det viktigt att ha en långsiktig och stabil fastighetsägare som SLP. Jag upplever att SLP, i vår relation, är samarbetsvilliga och fokuserar på att investera i byggnaden för att skapa en hållbar miljö både för oss som företag och som hyresgäster, vilket är avgörande för vår långsiktiga framgång och tillväxt."* säger Henric Ungh, vd Beneli.

Genom ett fint samarbete och gemensamma investeringar skapar vi hållbara förutsättningar och en långsiktig relation som båda parter trivs med.



Henric Ungh, vd Beneli.



# Affären



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

## LÅNGSIKTIG AVKASTNING

Det vi gör ska präglas av långsiktighet och ansvar. Fastigheter vi förvärvar och bygger ska vi förvalta på lång sikt. Befintliga fastigheter förädlas för att skapa långsiktigt värde för hyresgäster och bolaget samtidigt som det leder till förbättrad hållbarhetsprestanda.

Utöver SLP:s övergripande mål, läs mer under avsnittet "Affärsidé, målsättningar och affärsmodell", strävar vi efter att nå 70 procent hållbar finansiering till 2025.

### MÅLSÄTTNINGAR – LÅNGSIKTIG AVKASTNING

MÅL 2025

70 procent hållbar finansiering

## Hållbar finansiering

Genom att integrera hållbarhet i vår affärsmodell och tack vare aktivt arbete

**53%**  
hållbar finansiering  
Måluppföljning

med att förbättra hållbarhetsprestandan i vårt fastighetsbestånd har SLP kunnat omförhandla banklån från traditionella lån till så kallade hållbara lån. Detta arbete påbörjades under föregående verksamhetsår och vid utgången av 2022 uppgick andelen hållbara lån till 41 procent. Under året har vi ökat den totala finansieringen, detta i samband med att bolagets fastighetsbestånd växt. Trots det har vi kunnat öka andelen hållbara lån till hela 53 procent. Hållbar finansiering möjliggörs av fastigheter med god energiprestanda, miljöcertifiering eller

tack vare en kombination av de två faktorerna. All skuldfinansiering utgörs idag av säkerställd bankfinansiering. Hållbara fastigheter ger oss bättre villkor men kommer framgent även möjliggöra fler finansieringsalternativ.

## TRANSPARENS

Årsredovisningen för verksamhetsåret är den andra som lämnas sedan SLP noterades på Nasdaq Stockholm. Det är även den andra årsredovisningen som inkluderar hållbarhetsrelaterad information och hållbarhetsdata. Vi tror på att på ett transparent vis kommunicera vårt hållbarhetsarbete, både utmaningar och

### MÅLSÄTTNINGAR – TRANSPARENS

LÖPANDE MÅL

Nolltolerans korruption

**"Det är tack vare att hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och att vi aktivt arbetar med att förbättra hållbarhetsprestandan i vårt fastighetsbestånd som vi är på god väg att nå vårt mål om 70 procent hållbar finansiering till år 2025. Tillsammans med våra banker har vi de senaste två åren gjort ett arbete med att genomlysna våra traditionella lån och konverterat hela 53 procent till hållbara lån. Arbetet har också inneburit att vi kunnat lägga en plan för arbetet framåt."**



Matilda Olsson, CFO.

## INNEHÅLL

möjligheter kopplat där till, samt utfall av arbetet. Det kommer hjälpa oss bygga förtroende hos våra intressenter.

**Nolltolerans mot korruption**

För oss är det en självklarhet att vårt arbete ska präglas av god affärssed och att motverka alla former av korruption. Det är inte bara en förutsättning för bolagets långsiktiga lönsamhet utan det bidrar även till hållbar utveckling i samhället. Som del av arbetet att motverka korruption har vi en uppförandekod för leverantörer, läs mer om det arbetet i nästa avsnitt. Bolagets samtliga anställda har signerat vår uppförandekod.

**Visselblåsarfunktion**

För att säkerställa att vi efterlever lagar, förordningar och andra regelverk samt bolagets värderingar finns en visselblåsarpolicy och -funktion inrättad. Visselblåsning är

ett alternativt och anonymt sätt att rapportera misstänkta oegentligheter och missförhållanden inom SLP:s verksamhet. SLP har en mycket hög ambitionsnivå avseende öppenhet, ärlighet och ansvarstagande. SLP förväntar sig att medarbetare, affärspartners, kunder och andra som SLP arbetar och samarbetar med rapporterar misstänkta lagbrott och misstanke om andra allvarliga oegentligheter inom verksamheten.

Under året har inte några anmälningar om allvarliga oegentligheter rapporterats till bolagets externa visselblåsarfunktion.

**UPPFÖRANDEKOD**

SLP:s uppförandekod bygger på de tio principerna i FN Global Compact. Uppförandekoden tydliggör kraven på hur verksamheten ska bedrivas genom ansvar för människan, miljön och samhället.

**MÅLSÄTTNINGAR –  
UPPFÖRANDEKOD****LÖPANDE MÅL**

Väsentliga leverantörer ska följa  
vår uppförandekod

**Uppförandekod för leverantörer**

Genom vår uppförandekod för leverantörer vill vi verka för att alla de varor och tjänster som köps in är producerade och levererade under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Varor och tjänster som levereras ska vara förenliga med FN Global Compacts tio principer. Vår målsättning är att SLP:s samtliga väsentliga leverantörer ska följa uppförandekoden. En strukturerad uppsamling av godtagna uppförandekoder från våra väsentliga leverantörer sker.

Uppförandekoden är en del i arbetet att motverka korruption och säkerställa

**Skatt**

SLP:s affär ska präglas av god affärssed, efterleva lagar och förordningar och bolaget ska alltid verka etiskt och legalt i sin skattehantering. SLP:s verksamhet ger upphov till att ett antal olika områden beskattas, vilka redovisas i tabellen nedan.

**SKATT**

Mkr	2023
Inkomstskatt	12
Fastighetsskatt	2
Mervärdesskatt	37
Stämpelskatt	0
Energiskatt	2
Sociala avgifter och löneskatt	5
<b>Total skatt</b>	<b>58</b>

att verksamheten bedrivs i linje med god affärssed. Oegentligheter mot uppförandekod kan anonymt anmälas via vår visselblåsarfunktion.

**Redovisningsprincip**

Med väsentlig leverantör avses leverantör vars omsättning under de senaste tolv månaderna överstiger 250 tkr.

**Hållbarhetsutbildning**

Årligen genomförs vi en hållbarhetsutbildning med samtliga medarbetare. I den går vi igenom Vår Agenda, vi pratar om anti-korruption och hur vi tillsammans bidrar till den hållbara utvecklingen av SLP.

100% av våra medarbetare har genomgått utbildningen.

**100%**

av våra väsentliga leverantörer  
har godtagit vår uppförandekod

Måluppföljning



Sofia Stensson, Koncernredovisningsansvarig.

# EU-taxonomin

Taxonomi-förordningen är en del av EU:s handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt. Förordningen syftar till att identifiera miljömässigt hållbara investeringar och därmed styra investerare och kapital mot EU:s mål om klimatneutralitet till år 2050. Taxonomin bygger på sex miljömässiga områden och för att en ekonomisk aktivitet ska klassas som miljömässigt hållbar krävs att den bidrar positivt till minst ett utav miljömålen och inte gör någon signifikant skada på övriga. Utöver det ställs det krav på sociala aspekter såsom mänskliga rättigheter och arbetsmiljö.

För att en byggnad ska anses vara miljömässigt hållbar enligt den ekono-

miska aktiviteten 7.7 – Förvärv och ägande av fastigheter – gäller att byggnaden erhållit energiklass A eller topp 15 procent i energiprestanda. Fastighetsägarna har antagit branschgemensamma gränsvärden för vad som anses vara topp 15 procent mest energieffektiva byggnader inom ramen för taxonomins första miljömål.

Gemensamt primärenergital som klarar gränsvärdet för kontors- och förvaltningsbyggnader är 80 kilowattimmar per kvadratmeter atemp och år. För butiks- och lagerlokaler för övrig handel är det gemensamma primärenergitalet som klarar gränsvärdet 67 kilowattimmar per kvadratmeter atemp och år.

SLP omfattas inte av taxonomins rapporteringskrav men strävar alltid efter ett transparent förhållningssätt till väsentliga frågor för verksamheten liksom för bolagets intressenter. Rapporteringen för verksamhetsåret 2023 innefattar därav hur stor andel av bolagets verksamhet som täcks av EU-taxonomin – eligible – samt vägledande information om hur stor andel av verksamheten som är förenlig med taxonomin utifrån primärenergital.

## BRANSGEMENSAMMA GRÄNSVÄRDEN FÖR TOPP 15 PROCENT<sup>1</sup>

Byggnadskategori	kWh/kvm atemp enligt BBR29, primärenergital
Lokalkategori	
Kontor och förvaltning	80
Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	67
Övriga lokaler	77

1. Avser byggnader uppförda innan den 31 dec 2020.

## BEDÖMNING AV OMFATTNING ENLIGT EU TAXONOMI-FÖRORDNINGEN

KPI	Total, mkr	Andel ekonomiska aktiviteter som omfattas av taxonomin, %	Andel ekonomiska aktiviteter som inte omfattas av taxonomin, %
Omsättning	585	100	0
Driftsutgifter	23	100	0
Kapitalutgifter	1 753	100	0
<i>Varav investeringar i befintligt bestånd</i>	465		
<i>Varav förvärv</i>	1 288		



Fastigheten Vindspelet 1 i Borås.



**Minimiskyddsåtgärder**

Vi bedömer att SLP uppfyller taxonomins krav gällande minimiskyddsåtgärder kopplat till mänskliga rättigheter, anti-korruption, transparens kring skattehantering och fri konkurrens.

**Redovisningsprincip omsättning**

Omsättning avser hyresintäkter enligt resultaträkningen.

**Redovisningsprincip driftsutgifter**

Driftsutgifter avser fastighetsskötsel, teknisk tillsyn, reparationer och planerat underhåll som ingår i posten Fastighetskostnader i resultaträkningen.

**Redovisningsprincip kapitalutgifter**

Kapitalutgifter avser aktiverade utgifter avseende investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt förvärv som ingår i posten Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.

**Redovisningsprincip förenlighet med taxonomin**

SLP bidrar väsentligt till miljömål 1 – *Begränsning av klimatförändringar* – och orsakar inte någon skada, DNSH, för övriga mål. Omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som bedöms förenliga

med taxonomin avser fastigheter som har energiklass A eller utgör topp 15 procent primärenergital utifrån Fastighetsägarnas gränsvärden, se tabell med gränsvärden till höger.

Avseende kapitalutgifter för investeringar i befintligt bestånd är utgångspunkten taxonomins ekonomiska aktiviteter för energieffektiv utrustning, laddinfrastruktur, mätning och kontroll av energi samt teknik för förnybar energi. Investeringar i nyproduktionsprojekt,

som utgör majoriteten av investeringarna i befintligt bestånd, redovisas i år på två olika rader utifrån olika antaganden och tolkningar. I 1. Kapitalutgifter antas att kapitalutgifter för nyproduktion inte klarar av taxonomins krav. I 2. *Kapitalutgifter* görs bedömning att kapitalutgifter klarar energikravet för nyproduktion, det vill säga primärenergital om 90% av BBR29. Utöver energikravet har inte någon bedömning eller tolkning gjorts.

**VÄGLEDANDE INFORMATION GÄLLANDE FÖRENLIGHET MED TAXONOMIN**

KPI	Energideklaration energiklass A, mkr	Faller inom topp 15%, mkr	Förenlighet med taxonomins ekonomiska aktiviteter 7.1, 7.3-7.7, mkr	Andel förenlig med taxonomin, %
Omsättning	64	166	-	39%
Driftsutgifter	1	5	-	29%
Kapitalutgifter <sup>1</sup>	76	430	70	33%
<i>Varav investeringar i befintligt bestånd</i>	-	-	70	15%
<i>Varav förvärv</i>	76	430	-	39%
Kapitalutgifter <sup>2</sup>	76	430	-	46%
<i>Varav investeringar i befintligt bestånd</i>	-	-	292	63%

1. Investeringar i nyproduktion har exkluderats då tolkning av bedömning enligt taxonomins krav fortfarande innehåller stora osäkerheter.

2. Investeringar i nyproduktion inkluderas i tolkning men bygger endast på taxonomins krav på energianvändning vid nyproduktion. Övriga tolkningar är exkluderade.



Fastigheten Fyllinge 20:434 i Halmstad.

# 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
<b>Driftsnetto</b>	<b>549</b>	<b>415</b>	<b>289</b>	<b>169</b>	<b>44</b>
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
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>363</b>	<b>262</b>	<b>211</b>	<b>122</b>	<b>26</b>
Periodens skatt	-75	-54	-43	-25	-5
<b>Periodens resultat</b>	<b>288</b>	<b>208</b>	<b>167</b>	<b>97</b>	<b>21</b>

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

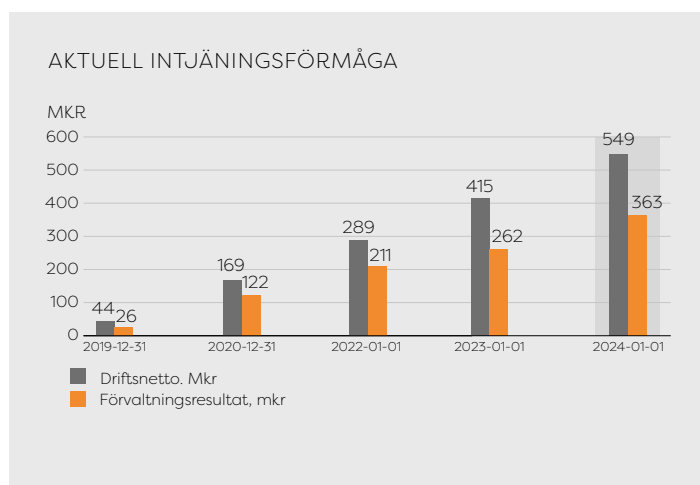
Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2024 baserat på tillträdna fastigheter per balansdagen. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kan faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. I den presenterade intjäningsförmågan beaktas inte heller värdeförändring eller förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra 1 januari 2024 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt. Hysesintäkten belas-

tas med hyresrabatter motsvarande 7 mkr på årsbasis. Hysesrabatter 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 vid årets utgång 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.



# ***Förvaltningsberättelse***



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Swedish Logistic Property AB (SLP), org.nr 559179-2873, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i miljoner kronor (mkr).

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolagets verksamhet etablerades under slutet av 2018. Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag. Bolaget har sitt säte i Malmö, Sverige. SLP är moderbolag i en koncern som består av 107 dotterbolag, se not 30. Av dessa dotterbolag är 93 ägare till vardera en eller flera fastigheter.

Koncernens huvudsakliga verksamhet, tillika affärsidé, är att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

Swedish Logistic Property koncernen består av ägare enligt nedanstående tabell:

## AKTIEÄGARE SLP 2023-12-31

ÄGARE	ANTAL AKTIER			ANDEL	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag <sup>1</sup>	12 051 535	16 242 780	28 294 315	12,5%	17,0%
Peter Strand via bolag <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	12 106 125	0	12 106 125	5,3%	13,4%
Bergendahl Invest AB <sup>1</sup>	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%
<b>TOTALT</b>	<b>55 932 965</b>	<b>170 708 270</b>	<b>226 641 235</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

1. Innehav förändrat efter årets utgång, se avsnitt "Styrelsen".

\* Avstämt per 2023-09-20.

\*\* Avstämt per 2023-12-15.

## INNEHÅLL

**Omvärldsfaktorer**

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.

**Övergripande mål**

Koncernens övergripande mål är att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15 procent samt en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie om minst 15 procent.

**Finansiella riskbegränsningar**

De finansiella riskbegränsningarna för koncernen syftar till att säkerställa bolagets finansiella stabilitet. De mätbara och långsiktiga riskbegränsningarna för koncernen är:

**FINANSIELLA RISKBEGRÄNSNINGAR**

Nyckeltal	Riskbegränsning	Utfall 2023-12-31
Räntetäckningsgrad exklusive noteringskostnader, ggr	Lägst 2,5 ggr	2,9
Belåningsgrad, %	Högst 60%	41,7
Soliditet, %	Lägst 35%	47,2

**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 arbetar med hållbarhetsfrågorna integrerat i den dagliga verksamheten. Genom den långsiktiga förvaltningen och ägandet ges förutsättningar för att skapa hållbara tillgångar.

**Fastighetsbeståndet**

Bolaget äger och förvaltar 98 fastigheter genom helägda dotterbolag. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 964 tkvm, inklusive större pågående projekt. Den kontrakterade årshyran med tillägg för bedömd marknadshyra, hyresvärdet, i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 689 mkr vid årets utgång.

Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 10 114 mkr. Årets förändring av förvaltningsfastigheter inkluderar förvärv om 1 288 mkr och värdeförändringar om 232 mkr. Värdeförändringar uppkommer till följd av skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde. Genomförda förvärv har i huvudsak varit affärer off market samt förädlingsbara fastigheter. Detta ihop med en lyckad uthyrningsverksamhet har bidragit till positiva värdeförändringar under året. Möjligheten till off market affärer bygger på ägarnas och de anställdas stora kontaktnät och erfarenhet från branschen. Utöver detta har vi även erhållit avdrag för latent skatt som påverkar den orealiserade värdeeffekten positivt. Under året har avkastningskravet i den externa värderingen ökat från 5,6 procent till 5,9 procent vilket haft en negativ påverkan på värdeförändringarna. Under året har totalt 465 mkr investerats i befintligt fastighetsbestånd utöver de initiala förvärven av fastigheterna.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2018/19 (14 mån)
Nettoomsättning	585	411	268	96	19
Resultat efter skatt	308	419	752	416	208
Antal anställda	15	13	12	4	2
Balansomslutning	10 961	8 474	6 694	3 529	854
Avkastning på eget kap. (%)	6,9	13,5	39,1	45,3	86,5
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	25,26	22,05	18,28	11,10	5,62
<b>Moderbolaget</b>					
Eget kapital	2 869	1 610	820	565	267
Soliditet (%)	42,2	37,3	29,8	66,2	97,8

För definitioner av nyckeltal, se "Definitioner och avstämningstabeller".

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- 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.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 236 mkr. Detta trots att det genomsnittliga direktavkastningskravet i den externa värderingen ökat med 30 baspunkter från 5,6% vid årets ingång till 5,9% vid årets utgång.
- 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 nybyggnationsprojekt om 11 tkvm i Katrineholm tillsammans med ett 15-årigt hyresavtal. Transaktionen och tillträde är villkorat av att bygglov erhålls och att markköpet från Katrineholms kommun godkänns. Förvärvet speglar därmed inte i några siffror, då tillträde skedde efter årets utgång.
- 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 två riktade nyemissioner av B-aktier som tillfört bolaget 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 RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

- 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, viket är i linje med bolagets utdelningspolicy.
- SLP har tillträtt sin hundra fastighet genom sitt första förvärv i Göteborg. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 6,7 tkvm med en årshyra om 8,2 mkr.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

SLP:s verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas såväl positivt som negativt av risker och omvärldsfaktorer. Riskhanteringsprocessen samt identifierade risker och riskhantering beskrivs närmare under avsnittet ”Risker och riskhantering”. Nedan presenteras de mest väsentliga riskerna.

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde nivå 3, IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde ska motsvara dess bedömda marknadsvärde. Samtliga fastigheter har per den 31 december 2023 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Newsec, som bedömt Bolagets fastighetsvärde till 10 114 mkr (8 133) vilket motsvarar 10 488 kr/kvm (10 988). Koncernen redovisar förvaltningsfastigheters värdeförändringar över resultaträkningen.

Fastighetsvärderingar bygger på bolagets vid var tid gällande hyresavtal samt bolagets faktiska kostnader. Fastighetsvärderingar bygger även på framåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheters skick respektive marknadsspecifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Inflationssantagandet uppgår till 2 procent för år 2025 följt av 2,0 procent långsiktigt och genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår till 5,9 procent (5,6). Det långsiktiga vakansantagandet varierar i ett intervall om 3 till 15 procent beroende på fastighetsspecifika förhållanden med ett genomsnitt om 6 procent.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 - 10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Det finns därför risk att underliggande antagande i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga och det finns risk att Koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningspris.

Värdet på SLP:s förvaltningsfastigheter kan minska och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer, varav vissa är utom bolagets kontroll. Det avser exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, infrastrukturförändringar, nyproduktion av logistik- och lagerytor samt teknik- och geografisk utveckling som minskar attraktivitet och efterfrågan på sådana ytor som SLP kan erbjuda inom ramen för sina förvaltningsfastigheter. Det avser även marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag. Samtliga dessa faktorer påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på SLP:s förvaltningsfastigheter.

Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Ledningen diskuterar löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter hela fastighetsbeståndet värderas av extern part på kvartalsbasis.

### Hyresintäkter

Hyresnivåer för de ytor som SLP erbjuder och därmed de hyresintäkter som genereras påverkas bland annat av den långsiktiga efterfrågan respektive utbud av logistikfastigheter. Därutöver påverkas koncernens hyresintäkter av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och regionala konjunkturutvecklingen. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, eller om hyresgästerna inte kan betala sina hyror, påverkas SLP:s finansiella ställning och resultat negativt.

Det finns risk att koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och om det skulle ske, finns det vidare en risk att koncernen inte hittar nya lämpliga hyresgäster att hyra ut lokalerna till. Vidare finns det risk för att makroekonomiska faktorer inverkar negativt på efterfrågan och/eller hyresnivåer på logistikfastigheter eller på koncernens hyresgästernas betalningsförmåga.

Risken för att vakanser och bortfall av hyresintäkter i väsentlig utsträckning ska påverka ett fastighetsbolag ökar ju större koncentration till enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med befintliga hyresgäster och ha flera hyresgäster per fastighet. Den 31 december 2023 hade koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad om 94,6 procent (95,0) och bolagets hyresavtal hade en genomsnittlig återstående löptid uppgående till 6,4 år (6,2). Vidare eftersträvas en stor spridning av kundkategorier vilket minskar risken för oförutsedda hyresförluster. Per balansdagen hade bolaget ca 315 hyreskontrakt (275) i våra 98 fastigheter (86).

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader påverkas bland annat av generella kostnadshöjningar och underhållskostnader. Då vissa kostnader, exempelvis mediakostnader, som utgångspunkt bärs av hyresgästen kan även en ökad vakansgrad medföra att koncernens fastighetskostnader som normalt sett betalas av hyresgästen i stället belastar SLP:s resultaträkning.

Enligt gällande hyresavtal betalar hyresgäster vanligtvis särskilda tillägg avseende media och fastighetskatt och i vissa fall har hyresgästen även ett ansvar för underhåll. Koncernen ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande mediaförbrukning för att löpande förbättra kostnadseffektiviteten, vilket sker genom investeringar, optimering och kontinuerlig uppföljning.

### Skuldförvaltning och finansiella kostnader

Bolaget är exponerat för ränterisk. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning. En central faktor för ränterisken är bolagets räntebindingstider enligt ingångna låneavtal, varvid längre räntebindingstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick den 31 december 2023 till 2,3 år (1,8) och den genomsnittliga räntan på bolagets räntebä-

rande skulder per samma datum var 4,1 procent (3,2). Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 71 procent.

### LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 677 mkr (70).

### SKATT

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 10 mkr (3) och en uppskjuten skattekostnad om 103 mkr (109). Uppskjuten skatt är framförallt hänförlig till orealiserade värdeförändringar, temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheter och kvarvarande skattemässiga underskott.

### KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgångar den 31 december uppgick till 10 961 mkr (8 474). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 5 170 mkr (3 702), dels med skulder om 5 792 mkr (4 772) varav 4 897 mkr (4 102) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 287 mkr (221).

### INNEHAV AV EGNA AKTIER

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

### AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i SLP uppgick per 31 december 2023 till 1 510 941,6 kronor. Antalet aktier uppgick till 226 641 235 stycken, fördelat på 55 932 965 aktier av serie A respektive 170 708 270 av serie B. Kvotvärdet per aktie är 0,006667 kronor. Aktier av serie A medför fem röster per aktie och aktier av serie B medför en röst per aktie. I övrigt medför aktie av serie A och serie B samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

I samband med den riktade nyemissionen i november 2023 ingick bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt Mikael Hofmann via bolag avtal om att åta sig att inte, med vissa undantag, utan samtycke från Joint Bookrunners, avyttra eller annars avhända sig sina aktier i bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter styrelsens emissionsbeslut. Överlåtelsebegränsningarna gäller inte överlåtelser mellan de parter som omfattas av lock-up. Utöver nämnda lock up-avtal är samtliga aktier fritt överlåtbara och aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 950 000 kronor och högst 3 800 000 kronor, fördelat på lägst 145 000 000 aktier och högst 580 000 000 aktier. Per 31 december 2023 innehade SLP inga egna aktier.

Årsstämman 2023 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst det antal aktier som motsvarar 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter genomförandet. Vid extra bolagsstämma i december 2023 beslutades om nyemission samt bemyndigades styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av ytterligare 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter genomförandet.

### RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Riktlinjer för ersättning till styrelse och ledande befattningshavare beskrivs under not 5.

### HÅLLBARHET

SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt och ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och för framtida generationer. Hållbarhetsarbetet är en integrerad del av verksamhet, strategi och det dagliga arbetet. Grunden för bolagets hållbarhetsarbete är koncernens affärsidé, uppförandekod och övriga styrdokument samt vår hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk med målsättningar, som avser att styra verksamheten i en långsiktigt hållbar riktning.

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserad vinst	20 281 374
Överkursfond	2 722 355 032
Årets resultat	124 479 317
	<b>2 867 115 724</b>
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 867 115 724

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter. Samtliga belopp i mkr om inte annat anges.



## Nyckeltal

Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2018 nov-2019 dec
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån	14 mån
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Hysesintäkter, mkr	585	411	268	96	19
Driftsnetto, mkr	487	327	212	78	13
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	94,6	95,0	92,1	91,3	86,4
Återstående hyrestid, år <sup>1</sup>	6,4	6,2	6,4	7,1	3,7
Nettouthyrning, mkr <sup>1</sup>	76,3	11,7	25,8	5,3	13,6
Hysesvärde, mkr <sup>1</sup>	689	535	390	217	51
Hysesvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	780	737	648	528	359
Fastighetsvärde, mkr	10 114	8 133	6 498	3 352	774
Fastighetsvärde, kr/kvm	10 488	10 988	10 353	8 146	5 429
Antal fastigheter, st	98	86	70	45	11
Uthyrningsbar yta, tkvm	964	740	628	411	142
Genomsnittlig uthyrbar yta per fastighet, tkvm	9,8	8,6	9,0	9,1	12,9
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,6	5,2	5,6	6,4
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Förvaltningsresultat, mkr	303	197	131	48	4
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	222	139	-	-
Periodens resultat, mkr	308	419	752	416	208
Soliditet, %	47,2	43,7	37,0	38,1	55,8
Belåningsgrad, % <sup>2</sup>	41,7	49,6	55,1	53,9	27,0
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2,4</sup>	2,9	3,6	3,8	4,9	3,0
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	3,9	4,0	-	-
Genomsnittlig ränta, %	4,1	3,2	1,7	2,2	1,8
Räntebindning, år	2,3	1,8	1,8	2,1	0,3
Kapitalbindning, år	1,7	1,9	2,5	2,4	1,8
Avkastning på eget kapital, %	6,9	13,5	39,1	45,3	86,5
Eget kapital, mkr	5 170	3 702	2 479	1 345	477
Eget kapital efter utspädning, mkr	5 170	3 714	2 491	1 357	481
<b>Aktierelaterade nyckeltal<sup>5</sup></b>					
Resultat före utspädning, kr	1,56	2,41	5,37	3,60	4,00
Resultat efter utspädning, kr	1,55	2,39	5,30	3,60	4,00
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	25,26	22,05	18,28	11,10	5,62
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	15	21	65	97	-
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	1,52	1,13	0,93	0,41	0,10
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	-	1,27	0,98	-	-
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	35	22	126	906	-
<i>Exklusive noteringskostnader, mkr</i>	20	29	140	-	-
Kassaflöde efter utspädning, kr <sup>2</sup>	1,45	1,22	0,89	0,38	0,04
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	226,6	181,5	145,0	135,0	95,4
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	226,6	183,5	147,0	137,0	96,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	198,0	173,7	140,0	115,2	51,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	198,4	175,2	142,0	116,8	52,7
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler, miljoner st	-	-	154,9	-	-
Börskurs vid årets utgång, kr	32,6	24,4	-	-	-

1. Påverkas av ny definition av nyckeltal fr o m 2021

2. Historiska siffror är justerade utifrån ny definition

3. Historiska siffror är justerade utifrån genomförda splittar av aktien

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

För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se "Definitioner och avstämningstabeller".

# Finansiella rapporter koncernen

## Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Hysesintäkter	2	585	411
Fastighetskostnader	3	-92	-77
Fastighetsadministration	3	-6	-7
<b>Driftsnetto</b>		<b>487</b>	<b>327</b>
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6	-24	-50
Finansiella intäkter		9	0
Finansiella kostnader		-167	-77
Tomträttsavgäld		-3	-3
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>303</b>	<b>197</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	236	217
Derivat	25	-118	115
<b>Resultat före skatt</b>		<b>420</b>	<b>530</b>
Årets skatt	8	-112	-111
<b>Årets resultat</b>	9	<b>308</b>	<b>419</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>308</b>	<b>419</b>
<b>Resultat och totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>308</b>	<b>419</b>
Resultat per aktie före utspädning	9	1,56	2,41
Resultat per aktie efter utspädning	9	1,55	2,39

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	10 114	8 133
Nyttjanderättstillgångar	11	90	86
Inventarier, verktyg och installationer	12	6	4
Derivatinstrument	25	10	129
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 220</b>	<b>8 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	1	2
Övriga fordringar		24	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39	25
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64</b>	<b>52</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>677</b>	<b>70</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>741</b>	<b>122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 961</b>	<b>8 474</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		2	1
Övrigt tillskjutet eget kapital	32	3 064	1 905
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 104	1 796
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>5 170</b>	<b>3 702</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	16, 17, 18, 19		
Skulder till kreditinstitut		3 859	3 325
Leasingskuld	11	89	86
Uppskjuten skatteskuld	13	565	460
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 513</b>	<b>3 871</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	19		
Skulder till kreditinstitut		1 038	777
Leasingskuld	11	0	0
Leverantörsskulder		46	23
Aktuella skatteskulder		13	13
Övriga skulder		17	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	163	60
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 278</b>	<b>901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 961</b>	<b>8 474</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 2022

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1</b>	<b>1 101</b>	<b>1 377</b>	<b>2 479</b>
Årets resultat			419	419
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>419</b>	<b>419</b>
Tillskjutet kapital	0	808	0	808
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-4	0	-4
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>804</b>	<b>0</b>	<b>804</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1</b>	<b>1 905</b>	<b>1 796</b>	<b>3 702</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 2023

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1</b>	<b>1 905</b>	<b>1 796</b>	<b>3 702</b>
Årets resultat			308	308
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>308</b>	<b>308</b>
Tillskjutet kapital	0	1 178	0	1 178
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-18	0	-18
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>1 159</b>	<b>0</b>	<b>1 159</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2</b>	<b>3 064</b>	<b>2 104</b>	<b>5 170</b>

## Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		462	277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	24	1	26
Erhållen ränta	23	9	0
Erlagd ränta	23	-173	-80
Betald skatt		-12	-10
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>287</b>	<b>214</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		5	4
Förändring av kortfristiga skulder		91	-72
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>383</b>	<b>147</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 668</b>	<b>-1 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	26		
Nyemission		1 096	720
Upptagna lån		936	621
Amortering av lån		-140	-140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 892</b>	<b>1 202</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		70	41
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>677</b>	<b>70</b>

# Finansiella rapporter moderbolaget

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	23	23
Kostnad för utförda tjänster	4, 5	-33	-59
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>-10</b>	<b>-36</b>
Finansiella intäkter		165	31
Finansiella kostnader		-61	-11
<b>Finansnetto</b>	7	<b>104</b>	<b>20</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94</b>	<b>-16</b>
Bokslutsdispositioner	35	36	36
<b>Resultat före skatt</b>		<b>130</b>	<b>20</b>
Skatt på årets resultat	8	-6	0
<b>Årets resultat</b>	9	<b>124</b>	<b>20</b>

## Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Årets resultat</b>		<b>124</b>	<b>20</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>124</b>	<b>20</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	6	4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	30, 31	627	566
Fordringar på koncernföretag	33	5 490	3 746
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 117</b>	<b>4 312</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 123</b>	<b>4 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	2
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Likvida medel</b>		<b>673</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>673</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 798</b>	<b>4 318</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	1
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 722	1 588
Balanserad vinst eller förlust		20	0
Årets resultat		124	20
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 867</b>	<b>1 609</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 869</b>	<b>1 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	17, 18, 34		
Skulder till kreditinstitut		0	0
Skulder till koncernföretag		3 925	2 655
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 925</b>	<b>2 655</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	47
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1	3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4</b>	<b>53</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 798</b>	<b>4 318</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 2022

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>1</b>	<b>819</b>	<b>0</b>	<b>820</b>
Årets resultat			20	20
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>20</b>
Tillskjutet kapital	0	774	0	774
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-4	0	-4
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>770</b>	<b>0</b>	<b>770</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1</b>	<b>1 588</b>	<b>20</b>	<b>1 610</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 2023

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1</b>	<b>1 588</b>	<b>20</b>	<b>1 610</b>
Årets resultat			124	124
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
Tillskjutet kapital	0	1 152	0	1 152
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-18	0	-18
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>1 134</b>	<b>0</b>	<b>1 134</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>2</b>	<b>2 722</b>	<b>144</b>	<b>2 869</b>



## Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-10	-36
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	0	30
Erhållen ränta		67	7
Erlagd ränta	23	0	-5
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>56</b>	<b>-5</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-67	-2
Förändring av kortfristiga skulder		-18	20
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-29</b>	<b>13</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-2	-4
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i dotterbolag		2	-0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Emissioner av aktier och andra aktierelaterade värdepapper	26	1 096	720
Upptagna lån		0	0
Amortering av skuld		-47	-266
Förändring av kortfristiga finansiella skulder		-347	-475
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>702</b>	<b>-20</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>673</b>	<b>-12</b>
Likvida medel vid årets början		0	12
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>673</b>	<b>0</b>

## Noter

### NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Allmän information

Årsredovisningen för Swedish Logistic Property AB, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen 26 mars 2024 och kommer att föreläggas årsstämma 24 april 2024 för fastställande. Swedish Logistic Property AB, org.nr 559179-2873, med säte i Malmö, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 30, Andelar i koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Malmö är Swedish Logistic Property AB, Strömgatan 2, 212 25 Malmö. Besöksadressen är samma som postadressen. Moderbolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid cap. Swedish Logistic Property AB är ett fastighetsbolag som ska förvärva, förädla och förvalta fastigheter med hållbarhet i fokus.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU.

Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

#### Nya och ändrade standarder och tolkningar

Koncernen tillämpar inga nya eller ändrade standarder för första gången för räkenskapsåret som börjar 2023-01-01. Inga andra av de IFRS-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

#### Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder

består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal ska återbetalas under kommande år.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

#### Principer för konsolidering

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga genomförda förvärv anses vara tillgångsförvärv.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

#### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner – det vill säga som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare.

Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

**Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

Derivatinstrument redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

**Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av eget kapital.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

**Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

**NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING**

Koncernen	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter Förvaltningsfastigheter	550	385
Serviceintäkter	28	25
Övriga intäkter	7	2
	<b>585</b>	<b>411</b>

Vid årsskiftet hade koncernen en genomsnittlig hyresduration på 6,4 år (6,2). Koncernen har ingen enskild hyresgäst som står för mer än 10 procent av hyresintäkterna.

Moderbolaget	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fakturerade kostnader till koncernföretag	7	2
Management fees till koncernföretag	16	20
Försäljning inom Sverige, 25% moms	0	1
	<b>23</b>	<b>23</b>

Av årets nettoomsättning avser 23 mkr försäljning till koncernföretag.

**Uppskattningar och bedömningar****Segmentredovisning**

SLP har gjort bedömningen att högsta verkställande beslutsfattare är verkställande direktör. Koncernen består endast av ett segment, logistikfastigheter som samtliga är belägna i Sverige. Verkställande direktör följer på månadsbasis förvaltningsresultat för koncernens totala fastighetsportfölj i den interna rapporteringen. Samtliga fastigheter presenteras på samma sätt i den interna uppföljningen då de är av samma karaktär med hänseende till affärsmodell och den verksamhet som bedrivs. Det finns inte heller någon organisatorisk struktur eller uppdelning som ger anledning till segmentsredovisning. När strategiska beslut ska fattas anses varje fastighet vara unik och gruppering av fastigheter, så som olika geografiska segment eller kundsegment används inte som underlag när högsta verkställande beslutsfattare utvärderar och fattar strategiska beslut.

**Redovisningsprinciper**

Hysesintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, renhållning etc. då dessa inte bedömts väsentliga att särredovisa. Både hyresintäkter och tilläggs-

debiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar betalas i förskott och redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

**NOT 3 SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER OCH FASTIGHETSADMINISTRATION**

Koncernen	2023	2022
Driftskostnader	17	15
Mediakostnader	41	39
Underhåll	5	3
Fastighetsskatt	16	12
Fastighetsförsäkring	7	5
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	6	2
	<b>92</b>	<b>77</b>

Fastighetsadministration avser i huvudsak kostnader för personal inom förvaltning och uthyrning och uppgick till 6 mkr.

**Redovisningsprinciper**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig.

**NOT 4 ARVODE TILL REVISORER**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Koncernen	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	2 066	1 826
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	117	1 669
Övrig rådgivning	262	0
<b>Summa</b>	<b>2 445</b>	<b>3 495</b>

Moderbolaget	2023	2022
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	840	718
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	117	1 669
Övrig rådgivning	262	0
<b>Summa</b>	<b>1 219</b>	<b>2 387</b>

**NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER**

Tkr

Koncernen	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	3
Män	9	9
<b>Summa medelantalet anställda</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
<b>Styrelseordförande Erik Selin</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
<b>Övriga styrelseledamöter</b>	<b>750</b>	<b>625</b>
Peter Strand	125	0
Greg Dingizian	125	125
Sophia Bergendahl	125	125
Jacob Karlsson	125	125
Unni Sollbe	125	125
Sofia Ljungdahl	125	125
<b>Verkställande direktör Peter Strand för perioden 1/1-26/4 2023</b>		
Grundlön	791	2 548
Övriga ersättningar	39	107
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	398	1 011
Pensionskostnader	209	626
<b>Summa</b>	<b>1 436</b>	<b>4 292</b>
<b>Verkställande direktör Tommy Åstrand för perioden 27/4-31/12 2023</b>		
Grundlön	1 745	0
Övriga ersättningar	55	0
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	700	0
Pensionskostnader	496	0
<b>Summa</b>	<b>2 997</b>	<b>0</b>
<b>Övriga ledande befattningshavare</b>		
Grundlön	2 761	3 125
Övriga ersättningar	150	127
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	1 178	1 231
Pensionskostnader	705	781
<b>Summa</b>	<b>4 795</b>	<b>5 264</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Grundlön	7 210	7 017
Övriga ersättningar	539	350
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2 717	2 581
Pensionskostnader	839	1 016
<b>Summa</b>	<b>11 305</b>	<b>10 965</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>20 534</b>	<b>20 521</b>

Tkr

Moderbolaget	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	3
Män	9	9
<b>Summa medelantalet anställda</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
<b>Styrelseordförande Erik Selin</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
<b>Övriga styrelseledamöter</b>	<b>750</b>	<b>625</b>
Peter Strand	125	0
Greg Dingizian	125	125
Sophia Bergendahl	125	125
Jacob Karlsson	125	125
Unni Sollbe	125	125
Sofia Ljungdahl	125	125
<b>Verkställande direktör Peter Strand för perioden 1/1-26/4 2023</b>		
Grundlön	791	2 548
Övriga ersättningar	39	107
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	398	1 011
Pensionskostnader	209	626
<b>Summa</b>	<b>1 436</b>	<b>4 292</b>
<b>Verkställande direktör Tommy Åstrand för perioden 27/4-31/12 2023</b>		
Grundlön	1 745	0
Övriga ersättningar	55	0
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	700	0
Pensionskostnader	496	0
<b>Summa</b>	<b>2 997</b>	<b>0</b>
<b>Övriga ledande befattningshavare</b>		
Grundlön	2 761	3 125
Övriga ersättningar	150	127
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	1 178	1 231
Pensionskostnader	705	781
<b>Summa</b>	<b>4 795</b>	<b>5 264</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Grundlön	7 210	7 017
Övriga ersättningar	539	350
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2 717	2 581
Pensionskostnader	839	1 016
<b>Summa</b>	<b>11 305</b>	<b>10 965</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>20 534</b>	<b>20 521</b>

**NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, FORTS.**

Koncernen	2023	2022	Moderbolaget	2023	2022
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>			<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	50%	Andel kvinnor i styrelsen	43%	50%
Andel män i styrelsen	57%	50%	Andel män i styrelsen	57%	50%
Andel kvinnor bland ledande befattningshavare	33%	0%	Andel kvinnor bland ledande befattningshavare	33%	0%
Andel män bland ledande befattningshavare	67%	100%	Andel män bland ledande befattningshavare	67%	100%

Ledande befattningshavare avser verkställande direktör samt de två personer som utgör bolagets ledningsgrupp.

**Redovisningsprinciper****Kortfristiga ersättningar**

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

**Pensioner**

Pensionsplanerna i koncernen är avgiftsbestämda. Koncernen betalar avgifter för pensionsplaner i enlighet med lagstadgade krav. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

**Ersättningar vid uppsägning**

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningsvillkor lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

**Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och styrelse**

Ersättning till styrelsen beslutas av bolagsstämman, som ägde rum 26 april 2023. Ersättning till ledande befattningshavare följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämman 8 mars 2022. Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. Ersättning och andra anställningsvillkor ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga, men inte löneledande i förhållande till jämförbara bolag.

Den fasta lönen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Rörlig eller prestationsbaserad ersättning kan för ledande befattningshavare utgå med motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. Ingen rörlig eller prestationsbaserad ersättning utgår till verkställande direktör. Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen ska vara 65 år. Pensionsåtaganden ska vara premiebaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier. Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta den ledande befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter.

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För övriga ledande befattningshavare ska marknadsmässiga och sedvanliga uppsägningsvillkor eftersträvas och avgångsvederlag ska ej utgå. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida högst sex månader.

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta ett förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

**Teckningsoptioner**

Under 2019 köpte medarbetare och ledande befattningshavare på SLP 6 900 000 teckningsoptioner till aktuellt marknadsvärde om 0,3 kr, uppgående till totalt 228 000 kr. Varje teckningsoption gav innehavaren rätt att under perioden, som löpte från den 1 mars 2023 till den 31 mars 2023, teckna en ny aktie till en teckningskurs om 3,3 kr per aktie. Under 2019 köpte medarbetare på SLP 300 000 teckningsoptioner till aktuellt marknadsvärde om 0,2 kr, uppgående till totalt 72 000 kr. Varje teckningsoption gav innehavaren rätt att under perioden, som löpte från den 1 mars 2023 till den 31 mars 2023, teckna en ny aktie till en teckningskurs om 3,7 kr per aktie. Under 2020 köpte ledande befattningshavare på SLP 750 000 teckningsoptioner till aktuellt marknadsvärde om 0,8 kr, uppgående till totalt 620 000 kr. Varje teckningsoption gav innehavaren rätt att under perioden, som löpte från den 15 december 2023 till den 15 januari 2024, teckna en ny aktie till en teckningskurs om 10,8 kr per aktie. Under året har teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 och TO4 utnyttjats till fullo vilket tillfört ca 12,2 mkr. Av dessa har 750 000 teckningsoptioner utnyttjats av nuvarande VD samt 450 000 teckningsoptioner utnyttjats av övriga ledande befattningshavare.

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett incitamentsprogram till bolagets medarbetare i form av teckningsoptioner. Under året har samtliga tillsvidareanställda medarbetare, inklusive ledande befattningshavare, förvärvat 1 912 349 st teckningsoptioner till ett aktuellt genomsnittligt marknadsvärde om 3,8 kr uppgående till totalt 7 354 168 kr. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att under perioden, som löper från 1 maj 2026 till 31 maj 2026, teckna en ny B-aktie till en teckningskurs om 35,2 kr per aktie.

Ledande befattningshavare innehar totalt 849 870 teckningsoptioner varav verkställande direktör innehar 400 000 st.

Vid respektive optionstillfälle har en optionspremiebedömning upprättats avseende teckningsoptionernas marknadsvärde utifrån Black & Scholes värderingsmodell. Modellen beräknar en marknadsmässig premie utifrån uppgifter om aktuellt värde på underliggande aktie, optionens teckningskurs, optionens löptid, riskfri ränta för en löptid motsvarande den som gäller för optionen, volatilitet samt förväntade utdelningar under optionens löptid.

## NOT 6 RÖRELSENS KOSTNADER

Koncernen	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Driftskostnader	17	15
Mediakostnader	41	39
Underhåll	5	3
Fastighetsskatt	16	12
Fastighetsförsäkring	7	5
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	6	2
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>92</b>	<b>77</b>
<b>Fastighetsadministration</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Central administration</b>	<b>24</b>	<b>50</b>
Varav personalkostnader	8	10
Varav engångskostnader för börsnotering	-	25
Varav avskrivningar	1	1
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>122</b>	<b>134</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Central administration</b>	<b>33</b>	<b>59</b>
Varav personalkostnader	14	13
Varav engångskostnader för börsnotering	0	25
Varav avskrivningar	1	1
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>33</b>	<b>59</b>

## NOT 8 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-10	-3
Förändring av uppskjuten skatt	-103	-109
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-112</b>	<b>-111</b>

Av aktuell skatt avser -5 mkr skatt på transaktionskostnader vid nyemissioner.

### Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		420		530
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-87	-20,6	-109
Ej skattepliktig försäljning dotterbolag	0,0	0	0,9	5
Justering uppskjuten skatt försäljning dotterbolag	0,0	0	1,1	6
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	-3,2	-13	-0,7	-4
IRE	-2,6	-11	-1,4	-8
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-0,2	-1	-0,2	-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-26,6</b>	<b>-112</b>	<b>-20,9</b>	<b>-111</b>

Ej avdragsgilla kostnader avser främst räntekostnader.

## NOT 7 FINANSNETTO

Moderbolaget	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Finansnetto</b>		
Finansiella intäkter	165	31
Finansiella kostnader	-61	-11
<b>Summa finansnetto</b>	<b>104</b>	<b>20</b>

### Redovisningsprinciper

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Eventuella uppläggningsavgifter periodiseras över lånens löptid.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

**NOT 8 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT, FORTS.**

Moderbolaget	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-6	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>

Av aktuell skatt avser -5 mkr skatt på transaktionskostnader vid nyemissioner.

**Avstämning av effektiv skatt**

Moderbolaget	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		130		20
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-27	-20,6	-4
Justering kommande skatteförändring	0,0	0	0,0	0
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	-0,7	-1	0,0	0
Skatt hänförlig till tidigare perioder	0,9	1	0,0	0
Mottaget negativt räntenetto koncernföretag	16,0	21	-20,6	4
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-4,4</b>	<b>-6</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

**Redovisningsprinciper**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverka skatterabatten vid efterföljande värdering. Samtliga av koncernen genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatte regler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

**NOT 9 RESULTAT PER AKTIE**

Koncernen	2023	2022
Årets resultat, mkr	308	419
Genomsnittligt antal aktier före utspädning miljoner st	198,0	173,7
<b>Resultat per aktie före utspädning</b>	<b>1,56</b>	<b>2,41</b>
Årets resultat, mkr	308	419
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	198,4	175,2
<b>Resultat per aktie efter utspädning</b>	<b>1,55</b>	<b>2,39</b>

Det finns ett incitamentsprogram som från och med den dagen programmet uppnår överenskommet aktievärde kommer medföra en utspädningseffekt. Totalt innehar medarbetare teckningsoptioner motsvarande 1 912 349 st B-aktier. Programmet löper med förfallotid andra kvartalet 2026 med en strikenivå om 35,2 kr per aktie. För mer information gällande villkoren i incitamentsprogrammen och antalet utställda optioner se not 5.

**Redovisningsprinciper**

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att nettovinst hänförlig till Moderbolagets aktieägare divideras med viktat genomsnittligt antal utestående aktier (totalt antal aktier med avdrag för aktier i eget förvar) under året. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att nettovinst hänförlig till Moderbolagets aktieägare divideras, i tillämpliga fall justerat, med summan av det viktade genomsnittliga antalet stamaktier och potentiella stamaktier som kan ge upphov till utspädningseffekt. Utspädningseffekt av potentiella stamaktier redovisas endast om en omräkning till stamaktier skulle leda till en minskning av vinsten per aktie efter utspädning.

**NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Koncernen	2023	2022
<b>Ingående värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>8 133</b>	<b>6 498</b>
Fastighetsförvärv	1 288	1 213
Investeringar	465	346
Försäljning	-4	-117
Värdetförändring	232	193
<b>Utgående värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>10 114</b>	<b>8 133</b>

Värdetförändringen för fastigheterna uppgick till 236 mkr (217) varav 5 mkr (24) avser realiserad värdetförändring vid försäljning av fastigheter. Resterande del, 232 mkr (193), avser orealiserade värdetförändringar. Orealiserade värdetförändringar har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar, kostnadsänkningar, projektvinster vid nyproduktion, avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv och högre KPI-justering. Orealiserade värdetförändringar har under perioden påverkats negativt av ett högre avkastningskrav.

Samtliga fastigheter har per den 31 december 2023 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Newsec, som bedömt Bolagets fastighetsvärde till 10 114 mkr (8 133) vilket motsvarar 10 488 kr/kvm (10 988).

**Uppskattningar och bedömningar**

Fastighetsvärderingar bygger på bolagets vid var tid gällande hyresavtal samt bolagets faktiska kostnader. Fastighetsvärderingar bygger även på framåtriktade antaganden som till sin natur är behäftade med osäkerhet. Sådana antaganden innefattar fastighetspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheters skick respektive marknadsspecifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveck-

ling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige.

Inflationsantagandet uppgår till 2,0 procent för år 2025 följt av 2,0 procent långsiktigt och genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår till 5,9 procent (5,6). Det långsiktiga vakansantagandet varierar i ett intervall om 3 till 15 procent beroende på fastighetsspecifika förhållanden med ett genomsnitt om 6 procent. Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av en riskfri realränta samt kompensation för inflationsförväntningar och fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp etc.

Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5 - 10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur. Det finns därför risk att underliggande antagande i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga och det finns risk att koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningspris.

Värdet på SLP:s förvaltningsfastigheter kan minska och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer, varav vissa är utom bolagets kontroll. Det avser exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, infrastrukturförändringar, nyproduktion av logistik- och lagerytor samt teknik- och geografisk utveckling som minskar attraktivitet och efterfrågan på sådana ytor som SLP kan erbjuda inom ramen för sina förvaltningsfastigheter. Det avser även marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångslag. Samtliga dessa faktorer påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på SLP:s förvaltningsfastigheter.

Om avkastningskravet skulle öka med 0,5 procentenheter skulle marknadsvärdet på fastigheterna minska med 436 mkr (353). Se nedan känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde, i mkr.

**Känslighetsanalys 2023-12-31**

Marknadshyra +/-5%	Vakans +/-2 pe	Drift & underhåll +/-10%	Direktavkastning + 0,5 pe	Direktavkastning - 0,5 pe	Kalkylränta + 0,5 pe	Kalkylränta - 0,5 pe
+/-409	+/-136	+/-128	-436	+518	-418	+441

**Känslighetsanalys 2022-12-31**

Marknadshyra +/-5%	Vakans +/-2 pe	Drift & underhåll +/-10%	Direktavkastning + 0,5 pe	Direktavkastning - 0,5 pe	Kalkylränta + 0,5 pe	Kalkylränta - 0,5 pe
+/-324	+/-107	+/-108	-353	+423	-310	+327

Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Ledningen diskuterar löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter hela fastighetsbeståndet värderas av extern part på kvartalsbasis.

**Redovisningsprinciper**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde nivå 3, IFRS 13. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som görs av utomstående oberoende värderingsinstitut. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdetförändringar redovisas i resultaträkningen. Fastigheterna externvärderas på kvartalsbasis.

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

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än till-

trädestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskaffas läggs utgiften till det redovisade värdet.



**NOT 11 LEASING****Koncernen**

Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. Per 31 december 2023 uppgick den totala leasingkulden till 89 mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgick under 2023 till 3 mkr.

Koncernen har även ett mindre antal leasingavtal avseende tjänstebilar med leasingperioder på 3 år. Anskaffningsvärde för tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2023 uppgick till 5 mkr. Nyanskaffade nyttjanderätter avser leasingavtal för bilar. Den årliga leasingkostnaden om ca 1 mkr har fördelats mellan avskrivningar och ränta.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Nyttjanderättstillgång</b>		
Ingående värde	86	96
Tillkommande nyttjanderätter	5	10
Avyttrade nyttjanderätter	0	-20
Avskrivningar under året	-	-1
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>86</b>
<b>Leasingskulder</b>		
Långfristiga leasingskulder	89	86
Kortfristiga leasingskulder	0	0
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>86</b>
<b>Belopp redovisade i resultatet</b>		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-1	-1
Ränta på leasingskulder	-0	-0
Rörliga leasingavgifter samt avgifter för korttidslease	-0	-0
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Framtida betalningar uppgår till</b>		
Inom ett år	-2	-3
Mellan ett och fem år	-7	-12
Längre än fem år	-80	-71
<b>Summa</b>	<b>-89</b>	<b>-86</b>

**Redovisningsprinciper**

Koncernen tillämpar IFRS 16 då det gäller hantering av leasingavtal. Kontrakt med kort löptid (leasingtid på 12 månader eller mindre) och kontrakt där den underliggande tillgången är av lågt värde undantas och kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Dessa utgörs framförallt av förhyrd kontorsutrustning. I koncernens egenskap av leasetagare utgörs förändringen av att nuvärdet på tomträttsavgälder samt leasade personbilar redovisas i balansräkningen.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

**Uppskattningar och bedömningar**

Tomträtter bedöms ha en i princip evig tidshorisont varför betalningar som bedöms erläggas efter nuvarande avtalsperiod inkluderas i beräkningen av nuvärdet. Den årliga betalningen har diskonterats med 3 procent ränta. Framtida justeringar av tomträttsavgälder utgör en exponering för koncernen och när sådana justeringar träder ikraft omvärderas

leasingkulden och justeras mot nyttjanderätten. Då tomträtter bedöms ha en evig nyttjandeperiod redovisas hela betalningen som ränta, av samma anledning är dessa nyttjanderätter inte föremål för avskrivning. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad.

**NOT 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3	1
Inköp	0	3
Avytttrat	-0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Ingående avskrivningar	-1	-0
Årets avskrivningar	-1	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3	1
Inköp	0	3
Avytttrat	-0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Ingående avskrivningar	-1	-0
Årets avskrivningar	-1	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Redovisningsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, verktyg och installationer vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

**Uppskattningar och bedömningar**

Avskrivningar sker utifrån bedömd nyttjandeperiod som varierar från 3 till 10 år.

**NOT 13 UPPSKJUTEN SKATT PÅ TEMPORÄRA SKILLNADER**

**Koncernen 2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	0	-3	-3
Obeskattade reserver	0	28	28
Finansiella instrument	0	3	3
Verkligt värde byggnader	0	412	412
Temporära skillnader byggnader	0	123	123
Skattereduktion byggnadsinventarier	0	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärvade bolag	0	2	2
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>565</b>	<b>565</b>

**Koncernen 2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	0	-5	-5
Obeskattade reserver	0	15	15
Finansiella instrument	0	27	27
Verkligt värde byggnader	0	352	352
Temporära skillnader byggnader	0	70	70
Skattereduktion byggnadsinventarier	0	1	1
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>460</b>	<b>460</b>

**2023-12-31**

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	5	-2	0	3
Finansiella instrument	-27	24	0	-3
Obeskattade reserver	-15	-13	0	-28
Verkligt värde byggnader	-352	-60	0	-412
Temporära skillnader byggnader	-71	-52	0	-123
Skattereduktion byggnadsinventarier	0	0	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärvade bolag	0	0	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>-460</b>	<b>-103</b>	<b>-2</b>	<b>-565</b>

**2022-12-31**

**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	4	1	0	5
Finansiella instrument	-3	-24	0	-27
Obeskattade reserver	10	-5	0	-15
Verkligt värde byggnader	-311	-42	0	-352
Temporära skillnader byggnader	-34	-37	0	-71
Skattereduktion byggnadsinventarier	3	-3	0	0
<b>Summa</b>	<b>-350</b>	<b>-109</b>	<b>0</b>	<b>-460</b>

**NOT 14 KUNDFORDRINGAR**

Koncernen	Kundfordringar	Redovisat värde brutto kundfordringar
Kundfordringar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Redovisningsprinciper**

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas betalas in. Koncernen tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster. För att beräkna förväntade kreditförluster har kundfordringar analyserats utifrån grupperingen kundtyp och antal dagars dröjsmål. Förlusthistorik används tillsammans med nuvarande och framåtblickande information som kan påverka kundernas möjlighet att betala fordran. Detta bedöms ha utförts i tillräcklig utsträckning för att kunna bedöma att eventuell avvikelse från nuvarande reserveringsmodell ej skulle kunna bli materiell i ett väsentlighetsperspektiv.

**NOT 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Hyses- och serviceintäkter	1	2
Uppläggningsavgifter krediter	6	4
Tomträttsavgäld	1	1
Hysesrabatter	27	14
Övriga poster	4	4
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>25</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppläggningsavgifter krediter	0	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	1
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**NOT 16 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER**

SLP är finansierat med eget kapital och skulder där största delen av skulden är räntebärande. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

**Finanspolicy**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Styrelsen har antagit en finanspolicy och arbetar aktivt med att säkerställa att finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Koncernen har marknadsmässiga kovenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret. Uppföljning av villkoren sker löpande med rapportering till styrelsen.

**Kapitalrisk**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter. På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande skulder minus likvida medel i procent av förvaltningsfastigheter vid årets utgång.

	2023-12-31	2022-12-31
Belåningsgrad per 31/12		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	4 897	4 102
Likvida medel	677	70
Marknadsvärde fastigheter	10 114	8 133
Belåningsgrad (%)	41,7	49,6

## NOT 17 LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag, ej utnyttjade, skriftliga kreditlöften om 1 279 mkr och arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat

långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick koncernens likvida medel till 677 mkr exklusive utnyttjade kreditlöften om 1 279 mkr.

### Kassaflödet per år avseende finansiella skulder

Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder.

#### Koncernen 2023-12-31

	0-3 mån	4-12 mån	2-3 år	4-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	218	739	3 941	0	0
Leverantörsskulder	46	0	0	0	0
Övriga skulder	16	1	0	0	0
<b>Summa 2023-12-31</b>	<b>280</b>	<b>740</b>	<b>3 941</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Koncernen 2022-12-31

	0-3 mån	4-12 mån	2-3 år	4-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	147	580	3 149	228	0
Leverantörsskulder	23	0	0	0	0
Övriga skulder	20	7	0	0	0
<b>Summa 2022-12-31</b>	<b>190</b>	<b>587</b>	<b>3 149</b>	<b>228</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget 2023-12-31

	0-3 mån	4-12 mån	2-3 år	4-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	1	0	0	0	0
Övriga skulder	3	0	0	0	0
<b>Summa 2023-12-31</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Moderbolaget 2022-12-31

	0-3 mån	4-12 mån	2-3 år	4-5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	1	0	0	0	0
Övriga skulder	4	0	0	0	0
<b>Summa 2022-12-31</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 18 VÄRDERING FINANSIELLA POSTER****Ränterisk**

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär normalt högre räntor. Ökande marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av minskad vakansgrad och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan samt ökande hyrorna till följd av ökat index.

Vid en omedelbar ökning av Stibor med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 49 mkr och verkligt värde för derivat öka med 110 mkr. Vid en omedelbar minskning skulle räntekostnaderna minska med 49 mkr och verkligt värde för derivat minska med 110 mkr.

Koncernens räntexponering hanteras löpande av styrelsen. Ränterisken hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak eller räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätstillfälle överstiga 2,5 gånger.

**Valutarisk**

Koncernen saknar exponering i utländsk valuta, varför någon valutarisk ej föreligger.

**Prisrisk**

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga.

**Kreditrisk****Kundfordringar**

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga

att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

**Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Per 2023-12-31 hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 4 897 mkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 677 mkr uppgick till 4 220 mkr. Avtalen kan delas upp i två kategorier:

- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar.
- Lån mot utställande av pantbrev i fastighet.

I vissa fall kompletteras säkerheten med generell borgen samt garantier för räntetäckningsgrad, soliditet, belåningsgrad samt bibehållen ägarstruktur i koncernen. Koncernen uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december 2023 till 1,7 år (1,9). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 4,1 procent (3,2). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick 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 kontraktsränta om 2,7 procent, vilka inte har beaktats i räntebindningstiden.

**Koncernen  
2023-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
<b>Finansiella fordringar</b>			
Kundfordringar	1	0	1
Övriga fordringar	24	0	24
Likvida medel	677	0	677
Derivatinstrument	0	10	10
<b>Summa fordringar</b>	<b>702</b>	<b>10</b>	<b>712</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4 897	0	4 897
Övriga skulder	17	0	17
Leverantörsskulder	46	0	46
<b>Summa skulder</b>	<b>4 960</b>	<b>0</b>	<b>4 960</b>

**NOT 18 VÄRDERING FINANSIELLA POSTER, FORTS.****Koncernen  
2022-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
<b>Finansiella fordringar</b>			
Kundfordringar	2	0	2
Övriga fordringar	25	0	25
Likvida medel	70	0	70
Derivatinstrument	0	129	129
<b>Summa fordringar</b>	<b>97</b>	<b>129</b>	<b>226</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	4 102	0	4 102
Övriga skulder	27	0	27
Leverantörsskulder	23	0	23
<b>Summa skulder</b>	<b>4 152</b>	<b>0</b>	<b>4 152</b>

**Moderbolaget  
2023-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
<b>Finansiella fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	5 490	0	5 490
Kundfordringar	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	0
Likvida medel	673	0	673
<b>Summa fordringar</b>	<b>6 163</b>	<b>0</b>	<b>6 163</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	3 925	0	3 925
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Övriga skulder	3	0	3
Leverantörsskulder	1	0	1
<b>Summa skulder</b>	<b>3 929</b>	<b>0</b>	<b>3 929</b>

**Moderbolaget  
2022-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
<b>Finansiella fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	3 746	0	3 746
Kundfordringar	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	0
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa fordringar</b>	<b>3 746</b>	<b>0</b>	<b>3 746</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	2 655	0	2 655
Skulder till kreditinstitut	47	0	47
Övriga skulder	2	0	2
Leverantörsskulder	1	0	1
<b>Summa skulder</b>	<b>2 705</b>	<b>0</b>	<b>2 705</b>

**NOT 18 VÄRDERING FINANSIELLA POSTER, FORTS.****Redovisningsprinciper**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att tas upp när faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Koncernen fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

**Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde**

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar och likvida medel.

**Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde**

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång- och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

**Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde**

Koncernens derivatinstrument värderas till verkligt värde. Derivatinstrument marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Bolaget marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid.

**Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgöra i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar). För koncernens finansiella tillgångar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat betalningsinställelse som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och fordran skrivs bort när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 om att inte tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering för redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas anskaffningsvärden enligt ÅRL.

Moderbolagets finansiella tillgångar utgörs framförallt av koncerninterna fordringar på dotterbolag. Förlustreserven redovisas vid den initiala redovisningen med ett belopp som motsvarar den statistiskt förväntade kreditförlusten under de kommande 12 månaderna. Om en betydande ökning av kreditrisk har ägt rum, övergår värderingen av de förväntade kreditförlusterna till att beräknas som den statistiskt förväntade kreditförlusten för den återstående löptiden. När en fordran anses vara kreditförsämrade beräknas förlustreserven såsom nuvärdet av de förväntade kassaflödena diskonterat med fordrans ursprungliga effektivränta. Moderbolaget anser att en ökad kreditrisk har inträffat, och att fordringarna är kreditförsämrade, när dotterbolaget avviker från koncernens finansiella riskbegränsningar med mer än 5 procentenheter avseende belåningsgrad och soliditet samt 0,5 gånger avseende räntetäckningsgraden.

**NOT 19 SKULDER SOM AVSER FLERA POSTER****Koncernen**

Koncernens banklån om 4 897 mkr respektive koncernens leasingskulld om 89 mkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	3 859	3 325
Leasingskulld	89	86
<b>Summa</b>	<b>3 948</b>	<b>3 411</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 038	777
Leasingskulld	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 038</b>	<b>777</b>

**NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	4 943	4 364
<b>Summa</b>	<b>4 943</b>	<b>4 364</b>

**NOT 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	4 943	4 364
<b>Summa</b>	<b>4 943</b>	<b>4 364</b>

Ett antal av koncernens ägda fastigheter förekommer i Länsstyrelsens EBH-stöd innebärande att fastigheterna i viss mån är förorenade eller potentiellt förorenade. Detta innebär att krav kan komma att riktas mot koncernen avseende efterbehandlingsåtgärder. Det finns inga sådana krav i nuläget.

**Redovisningsprinciper**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

**NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	78	46
Upplupna semesterlöner	2	1
Upplupen projektkostnad	54	0
Upplupna kostnader avseende börsnotering	0	0
Övriga poster	29	13
<b>Summa</b>	<b>163</b>	<b>60</b>
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	2	1
Upplupna sociala avgifter	1	0
Upplupna räntekostnader	-5	-1
Upplupna kostnader avseende börsnotering	0	0
Övriga poster	3	2
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

**NOT 23 RÄNTOR**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-173	-80
<b>Summa</b>	<b>-173</b>	<b>-80</b>
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	0	-5
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>

**NOT 24 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1	1
Kostnader i samband med notering, nettolikvid vid emission	0	25
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>26</b>
Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1	1
Befrad kundförlust interna fordringar	-1	3
Kostnader i samband med notering, nettolikvid vid emission	0	25
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

**NOT 25 DERIVATINSTRUMENT**

För att begränsa koncernens ränterisk används derivatinstrument i form av ränteswappar. Ränteswapparna skapar förutsägbarhet i koncernens räntekostnader och innebär att SLP betalar fast ränta och erhåller rörlig ränta under en bestämd tidsperiod. I räntederivatportföljen finns även swaptionsavtal om totalt 725 mkr med start under åren 2026-2028 som löper i snitt 4,2 år med en genomsnittlig kontraktsränta om 2,7 procent. Swaptionsavtalen är inte beaktade i beräkningen av räntebindningstid men är inkluderade i marknadsvärde för derivatinstrument.

Koncernens derivatinstrument redovisas under följande poster i rapporten över finansiell ställning.

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Derivatinstrument	10	129
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Nominellt värde derivatinstrument	3 495	2 476
Redovisat värde derivatinstrument	10	129
<b>Summa</b>	<b>3 505</b>	<b>2 605</b>
Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade</b>		
Derivat	-118	115
<b>Summa</b>	<b>-118</b>	<b>115</b>

**Redovisningsprinciper**

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan värderar derivatinstrument till verkligt värde med redovisning av värdeförändringen över resultaträkningen. Bolaget marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Derivatens värde påverkas av rådande marknadsränta, derivatens räntenivå samt återstående löptid. I samtliga fall tillämpas nivå 2 enligt IFRS 13.

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

I moderbolaget redovisas derivatinstrument till anskaffningsvärde.



**NOT 26 AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Koncernen	2022-12-31	Kassaflöde: Upptagna lån, Amortering av lån	Ej kassaflödes- påverkande poster	2023-12-31
Långfristiga skulder	4 102	796	0	4 897
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>4 102</b>	<b>796</b>	<b>0</b>	<b>4 897</b>

Moderbolaget	2022-12-31	Kassaflöde: Upptagna lån, Amortering av lån	Ej kassaflödes- påverkande poster	2023-12-31
Långfristiga skulder	47	-47	0	0
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>47</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 27 LIKVIDA MEDEL**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Likvida medel</i>		
Banktillgodohavanden	677	70
<b>Summa</b>	<b>677</b>	<b>70</b>

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>Likvida medel</i>		
Banktillgodohavanden	673	0
<b>Summa</b>	<b>673</b>	<b>0</b>

**Redovisningsprinciper**

Likvida medel består av kassamedel och omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden vilka redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

**NOT 28 LEASING, LEASINGTAGARE**

Skuld avseende framtida leasingavgifter förfaller till betalning enligt följande:

Moderbolaget	2023	2022
Inom ett år	1	1
Senare än ett år men inom fem år	1	1
Senare än fem år	0	0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Moderbolagets operationella leasingavtal består av billeasingavtal.

**NOT 29 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER****Koncernen  
2022**

Under perioden har hyresintäkter fakturerats EKO-gruppen Hässleholm AB enligt gällande hyresavtal. Under andra kvartalet avyttrades det fastighetsbolag som hade hyresavtalet varpå relationen upphörde. Transaktionen bedömdes som en närstående transaktion eftersom EKO-gruppen i Hässleholm AB genom Sophia Bergendahl är representerat i bolagets styrelse.

**Moderbolaget  
2023**

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 23 mkr.

Alla tjänster förvärvade av närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**2022**

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

**NOT 30 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående värde</b>	<b>566</b>	<b>523</b>
Inköp	31	0
Aktieägartillskott	30	42
Försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>627</b>	<b>566</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>627</b>	<b>566</b>

**Redovisningsprinciper**

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

**NOT 31 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Tkr

**Moderbolaget**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
SLP Förvaltning 1 AB	100%	100%	50 000	21 597
SLP Förvaltning 2 AB	100%	100%	50 000	20 200
SLP Förvaltning 3 AB	100%	100%	50 000	100
SLP Förvaltning 4 AB	100%	100%	50 000	1 250
SLP Förvaltning 5 AB	100%	100%	500	11 240
SLP Förvaltning 6 AB	100%	100%	500	53 516
SLP Förvärv 3 AB	100%	100%	250	26
SLP Förvärv 6 AB	100%	100%	250	25
SLP Helsingborg Kolven 4 AB	100%	100%	500	90 284
SLP Österåker Runö AB	100%	100%	50 000	26 726
SLP Täby Kyrkby AB	100%	100%	10 000	16 124
SLP Huddinge 1 AB	100%	100%	1 000	38 303
SLP Norrköping 1 AB	100%	100%	500	61 674
SLP Enköping Romberga 11:4 AB	100%	100%	50 000	64 947
SLP Uppsala Danmarks-Kumla AB	100%	100%	50 000	20 641
SLP Västerås Lägesenergin AB	100%	100%	500	17 523
SLP Enköping Romberga 11:5 AB	100%	100%	1 000	6 730
SLP Norrköping Kloret AB	100%	100%	1 960	43 343
SLP Huddinge 2 AB	100%	100%	500	28 186
SLP Stigamo 1:46 AB	100%	100%	1 000	104 418
<b>Summa</b>				<b>626 852</b>

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital
SLP Förvaltning 1 AB	559182-0468	Malmö	25
SLP Förvaltning 2 AB	559197-7649	Malmö	13 737
SLP Förvaltning 3 AB	559222-3274	Malmö	7 421
SLP Förvaltning 4 AB	559240-4916	Malmö	3 683
SLP Förvaltning 5 AB	559279-7061	Malmö	12 117
SLP Förvaltning 6 AB	559279-7046	Malmö	10 768
SLP Förvärv 3 AB	559283-1407	Malmö	26
SLP Förvärv 6 AB	559283-1431	Malmö	26
SLP Helsingborg Kolven 4 AB	559015-6187	Malmö	25
SLP Österåker Runö AB	559174-7786	Malmö	738
SLP Täby Kyrkby AB	556094-8266	Malmö	500
SLP Huddinge 1 AB	556934-1745	Malmö	25
SLP Norrköping 1 AB	559208-9105	Malmö	25
SLP Enköping Romberga 11:4 AB	559141-7919	Malmö	25
SLP Uppsala Danmarks-Kumla AB	559219-1331	Malmö	25
SLP Västerås Lägesenergin AB	559174-7190	Malmö	25
SLP Enköping Romberga 11:5 AB	559214-7085	Malmö	25
SLP Norrköping Kloret AB	559062-9738	Malmö	2 419
SLP Huddinge 2 AB	556946-4992	Malmö	1 346
SLP Stigamo 1:46 AB	559078-9029	Malmö	25
<b>Summa</b>			<b>53 004</b>

**NOT 31 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.**

Swedish Logistic Property AB äger indirekt bolag via holdingbolag enligt följande tabell:

Bolag	Org.nr	Säte
SLP Halmstad Fräsaren 8 AB	559283-1415	Malmö
SLP Förvärv 5 AB	559283-1423	Malmö
SLP Ametisten 2 AB	556894-8607	Malmö
SLP Ametisten 7 AB	556907-8230	Malmö
SLP Brilljanten 4 AB	556845-6064	Malmö
SLP Kruthornet 3 AB	556247-8817	Malmö
SLP Opalen 2 AB	556491-7176	Malmö
SLP Toftanäs AB	556668-3016	Malmö
SLP Eskilstorp 14:97 AB	556708-1616	Malmö
SLP Eskilstorp 27:3 AB	556606-0710	Malmö
SLP Ljungby AB	559185-5084	Malmö
SLP Hässleholm Stenkrossen AB	559388-5857	Malmö
SLP Stigamo 1:47 AB	559097-7673	Malmö
SLP Ackumulatorn 1 AB	556532-7508	Malmö
SLP Nässjö AB	556688-8631	Malmö
SLP Nässjö Komplementär AB	556631-2400	Malmö
SLP Mosshaga 7 KB	969680-4922	Malmö
SLP Mosshaga 10 KB	969677-4372	Malmö
SLP Lampan 6 KB	969677-4380	Malmö
SLP Timglasen 2 AB	559216-2266	Malmö
SLP Helsingborg 1 AB	559187-6262	Malmö
SLP Fasetten 3 AB	559217-3123	Malmö
SLP Helsingborg Ätthögen Östra 6 AB	559222-3282	Malmö
SLP Tryckarentre AB	556761-6858	Malmö
SLP Falkenberg AB	559203-8953	Malmö
SLP Hoven AB	559203-9555	Malmö
SLP Tryckarenfyra AB	556937-0702	Malmö
SLP Hallsberg AB	556740-9460	Malmö
SLP Jönköping AB	556689-1593	Malmö
SLP Flygstationen 1 AB	556990-3270	Malmö
SLP Borås AB	556616-2086	Malmö
SLP Segeholm 10 AB	559225-6803	Malmö
SLP Bunkagården AB	556607-1790	Malmö
SLP Lerberget AB	556908-1267	Malmö
SLP Hässleholm Holding AB	559251-2445	Malmö
SLP Hässleholm AB	556221-8031	Malmö
SLP Hässleholm KB	916619-3285	Malmö
SLP Borås Kyllared AB	559330-2184	Malmö
SLP Gnosjö Österskog AB	559343-1231	Malmö
SLP Borås Stormen 4 AB	559170-3862	Malmö
SLP Hallsberg Ulvsätter AB	556749-7184	Malmö
SLP Nässjö Tanken 2 AB	556685-0508	Malmö
SLP Falköping Okularet AB	559361-3929	Malmö
SLP Bronsdolken 9 AB	556020-4843	Malmö
SLP Flygbasen 1 AB	556993-9977	Malmö
SLP Fornlämningen 2 AB	556724-4495	Malmö
SLP Grimskaftet 1 AB	559058-0998	Malmö
SLP Malmö Stillman AB	556707-1971	Malmö
SLP Stridsyxan 7 AB	559065-0379	Malmö
SLP Fosie AB	556684-0244	Malmö
SLP Stenåldern 6 AB	556820-6600	Malmö
SLP Mhem10 AB	556943-0399	Malmö
SLP Nylokal AB	556740-8942	Malmö
SLP Stiglädret 7 AB	556731-7127	Malmö
SLP Paketerna AB	556755-0271	Malmö
SLP Södertälje Tveta-Valsta AB	559295-8275	Malmö

**NOT 31 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.**

<b>BOLAG</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
SLP Nässjö Svedjan AB	556442-3027	Malmö
SLP Nässjö Lampan 7 AB	556672-1881	Malmö
SLP Halmstad Fyllinge 20:434 AB	559207-8421	Malmö
SLP Stenungsund Smederöd AB	556476-1277	Malmö
SLP Aggregatet AB	556310-8058	Malmö
SLP Eldkastaren 4 AB	559128-1984	Malmö
SLP Fanan AB	556025-9094	Malmö
SLP Förtennaren AB	556241-1230	Malmö
SLP Läsidan AB	556614-0611	Malmö
SLP Förmannen 1 AB	556985-8326	Malmö
SLP Industrimannen AB	556746-3707	Malmö
SLP Gnosjö AB	556535-4718	Malmö
SLP Jönköping Stigamo 1:33 AB	559005-9324	Malmö
SLP Borås Vindspelet 1 AB	559319-1603	Malmö
SLP Landskrona Kronan 4 AB	559325-4401	Malmö
SLP Bildhuggaren AB	556870-6070	Malmö
SLP Aggregatet 2 AB	556635-2323	Malmö
SLP Landskrona P 21 AB	559410-7202	Malmö
SLP Nyköping Arnö 4:1 AB	556929-9778	Malmö
SLP Helsingborg Grusbädden KB	969720-4171	Malmö
SLP Grusbädden 1 AB	559414-8461	Malmö
SLP Grusbädden 1 Komplementär AB	559414-8487	Malmö
SLP Jönköping Hedenstorp 2:1 AB	556869-5125	Malmö
SLP Helsingborg Torbornahögen 3 AB	556796-5909	Malmö
SLP Malmö Holmögadd 4 AB	556742-3453	Malmö
SLP Malmö Storbådan 5 AB	556742-3479	Malmö
SLP Hallsberg Signalen 5 AB	559322-1756	Malmö
SLP Vaggeryd Stödorp 22:2 AB	559359-2255	Malmö
SLP Borås Stormen 1 AB	559036-3791	Malmö
SLP Malmö Flygledaren 6 AB	559226-8972	Malmö
SLP Helsingborg Hyllinge AB	559097-5651	Malmö

**NOT 32 ANTAL AKTIER OCH TILLSKJUTET EGET KAPITAL**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Antal Aktier	226 641 235	181 541 235
Kvotvärde	0,006667	0,006667

Det egna kapitalet har under året påverkats positivt av årets resultat om 124 mkr samt kapitalanskaffning i samband med två riktade nyemissioner om sammanlagt 1 100 mkr, reducerat med transaktionskostnader efter skatt. Det egna kapitalet har även ökat med anledning av att teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 och TO4 har nyttjats till fullo vilket har tillfört 12,2 mkr. Vidare har samtliga tillsvidareanställda medarbetare förvärvat teckningsoptioner, inom ramen för det incitamentsprogram som bemyndigades på årsstämman 2023, vilket tillfört bolaget 7,4 mkr.

I samband med ett av förvärven under året har betalning skett delvis med aktierelaterade ersättningar. De aktierelaterade ersättningarna bestod av konvertibler i form av lånereverser om totalt 33 mkr som omvandlats till B-aktier. Den förvärvade fastigheten har värderats till verkligt värde innebärande att eget kapital dessutom ökat med 25 mkr.

Vid årets utgång fanns 226,6 miljoner aktier. Koncernen har härutöver utestående teckningsoptioner som kan öka antalet aktier med 1 912 349 st.

**Redovisningsprinciper**

Stamaktier klassificeras som aktiekapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till nyemission av aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från inbetalt belopp.

Erhållen premie för teckningsoptioner som givits ut till marknadsmässigt pris har redovisats som en ökning av balanserade medel i eget kapital då lösen av optioner kommer att ske med egetkapitalinstrument. Information om utestående teckningsoptioner finns i not 5.

SLP har under perioden förvärvat fastigheter där del av betalning har skett såväl kontant som genom aktierelaterade ersättningar. Dessa aktierelaterade ersättningar bestod av konvertibler i form av lånereverser om 33 mkr som omvandlats till B-aktier. Då förvärvet av tillgången till viss del betalas med ett konvertibelt skuldebrev med tvingande konvertering redovisas transaktionen i enlighet med IFRS 2 "aktiebaserade ersättningar".

Det verkliga värdet på skulddelen i ett konvertibelt skuldebrev beräknas med en diskonteringsränta som utgörs av marknadsräntan för en skuld med samma villkor men utan konverteringsrätten till aktier. Beloppet redovisas som skuld till upplupet anskaffningsvärde fram till att skulden konverteras eller förfaller. Konverteringsrätten redovisas inledningsvis som skillnaden mellan verkligt värde för hela det sammansatta finansiella instrumentet och skulddelens verkliga värde. Denna redovisas i eget kapital netto efter skatt.

**NOT 33 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	3 746	2 215
Tillkommande fordringar	1 744	1 531
<b>Utgående värde</b>	<b>5 490</b>	<b>3 746</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>5 490</b>	<b>3 746</b>

Uppbokad förlustrereserv i enlighet med IFRS 9 uppgår under året till -1 mkr (3).

**Redovisningsprinciper**

Räntebärande tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster.

Förlustrereserven för moderbolagets koncerninterna fordringar på dotterbolag redovisas vid den initiala redovisningen med ett belopp som motsvarar den statistiskt förväntade kreditförlusten under de kommande 12 månaderna. Om en betydande ökning av kreditrisk har ägt rum, övergår värderingen av de förväntade kreditförlusterna till att beräknas som den statistiskt förväntade kreditförlusten för den återstående löptiden. När en fordran anses vara kreditförsämrad beräknas förlustrereserven såsom nuvärdet av de förväntade kassaflödena diskonterat med fordrans ursprungliga effektivränta. Moderbolaget anser att en ökad kreditrisk har inträffat, och att fordringarna är kreditförsämrade, när dotterbolaget avviker från koncernens finansiella riskbegränsningar med mer än 5 procentenheter avseende belåningsgrad och soliditet samt 0,5 gånger avseende räntetäckningsgraden.

**NOT 34 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	2 655	1 637
Tillkommande skulder	1 270	1 018
<b>Utgående värde</b>	<b>3 925</b>	<b>2 655</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>3 925</b>	<b>2 655</b>

**NOT 35 BOKSLUTSDISPOSITIONER**

Moderbolaget	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	128	103
Lämnade koncernbidrag	-92	-66
Överavskrivningar	0	-0
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

**Moderbolagets redovisningsprinciper**

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

**NOT 36 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST**

Kr

Moderbolaget	2023-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	20 281 374
Överkursfond	2 722 355 032
Årets resultat	124 479 317
Disponeras så att i ny räkning överföres	2 867 115 724

**NOT 37 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

**Koncernen**

- Tillträde av tidigare förvärvad fastighet i Katrineholm där nybyggnation om 11 tkvm uppförs. Ett 15-årigt hyresavtal har tecknats med Seafriigo.
- 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, viket är i linje med bolagets utdelningspolicy.
- SLP har tillträtt sin hundrade fastighet genom sitt första förvärv i Göteborg. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 6,7 tkvm med en årshyra om 8,2 mkr.

# Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat samt beskrivningar väsentligt risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernårsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2024. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer bli föremål för fastställelse på årsstämma den 24 april 2024.

Malmö den 26 mars 2024

Erik Selin  
Ordförande

Peter Strand

Sofia Ljungdahl

Jacob Karlsson

Unni Sollbe

Sophia Bergendahl

Greg Dingizian

Tommy Åstrand  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2024  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Swedish Logistic Property AB, org.nr 559179-2873

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Swedish Logistic Property AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67-103 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt

ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbola-

get och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belegg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentligafelaktigheter. Felaktigheter kan

uppträda till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

### SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Särskilt betydelsefullt område Värdering av förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar 10,1 miljarder i redovisat värde. Vår revision har bland annat omfattat följande på förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2023 redovisat 232 Mkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter. Koncernen gör kvartalsvisa externa värderingar av samtliga fastigheter. En värdering är förknippad med väsentliga bedömningar och uppskattningar. De mest väsentliga är antagande om avkastningskrav och framtida hyresintäkter. Koncernen har också ett i princip utslutande fokus på logistikfastigheter varför även antagande om genomsnittlig



vakansgrad är ett väsentligt antagande. Se även sidan 71 i förvaltningsberättelsen samt not 1 (Redovisnings- och värderingsprinciper) och not 10 (Förvaltningsfastigheter).

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder

- Stickprovsmässigt följt upp riktigheten i modellens matematiska beräkningar
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsdata
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviserings-systemet
- Stickprovsvis granskning av värderingarna samt utvärderat resultaten av värderingar med stöd av PwCs värderingsspecialister
- Vi har bedömt oberoendet, kompetensen och integriteten hos den externa värderaren. Vi har även tagit del av uppdragsavtalet med värderaren för bedömning om detta kan innehålla villkor exempelvis arvodesvillkor som kan medföra att oberoendet och integriteten kan ifrågasättas.

I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avviker mot vår initiala förväntan har dessa avvikelser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats. Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som använts, att de antaganden och känslighetsanalyser som Swedish Logistic Property gjort blivit beskrivet på ett riktigt sätt i not 10.

### Särskilt betydelsefullt område Fastighetstransaktioner

Koncernen har under året förvärvat fastigheter för 1 288 Mkr samt avyttrat fastigheter redovisade till 4 Mkr. En beskrivning av koncernens redovisningsprinciper samt detaljerade notupplysningar avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 10. Köp och försäljningar är en naturlig del av Swedish Logistic Property verksamhet och det är inte ovanligt att sådana transaktioner inkluderar komplexa avtalsvillkor som kan kräva en bedömning och analys avseende förvärvstidpunkt, förvärvspris eller om transaktionen ska re-

dovisas som rörelse eller tillgångsförvärv. Då det kan förekomma komplexa antaganden och bedömningar i dessa transaktioner bedömer vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision utvärderat och granskat bolagets process för bedömning av förvärvade fastigheter och bolagets redovisning av fastighetstransaktioner. Vi har granskat redovisningen av genomförda transaktioner mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–66, **108**, och **121–134**. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så

som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Swedish Logistic Property AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande di-

rektören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av ett styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Swedish

Logistic Property AB för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Swedish Logistic Property AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka

de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen.

Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar

av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i

Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Box 203 11 Malmö, utsågs till Swedish Logistic Property AB:s revisor av bolagsstämman den 26 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan Swedish Logistic Property AB noterades på Nasdaq Stockholm 23 mars 2022.

Malmö den dag som framgår  
av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor



# SLP skapar hållbara värden

Sedan SLP etablerades 2018 har bolaget verkat efter samma affärsmodell. En affärsmodell som varit mycket framgångsrik och snabbt etablerat bolaget på den svenska marknaden för logistikfastigheter.

Under 2023 har vi flyttat fram marknadspositionerna ytterligare genom många nya och förlängda hyreskontrakt samt ett stort antal förvärv och nybyggnadsprojekt. Styrelsen ser goda möjligheter att fortsätta på den inslagna vägen och ytterligare stärka SLP:s position och hållbarhetsprofil, inte minst genom nya investeringar med bolagets tydliga gröna fokus. Styrelsen har sedan starten premierat en hög expansionstakt, men med en balanserad riskprofil. Att vi varit framgångsrika i vårt arbete påvisas inte minst av utvecklingen under 2023 där vi kunnat fortsätta att skapa värde i enlighet med vår övergripande strategi trots, ett för fastighetsbranschen, mycket utmanande marknadsklimat. 2023 har i hög grad kännetecknats av osäkerhet till följd av bland annat ett antal geopolitiska händelser, den höga inflationen och det nya ränteläget. Krig fortsätter att råda i Ukraina, samtidigt som konflikter i Mellanöstern och Afrika återigen blossat upp.

I den osäkra ekonomiska miljön har många svenska fastighetsägare och ägarbolag stött på betydande utmaningar, främst på grund av hög skuldsättning, stigande räntor och obligationsförfall. Det känns därför väldigt bra att vi från bolagets start jobbat mot en relativt sett låg belåningsgrad med endast säkerställd bankfinansiering och att vi inte tagit steget ut på obligationsmarknaden. Trots de utmanande makroekonomiska förutsättningarna har logistikmarknaden under de senaste åren uppvisat robust tillväxt, drivet av den ökande e-handeln och det ökade behovet av logistikfastigheter nära den lokala marknaden. Det är min övertygelse att efterfrågan på attraktiva logistiklokaler kommer fortsätta att vara hög, och att vi kan kapitalisera på vår stabila bas då flera aktörer kan behöva fortsätta omallokera sina bestånd och resurser framöver.

## HÅLLBART ARBETSSÄTT FÖR EN BÄTTRE MILJÖ

SLP tar ett stort ansvar för att kunna vara en långsiktig fastighetsägare som har fokus på att utveckla sin verksamhet och bidra till hyresgästernas utveckling över tid. Det största bidraget till en miljömässigt hållbar utveckling görs genom att vi strävar efter ett miljöcertifierat fastighetsbestånd där varje fastighet ska optimeras bland annat via minskad energiförbrukning och en ökad andel förnybar energi. Genom att underteckna FN:s Global Compact har SLP anslutit sig till ett internationellt ramverk som innebär att vi arbetar aktivt för att följa FN:s tio principer för bolag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. SLP har även anslutit sig till de nationella och lokala initiativen Sweden Green Building Council, Helsingborgsdeklarationen och Lokal färdplan för Malmö 2030.

Under året har 11 fastigheter certifierats enligt miljöcertifieringssystemen BREEAM respektive Miljöbyggnad. Dessutom har en av SLP:s nybyggda fastigheter i Halmstad, som första byggnad i den svenska logistikbranschen, erhållit certifieringen NollCO<sub>2</sub>. NollCO<sub>2</sub> är ett certifieringssystem med fokus på nettonoll klimatpåverkan som har utvecklats av Sweden Green Building Council, där SLP är medlem. Hållbarhetsarbetet lägger även grunden för en stabil finansiering till en lägre kostnad. 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.

## VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

I syfte att möjliggöra tillvaratagandet av värdeskapande investeringsmöjligheter och samtidigt bibehålla vår nuvarande fi-

nansiella riskprofil, har styrelsen beslutat om två riktade nyemissioner under året. Dessa finansierar nya investeringar i fastighetsförvärv och projektutveckling vilket skapar fortsatt tillväxt per aktie i såväl förvaltningsresultat som substansvärde, vilket är i linje med SLP:s strategi och övergripande mål. Dessa båda emissioner har dessutom resulterat i en breddad ägarstruktur med såväl svenska som utländska institutioner.

För SLP är de övergripande målen att generera en genomsnittlig årlig tillväxt i substansvärde (NAV) per aktie om lägst 15 procent samt en genomsnittlig årlig ökning av förvaltningsresultatet per aktie om minst 15 procent. Detta kräver att bolagets befintliga portfölj utvecklas väl och att ledningen identifierar investeringar med god avkastning. Det är glädjande att vi även 2023 överträffar målet avseende förvaltningsresultat och levererar enligt målet avseende substansstillväxt trots att avkastningskravet ökat med cirka 30 baspunkter under året. Med en stark finansiell ställning i ryggen samt engagerade och kompetenta medarbetare är SLP väl rustade för fortsatt lönsam och hållbar tillväxt.

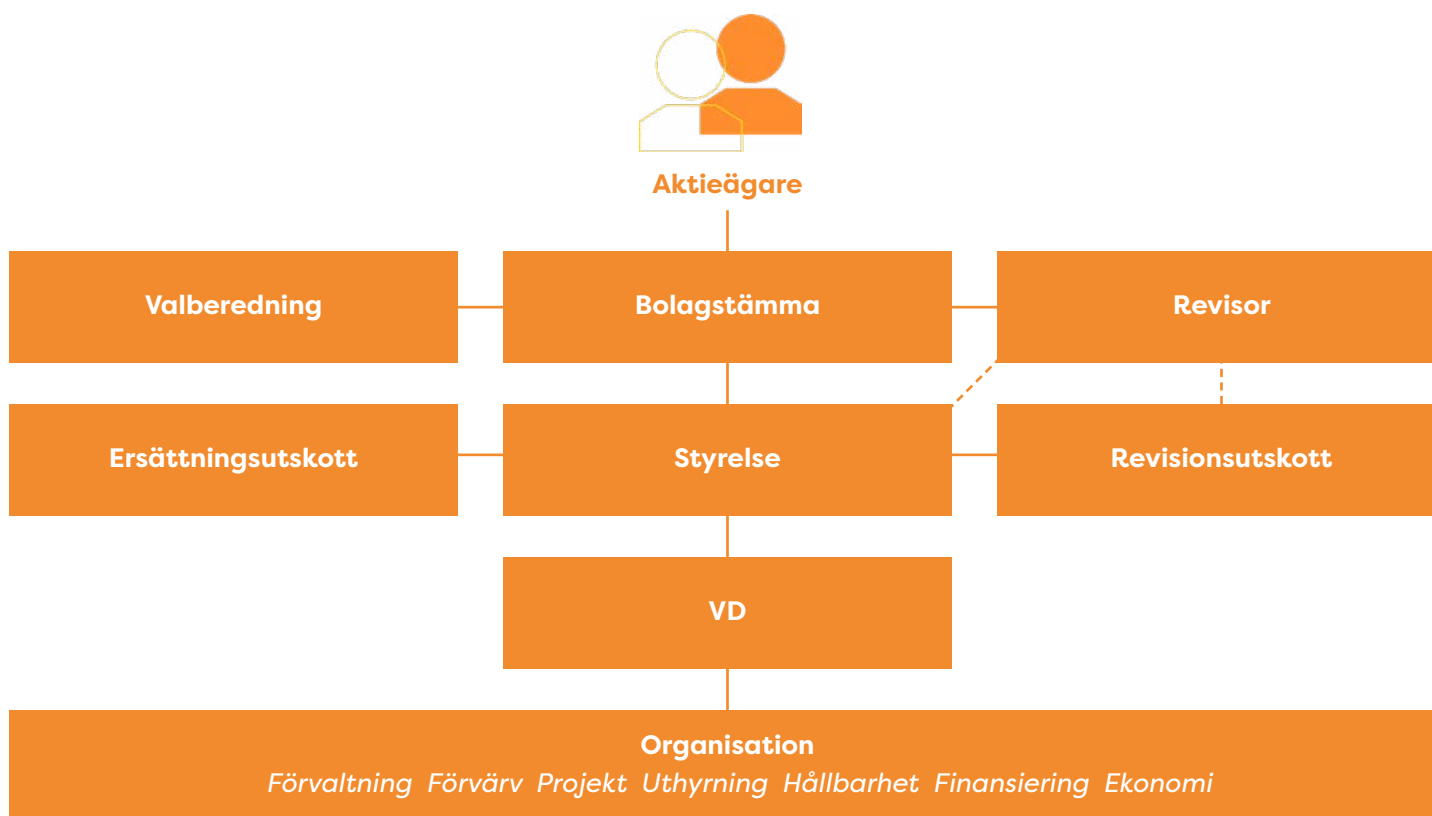
Avslutningsvis, gör styrelsen bedömningen att den bästa totalavkastningen för SLP:s aktieägare uppnås genom återinvestering av det genererade resultat.



Erik Selin, Styrelseordförande

# Bolagsstyrningsrapport

SLP:s bolagsstyrning – från aktieägare, bolagsstämman, styrelse, verkställande direktör och ledning till medarbetare – utgår från gällande lagar, regler, rekommendationer och interna regelverk. En god och sund bolagsstyrning säkerställer att bolaget styrs på ett, för aktieägarna, så ansvarsfullt, hållbart och effektivt sätt som möjligt.



## BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Swedish Logistic Property AB och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Malmö. Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag förvalta, förvärva och avyttra fastigheter, utföra fastighetsservice, fastighetsutvecklingsarbete och administrativa tjänster, förvalta värdepapper samt idka därmed förenlig verksamhet.

## LAGSTIFTNING OCH SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

SLP är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Sedan bolagets notering på Nasdaq Stockholm i mars 2022 följs även Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Svensk kod för bolagsstyrning

bygger på principer följa eller förklara och avvikelser från Koden ska därmed motiveras och förklaras. SLP har följt Koden under året, utan avvikelser.

**AKTIEÄGARE**

Sedan 23 mars 2022 handlas SLP:s B-aktier (kortnamn SLP B) på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Vid årets utgång 2023 hade SLP totalt 226 641 235 utestående aktier före utspädning uppdelade på två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktiens röststyrka uppgår till fem gång-

er B-aktiens. I övrigt medför aktie av serie A och serie B samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem utöver vad som beskrivs under avsnitt "Aktien och ägare".

Aktiekapitalet uppgick 31 december 2023 till 1 510 941,6 med ett kvotvärde

om 0,006667 kr fördelat på 226 641 235 aktier. Största ägare per 2023-12-31 var Erik Selin via bolag och Peter Strand via bolag med 17,0 respektive 17,0 procent av rösterna samt 12,5 respektive 12,4 procent av kapitalet.

**AKTIEÄGARE SLP 2023-12-31**

ÄGARE	ANTAL AKTIER			ANDEL	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag <sup>1</sup>	12 051 535	16 242 780	28 294 315	12,5%	17,0%
Peter Strand via bolag <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	12 106 125	0	12 106 125	5,3%	13,4%
Bergendahl Invest AB <sup>1</sup>	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%
<b>TOTALT</b>	<b>55 932 965</b>	<b>170 708 270</b>	<b>226 641 235</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Källa: Euroclear Sweden

1. Innehav förändrat efter årets utgång, se avsnitt "Styrelsen".

\* Avstämt per 2023-09-20.

\*\* Avstämt per 2023-12-15.

## INNEHÅLL

**BOLAGSSTÄMMA**

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman SLP:s högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på SLP:s webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens industri.

**Årsstämma 26 april 2023**

Den 26 april 2023 avhöll SLP årsstämma. Vid stämman bemyndigades styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget per dagen för kallelsen till årsstämman. Stämman beslutade också, bland annat, om incitamentsprogram till anställda. Stämman beslutade om omval av Erik Selin, Greg Dingizian, Sofia Ljungdahl, Unni Sollbe, Jacob Karlsson och Sophia Bergendahl samt om nyval av Peter Strand till styrelseledamöter. Erik Selin omvaldes till styrelseordförande och Peter Strand valdes till vice styrelseordförande.

**Extra bolagsstämma 22 december 2023**

Den 22 december 2023 avhöll SLP extra bolagsstämma. Vid stämman beslutades att godkänna styrelsens beslut om nyemission med avvikelse 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.

**Rätt att delta i bolagsstämma**

Aktieägare som vill delta på bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken per den dag som infaller sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig till SLP för deltagande i bolagsstämman senast den dag

som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämman personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Utöver att meddela SLP om sin avsikt att delta vid bolagsstämman måste aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade genom bank eller annan förvaltare, begära att dess aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken för att ha rätt att delta vid bolagsstämman. En aktieägare eller dess ombud är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar eller representerar.

**Initiativ från aktieägarna**

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda i god tid före bolagsstämman, i enlighet med den information som har tillhandahållits på SLP:s webbplats i samband med offentliggörandet av tid och plats för bolagsstämman.

**Årsstämma 2024**

SLP:s årsstämma kommer att hållas den 24 april 2024 klockan 10.00 i Malmö. Rätt att delta vid årsstämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 16 april 2024, dels anmäler sin avsikt att delta senast den 18 april 2024. Anmälan ska ske skriftligen via e-post till: [slp@fredersen.se](mailto:slp@fredersen.se) eller per post till: Fredersen Advokatbyrå, att: Anton Walfridsson, Turning Torso, 211 15 Malmö, på det sätt som framgår av kallelsen till årsstämman. Aktieägare kan ta del av den fullständiga kallelsen och relaterade handlingar på bolagets webbplats, [www.slproperty.se](http://www.slproperty.se) samt få dessa skickade till sig vid begäran därom.

**VALBEREDNING**

Enligt Koden ska samtliga bolag vars aktier är noterade på en reglerad mark-

nad i Sverige ha en valberedning som förbereder förslag avseende vissa tillsättningar av bolagsstämman. Valberedningens huvudsakliga uppgift är att lämna förslag till ordförande och övriga ledamöter i styrelsen samt, när tillämpligt, förslag till bolagsstämma om val av revisor. Vid förslag till val till styrelsen ska valberedningen avgöra huruvida de föreslagna ledamöterna är att anse som oberoende i förhållande till SLP, bolagsledningen samt bolagets större aktieägare. Vidare ska valberedningen lämna förslag till ordförande vid bolagsstämman samt lämna förslag till arvode och annan ersättning till styrelseordföranden, övriga styrelseledamöter och revisor.

Vid årsstämman den 8 mars 2022 beslutades att anta en ordning för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Enligt dessa ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och tre ledamöter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna vid utgången av det tredje kvartalet respektive år. Med "de tre till röstetalet största aktieägarna" avses hädanefter även aktieägargrupperingar om de (i) ägargrupperats i Euroclear Sweden-systemet eller (ii) offentliggjort och till bolaget skriftligen meddelat att de träffat skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig gemensam hållning i fråga om SLP:s förvaltning.

Styrelsens ordförande ska så snart som möjligt efter det att uppgifterna om de till röstetalet största aktieägarna blivit kända kontakta de aktieägare som äger rätt att utse en ledamot. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren, och så vidare. Namnen på valberedningens ledamöter och namnen på de aktieägare som har utsett ledamöterna ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen utser vid sitt första sammanträde inom sig en ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, och valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska ersättare utses av samma aktieägare som utsett den avgångne le-

damöten eller, om denna aktieägare inte längre tillhör de röstmässigt tre största aktieägarna, av den aktieägare som tillhör denna grupp och som inte har utsett ledamot i valberedningen. Om aktieägare som utsett viss ledamot väsentligen minskat sitt innehav i SLP, och valberedningen inte anser att det är olämpligt mot bakgrund av eventuellt behov av kontinuitet inför nära förestående bolagsstämma, ska ledamot utsedd av sådan aktieägare lämna valberedningen och valberedningen erbjuda den största aktieägaren som inte har utsett ledamot i valberedningen att utse ny ledamot. Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart som möjligt.

Valberedningen ska i övrigt ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som från tid till annan följer av Koden. Valberedningens ledamöter ska inte uppbära arvode från bolaget. Eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska läggas av bolaget under förutsättning att dessa godkänns av styrelsens ordförande.

När valberedningen utsågs hade de tre ägarrepresentanterna tillsammans 51,8 procent av rösterna i SLP.

Namn	Utsedd av
Erik Selin	-
Jesper Mårtensson	Erik Selin via bolag
Fredrik Bogren	Peter Strand via bolag
Johan Tollgerdt	Mikael Hofmann via bolag

## STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen bolagets verkställande direktör. Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden in till slutet av nästa årsstämma. Enligt SLP:s bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst fyra och högst åtta ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken utvärderas, uppdateras och fastställs på nytt årligen. Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemö-

tena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

Styrelsen har sitt säte i Malmö, Sverige. För närvarande består SLP:s styrelse av sju ordinarie ledamöter som valts på bolagsstämman. Nedan presenteras styrelseledamöterna, deras befattningar, det år de utsågs och deras oberoende, dels i förhållande till bolaget och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till större aktieägare. Större aktieägare definieras i Koden som aktieägare vilka direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i bolaget.

Styrelsen har hållit 19 möten under räkenskapsåret 2023.

## STYRELSEUTVÄRDERING

Styrelsen har under hösten 2023 utvärderat sitt arbete genom att respektive ledamot har tagit ställning till ett antal frågor. Frågeunderlaget inkluderar bland annat frågor om styrelsens sammansättning och kompetens, informationsunderlag inför styrelsemöten, arbetssätt, arbetsklimat och samverkan med ledningen. Utvärderingen visade bland annat på en god sammansättning, ett öppet och konstruktivt styrelseklimat, en väl fungerande beslutsprocess och bra samspel styrelsen sinsemellan samt med bolagets ledning. Utvärderingen visar även på en positiv bild av de system och verktyg som används samt det underlag som tillhandahålls inför möten. Styrelseutvärderingen är ett underlag för kontinuerlig utveckling av styrelsens arbetssätt och följer de riktlinjer som finns för styrelseutvärdering i Koden.



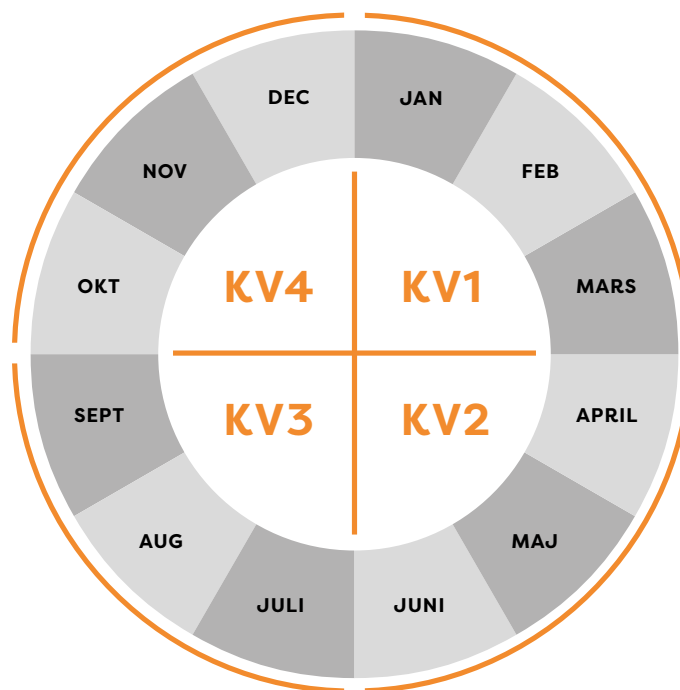
Fastigheten Segeholm 10 i Malmö.



## HUVUDPUNKTERNA I 2023 ÅRS STYRELSEARBETE

- Delårsrapport januari-september
  - Fastställande av budget
- Fastställande av strategisk affärsplan och långsiktig prognos
  - Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete
  - Utvärdering intern kontroll och riskhantering

- Delårsrapport januari-juni
  - Bolagsformalia
- Strategi & verksamhetsmål



- Bokslutskommuniké
- Behandla vinstdisposition
- Behandla revisionsrapport
- Förberedelse inför bolagsstämma
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare
- Behandla årsredovisning och revisionsberättelse

- Delårsrapport januari-mars
  - Fastställande av ny arbetsordning för styrelsen & vd-instruktion (inkl. rapportinstruktion)
- Val av ledamöter i utskott
- Årlig fastställelse av finanspolicy och övriga policyer

- MÖTE 1, 15 feb Ordinarie möte. Bokslutskommuniké 2022.
- MÖTE 2, 12 mars Ordinarie möte. Diskussion organisation, affärsdiskussion.
- MÖTE 3, 17 mars Extra möte. Tilldelning teckningsoptioner.
- MÖTE 4, 28 mars Ordinarie möte. Årsredovisning 2022, bolagsstyrningsrapport 2022, ersättningsrapport 2022.
- MÖTE 5, 14 april Extra möte. Beslut finansiering.
- MÖTE 6, 25 april Ordinarie möte. Delårsrapport januari-mars.
- MÖTE 7, 26 april Konstituerande möte. Fastställande arbetsordning för styrelse och vd-instruktion. Fastställande av deltagare revisions- och ersättningsutskott. Policyefterlevnad och fastställande policyer.
- MÖTE 8, 3 maj Extra möte. Beslut placeringsavtal.
- MÖTE 9, 3 maj Extra möte. Beslut nyemission och tilldelning.

- MÖTE 10, 26 juni Extra möte. Beslut finansiering.
- MÖTE 11, 12 juli Ordinarie möte. Delårsrapport januari-juni.
- MÖTE 12, 14 aug Extra möte. Beslut nyemission.
- MÖTE 13, 14 aug Extra möte. Beslut tilldelning.
- MÖTE 14, 1 sept Ordinarie möte. Strategi och verksamhetsmål.
- MÖTE 15, 25 okt Ordinarie möte. Delårsrapport januari-september.
- MÖTE 16, 27 nov Extra möte. Beslut placeringsavtal.
- MÖTE 17, 29 nov Extra möte. Beslut nyemission och tilldelning.
- MÖTE 18, 12 dec Ordinarie möte. Fastställande av budget 2024 och långsiktig affärsplan. Utvärdering intern kontroll och riskhantering.
- MÖTE 19, 20 dec Extra möte. Tilldelning teckningsoptioner. Beslut finansiering.



Fastigheten Stormen 4 i Borås.



# Styrelsen



**Erik Selin, Ordförande**

**Invald, år:** 2020

**Född:** 1967

**Utbildning:** Gymnasieutbildning med ekonomisk inriktning.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot och vd i Fastighets AB Balder. Styrelseordförande i Norion Bank AB, K-Fast Holding AB och Brinova Fastigheter AB. Styrelseledamot i Hexatronic Group AB, Hedin Mobility Group AB och Neudi & Co AB.

**Aktieinnehav:** 14 551 535 A-aktier och 16 242 780 B-aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning, men ej i förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 19/19

**Närvaro revisionsutskott:** 5/5

**Närvaro ersättningsutskott:** 3/3



**Peter Strand, Vice ordförande**

**Invald, år:** 2023

**Född:** 1971

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Lunds tekniska högskola. Kurser inom ekonomi och juridik vid Lunds Universitet.

**Övriga uppdrag:** Transaktionsansvarig SLP. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, BrainLit AB, Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Fastigheter AB, Fridam Invest AB.

**Aktieinnehav:** 12 281 125 A-aktier och 15 887 885 B-aktier.

**Beroendeförhållande:** Beroende i förhållande till bolaget och dess ledning samt i förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 13/13\*

**Närvaro revisionsutskott:** 2/2

\* Peter Strand valdes in i styrelsen fr o m årsstämman 26 april 2023.



**Greg Dingizian, Ledamot**

**Invald, år:** 2018

**Född:** 1960

**Utbildning:** 40 högskolepoäng ekonomi, Lunds universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande och ägare av Agartha AB, styrelseordförande i Serneke Group AB, styrelseledamot i Doxa AB.

**Aktieinnehav:** 9 606 125 A-aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning, men ej i förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 17/19

**Närvaro revisionsutskott:** 4/5

**Närvaro ersättningsutskott:** 3/3



Fastigheten Grusbädden 1 i Helsingborg.



**Sophia Bergendahl, Ledamot**

**Invald, år:** 2020

**Född:** 1977

**Utbildning:** Ekonomexamen från Lunds universitet samt en styrelsekurs på Family Business Network.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Bergendahl & Son AB, Bergendahl Food Holding AB, Bergendahl Fashion AB, Granit Funktion & Förvaring AB och EKO-Gruppen Hässleholm AB.

**Aktieinnehav:** 6 223 825 A-aktier genom bolaget Bergendahl Invest AB.

**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning, men ej i förhållande till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 14/19

**Närvaro revisionsutskott:** 1/5



**Unni Sollbe, Ledamot**

**Invald, år:** 2020

**Född:** 1965

**Utbildning:** Civilekonom, International Business Program, Lunds universitet.

**Övriga uppdrag:** vd för Stena Fastigheter Malmö AB och Stena Fastigheter Syd AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Dagmar Dental AB. Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd AB och Landskrona Stadsutveckling AB.

**Aktieinnehav:** 100 000 B-aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till såväl bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 18/19

**Närvaro revisionsutskott:** 5/5



**Jacob Karlsson, Ledamot**

**Invald, år:** 2020

**Född:** 1986

**Utbildning:** Fristående kurser med ekonomisk inriktning vid Kristianstad Högskola, Linnéuniversitetet och Lunds Universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot och vd för K-Fast Holding AB. Styrelseordförande och styrelseledamot i Prefabfastigheter Finja Sverige AB och Paco Padel Court AB. vd och styrelseledamot i Ramsdalen 3:1 Fastighets AB. Styrelseledamot i Mjölbackens Entreprenad Aktieföretag, Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB, Novum Samhällsfastigheter AB, HOMEstate AB, Skåneflyg AB, DACAR Fastigheter AB och SOT Fastigheter Osby AB.

**Aktieinnehav:** 1 296 855 A-aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till såväl bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 19/19

**Närvaro revisionsutskott:** 5/5



**Sofia Ljungdahl, Ledamot**

**Invald, år:** 2020

**Född:** 1969

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Chalmers Tekniska Högskola.

**Övriga uppdrag:** vd OBOS Nya Hem AB. Styrelseledamot OBOS Nye Hjem AS.

**Aktieinnehav:** 65 000 B-aktier.

**Beroendeförhållande:** Oberoende i förhållande till såväl bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

**Närvaro styrelsemöten:** 19/19

**Närvaro revisionsutskott:** 5/5

Styrelsen kan inrätta utskott med uppgift att bereda frågor inom ett visst område och kan även delegera beslutanderätt till ett sådant utskott, men styrelsen kan inte avbörda sig ansvaret för de beslut som fattas på grundval därav. Om styrelsen beslutar att inrätta utskott inom sig, ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen. Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Koden. Närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter framgår nedan.

### REVISIONSUTSKOTT

Bolaget har inrättat ett revisionsutskott bestående av alla styrelsens medlemmar. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster samt biträda

i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet har hållit fem möten under räkenskapsåret 2023.

Revisionsutskott	Befattning	Närvaro
Erik Selin	Ordförande	5/5
Peter Strand	Vice ordförande	2/2
Greg Dingizian	Ledamot	4/5
Unni Sollbe	Ledamot	5/5
Sophia Bergendahl	Ledamot	1/5
Jacob Karlsson	Ledamot	5/5
Sofia Ljungdahl	Ledamot	5/5

### ERSÄTTNINGSPRINCIPER

Bolaget har inrättat ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att granska och utvärdera bolagets program för rörlig ersättning till ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som beslutades av årsstämman samt bolagets nuvarande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet har hållit tre möten under räkenskapsåret 2023.

Ersättningsutskott	Befattning	Närvaro
Erik Selin	Ordförande	3/3
Greg Dingizian	Ledamot	3/3

### REVISION

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt SLP:s bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer samt högst två revisorssuppleanter.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC), utsågs till SLP:s revisor av bolagsstämman den 26 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan bolaget noterades på Nasdaq Stockholm 23 mars 2022. Huvudansvarig revisor är sedan januari 2020 Carl Fogelberg, auktoriserad revisor och medlem av FAR (branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare i Sverige).



Fastigheten Stigamo 1.46 i Jönköping.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för SLP:s löpande förvaltning och den dagliga driften av verksamheten. Arbetsfördelningen

mellan styrelsen och den verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för den verkställande direktören. Den verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten

och är föredragande av materialet på styrelsemötena. Den verkställande direktören måste försäkra sig om att styrelsen erhåller lämplig information för att fortlopande kunna utvärdera SLP:s finansiella ställning.



**Tommy Åstrand,**  
VD

**Anställd sedan:** 2020, VD sedan 2023

**Född:** 1968

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**

CFO på Victoria Park AB, Hembla AB, Tribona AB, E.ON värme AB.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Lunds Universitet.

**Aktieinnehav i SLP:** 727 460 B-aktier.



**Matilda Olsson**  
CFO

**Anställd sedan:** 2020, CFO sedan 2023.

**Född:** 1993

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**

Ekonomichef på SLP, Managementkonsult på EY samt AddPro AB.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet.

**Aktieinnehav i SLP:** 54 611 B-aktier.



**Christian Berglund,**  
Fastighetschef

**Anställd sedan:** 2019

**Född:** 1970

**Tidigare arbetslivserfarenhet:**

Regionchef Catena Fastigheter AB, fastighetschef Tribona AB, förvaltare på fastighetsbolaget Drott.

**Utbildning:** Fastighetsingenjörsexamen, Malmö universitet

**Aktieinnehav i SLP:** 500 000 B-aktier.

## INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – och Kodan. Styrelsen ska bland annat tillse att SLP har god intern kontroll och formulerade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att SLP:s operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Nämda komponenter beskrivs närmare nedan. SLP har inte någon särskild funktion för internrevision då bedömning har gjorts att det löpande interna arbetet med intern kontroll, som företrädesvis utförs av ledningen, utgör från tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till SLP:s verksamhet och storlek.

## KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, instruktioner för den verkställande direktören, instruktioner för av styrelsen inrättade utskott, riktlinjer för intern kontroll och riskhantering samt en bolagsstyrningspolicy. Styrelsen har också antagit en särskild attestinstruktion samt en finanspolicy. SLP har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vi-

dare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering, att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt SLP:s CFO som rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner.

Förutom den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar SLP:s externa revisorer under verksamhetsåret till den verkställande direktören och till styrelsen. Revisorernas rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

## RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i SLP:s verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömning görs löpande och enligt fastställda riktlinjer med fokus på bolagets väsentliga verksamhetsprocesser. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation varefter styrelsen gör en årlig genomgång av risksituationen.

Baserat på den genomförda riskidentifieringen och bedömningen ska kontrollaktiviteter designas för att hantera riskerna, där det är applicerbart. Kontrollaktiviteterna är formulerade som krav i syfte att beskriva en miniminivå på de förväntade motåtgärderna för att säkerställa en effektiv internkontrollmiljö. För respektive process finns det en förteckning (kontrollmatris) över identifierade risker och de kontrollaktiviteter som måste vara etablerade för att motverka riskerna samt en beskrivning av hur kontrollaktiviteternas effektivitet följs upp genom självutvärderingar.

Kontrollernas effektivitet utvärderas av definierade personer i organisationen. Resultatet ska årligen sammanställas på koncernnivå och presenteras för revisionsutskottet och styrelsen. CFO ansvarar för sammanställning och presentation.

## INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolag som har sina aktier upptagna till handel på Nasdaq Stockholm är skyldiga

att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidig tillgång till insiderinformation rörande bolaget.

Bolagets styrelse har bland annat antagit en kommunikations- respektive insiderpolicy i syfte att säkerställa en korrekt och god kvalitet på bolagets information och hantering av insiderinformation såväl externt som internt. SLP:s styrelseordförande hanterar övergripande ägarrelaterade frågeställningar medan verkställande direktören har det övergripande ansvaret för bolagets externa kommunikation. Policyer och riktlinjer avseende informationsgivning och insiderregler samt uppdateringar och ändringar hålls tillgängliga för berörd personal, och bolagsledningen går igenom regelverket med anställda.

Bolagets policyer är utformade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk, Kodan och EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Samtliga finansiella rapporter och pressmeddelanden publiceras på bolagets webbplats (slproperty.se) i direkt anslutning till offentliggörandet.

### Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Swedish Logistic Property AB, org.nr 559179-2873

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 109-119 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den dag som framgår  
av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor





# Ersättningsrapport

Ersättningsrapporten anger ersättning till styrelsen, ledande befattningshavare och revisorer under räkenskapsåret 2023 samt hur antagna riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats. Rapporten har upprättats i enlighet med aktiebolagslagen och Aktiemarknadens självregleringskommittés Regler om ersättningar till ledande befattningshavare och om incitamentsprogram.

Ersättning till styrelsen beslutas av bolagsstämman. Vid årsstämman den 26 april 2023 beslutades att styrelsearvode för perioden fram till årsstämman 2024 ska utgå med totalt 875 000 kronor, varav 125 000 kronor till ordföranden och

125 000 kronor vardera till övriga ledamöter. I tabellen nedan redovisas ersättning till styrelseledamöterna under 2023, inklusive villkorade eller uppskjutna ersättningar samt eventuella naturaförmåner som bolaget beviljat för tjänster som ut-

förts för bolaget, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna har utförts. Samtliga belopp uttrycks i tkr.

Ytterligare information om ersättningar finns i not 5 Anställda och personalkostnader.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSEN ÅR 2023

Namn	Grundlön/Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Totalt
Erik Selin	125	0	0	125
Peter Strand	125	0	0	125
Greg Dingizian	125	0	0	125
Sofia Ljungdahl	125	0	0	125
Sophia Bergendahl	125	0	0	125
Unni Sollbe	125	0	0	125
Jacob Karlsson	125	0	0	125
<b>Totalt</b>	<b>875</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>875</b>

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. I tabellen nedan redovisas ersättning till ledande befattningshavare under 2023, inklusive villkorade eller uppskjutna ersättningar

samt eventuella naturaförmåner som SLP beviljat för tjänster som utförts för bolaget, oavsett av vem eller i vilken egenskap tjänsterna har utförts. Samtliga belopp uttrycks i tkr. Total ersättning till verkställande direktör har under 2023

ökat med 3% jämfört med föregående år, för övriga ledande befattningshavare är motsvarande siffra -9% och totalt för ledande befattningshavare -3%.

## ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE ÅR 2023

Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Lagstadgade sociala avgifter inkl. löneskatt	Pensionskostnader	Konsultarvode	Totalt
Verkställande direktör Peter Strand t o m 26/4 2023	791	0	39	398	209	0	1 436
Peter Strand som arbetande styrelseledamot	125	0	0	0	0	0	125
Verkställande direktör Tommy Åstrand fr o m 27/4 2023	1 745	0	55	700	496	0	2 997
Övriga ledande befattningshavare*	2 761	0	150	1 178	705	0	4 795
<b>Totalt</b>	<b>5 423</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>2 276</b>	<b>1 411</b>	<b>0</b>	<b>9 353</b>

\* Totalt två personer utöver verkställande direktör varav Christian Berglund under hela perioden, Matilda Olsson fr o m 27 april 2023 och Tommy Åstrand t o m 26 april 2023.

## ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2023	2022
Grundlön	7 210	7 017
Övriga ersättningar	539	350
Lagstadgade sociala avgifter inkl. löneskatt	2 717	2 581
Pensionskostnader	839	1 016
<b>Summa</b>	<b>11 305</b>	<b>10 965</b>
Medelantal anställda	10	9
Genomsnittlig ersättning per medelantal anställd	1 131	1 218
Förändring, %	-8%	6%
Förändring förvaltningsresultat exkl. noteringskostnader, %	20%	29%

## RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING: TILLÄMPNINGSSOMRÅDE, ÄNDAMÅL OCH AVVIKELSER

Vid bolagsstämma den 8 mars 2022 beslutades att anta riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Sammanfattningsvis gäller grundprincipen att ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga för att säkerställa att SLP kan attrahera och behålla kompetenta ledande befattningshavare till för bolaget rimliga kostnader. Den totala ersättningen till ledande befattningshavare ska kunna bestå av fast ersättning, pension och övriga förmåner.

För att främja SLP:s affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet, och på så sätt skapa en långsiktigt god värdetillväxt för aktieägarna, ska bolaget erbjuda marknadsanpassad och konkurrenskraftig ersättning, men inte vara löneledande i förhållande till jämförbara företag.

Den fasta lönen ska baseras på arbetsuppgifternas betydelse, krav på kompetens, erfarenhet och prestation. Rörlig eller prestationsbaserad ersättning kan för ledande befattningshavare utgå med motsvarande högst 50 procent av den fasta lönen per kalenderår. Ingen rörlig eller prestationsbaserad ersättning utgår till verkställande direktör eller annan ledande befattningshavare. Pensionsåldern för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen ska vara 65 år. Pensionsåtaganden ska vara premiebaserade och innebära att bolaget inte har några ytterligare åtaganden efter erläggande av årliga premier. Andra förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta den

ledande befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter.

För verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida har den verkställande direktören därutöver rätt till avgångsvederlag uppgående till sex månadslöner. För övriga ledande befattningshavare ska marknadsmässiga och sedvanliga uppsägningvillkor eftersträvas och avgångsvederlag ska ej utgå. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden vara högst tolv månader och vid uppsägning från den anställdes sida högst sex månader.

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgifter att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktör och ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta ett förslag till nya riktlinjer för ersättning när det uppkommer behov av väsentliga ändringar av riktlinjerna, dock minst vart fjärde år. Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer helt eller delvis om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

SLP har under 2023 följt de av årsstämman fastställda riktlinjerna, inga avsteg har gjorts från dessa. Ingen utbetalad ersättning har krävts tillbaka.

## TECKNINGSOPTIONER

Under året har teckningsoptioner av serie TO1, TO2, TO3 och TO4 utnyttjats till fullo vilket tillfört ca 12,2 mkr.

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett incitamentsprogram till bolagets medarbetare i form av teckningsoptioner. Under året har samtliga tillsvidareanställda medarbetare, inklusive ledande befatt-

ningshavare, förvärvat 1 912 349 st teckningsoptioner till ett aktuellt genomsnittligt marknadsvärde om 3,8 kr uppgående till totalt 7 354 168 kr. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att under perioden, som löper från 1 maj 2026 till 31 maj 2026, teckna en ny B-aktie till en teckningskurs om 35,2 kr per aktie.

Ledande befattningshavare innehar totalt 849 870 teckningsoptioner varav verkställande direktör innehar 400 000 st.

Vid respektive optionstillfälle har en optionspremiebedömning upprättats avseende teckningsoptionernas marknadsvärde utifrån Black & Scholes värderingsmodell. Modellen beräknar en marknadsmässig premie utifrån uppgifter om aktuellt värde på underliggande aktie, optionens teckningskurs, optionens löptid, riskfri ränta för en löptid motsvarande den som gäller för optionen, volatilitet samt förväntade utdelningar under optionens löptid.

## ERSÄTTNING TILL REVISORER

Revisionsuppdrag avser revision av årsredovisning och bokföring samt styrningen av SLP:s verksamhet av styrelsen och verkställande direktören, övriga uppgifter som tillkommer bolagets revisorer samt tillhandahållande av råd och annan assistans med anledning av observationer som gjorts i samband med revisionen eller utförandet av andra uppgifter. Ersättning till bolagets revisor utgår enligt godkänd räkning.

PwC	Tkr
Revisionsuppdrag	2 066
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	117
Övrig rådgivning	262
<b>Summa</b>	<b>2 445</b>

Revisorns yttrande över SLP:s efterlevnad av riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare finns tillgängliga på bolagets webbplats (slproperty.se).

# Risker och riskhantering

SLP:s verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas såväl positivt som negativt av risker och omvärldsfaktorer. Eftersom all affärsverksamhet medför risker krävs en effektiv riskhanteringsprocess som begränsar risk och leder till möjligheter och värdeskapande. SLP arbetar aktivt med en systematisk och proaktiv process för riskhantering och intern kontroll med tydligt fastställda roller och ansvarsområden, i enlighet med fastställda riktlinjer. Processen för riskhantering och intern kontroll består av tre övergripande områden:

- Riskidentifiering och riskutvärdering
- Kontrollaktiviteter
- Självutvärdering och rapportering

Arbets sättet innebär att de risker som bedöms föreligga kartläggs, utvärderas och hanteras löpande som en naturlig del av bolagsstyrningen. Nedan beskrivs de mest väsentliga riskerna, bolagets exponering mot dessa samt hur de hanteras.

## RISKER OCH EXPONERING

I tabellen nedan presenteras bolagets identifierade risker, utan inbördes ordning.

*Påverkan* avser påverkan på verksamheten om risken inträffar (1-5).

1: Obetydlig, 2: Liten, 3: Mellan, 4: Stor, 5: Mycket stor.

*Sannolikhet* avser sannolikhet att risken inträffar (1-5) över en femårsperiod.

1: Osannolik, 2: Ej trolig, 3: Möjlig, 4: Trolig 5: Sannolik

## RISK

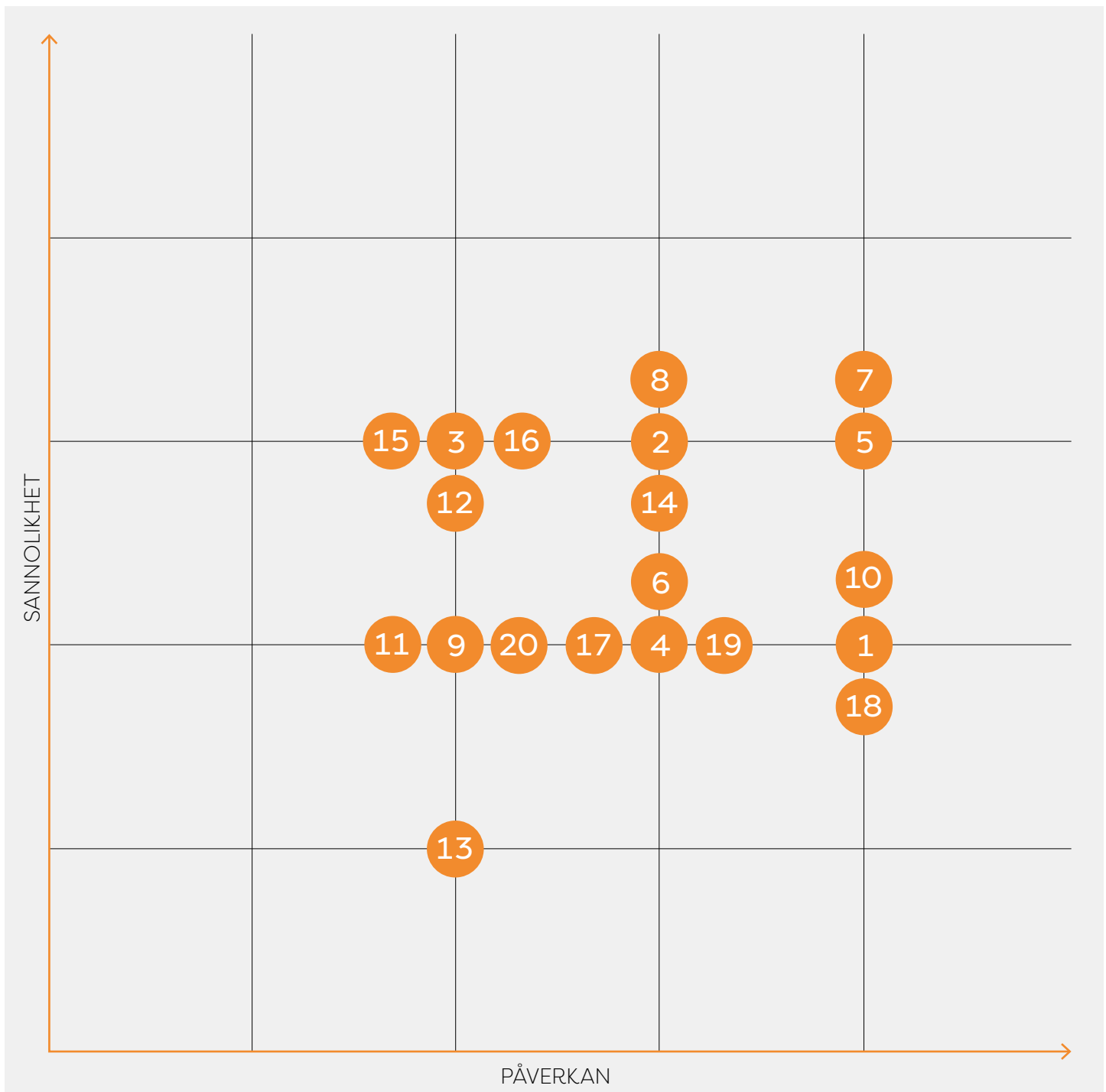
Riskområde	P/S	Beskrivning	Hantering
1. Risk för lägre hyresintäkter och negativ hyresutveckling	4/3	Risk att efterfrågan på logistiklokaler minskar på lång sikt samt risk för negativ utveckling av aktuella marknadshyror, med lägre uthyrningsgrad och lägre erhållen hyresnivå som följd.	SLP eftersträvar långa kundrelationer och en lång återstående hyrestid samt att årshyran fördelas över många hyresgäster som verkar i olika branscher. Hyresavtalen är i princip till uteslutande del indexerade kopplade till KPI, det vill säga att dessa är inflationsskyddade. SLP:s kontinuerliga arbete med förädling av fastigheterna bidrar till att hyresnivåer löpande förbättras.
2. Risk för förlorade hyresintäkter	3/4	Risk att hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt tecknade hyresavtal och/eller inte betalar avtalade hyror i tid.	SLP prioriterar hyresgäster med hög kreditvärdighet för att begränsa hyresförluster. Samtliga nya hyresrelationer föregås av kreditkontroll och i de fall bedömning görs att motparten innebär risk sker komplettering med garanti eller annan godtagbar säkerhet.
3. Risk för ökade drift- och underhållskostnader	2/3	Risk för förändringar i driftkostnader, i huvudsak taxebundna kostnader, som påverkar bolagets resultat negativt. Det kan till exempel bero på vakanta ytor som medför att kostnader inte täcks av hyresgästen eller att kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom regleringar i hyresavtal. Risk för ökade underhållskostnader på grund av oförutsedda renoveringsbehov.	Majoriteten av SLP:s hyresavtal är så kallade triple net-avtal som innebär att hyresgästerna själva bekostar fastighetsskötsel och underhåll av fastigheterna. Dessa avtal innebär även att hyresgästen står för kostnader som el, värme, vatten och fastighetsskatt. Övriga hyresavtal är till största del avtal där kostnader för el, värme och vatten vidarefaktureras till hyresgästen, som ett tillägg utöver hyran. Detta medför att SLP endast i begränsad omfattning påverkas av kostnadsförändringar till följd av ändrad förbrukning eller ändrade priser inom dessa poster.
4. Risk förknippad med osäkerhet vid transaktioner	3/2	Risk att bolaget påverkas negativt av de osäkerhetsfaktorer som råder vid fastighetstransaktioner, så som framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, tekniska brister, tidsbegränsade garantier samt risker förknippade med skatter och juridiska tvister.	Förvärv är en bärande del i SLP:s affärsmodell och bolaget har utarbetat tydliga, strukturerade rutiner avseende transaktionsprocessen samt säkerställt att rätt kompetens finns i organisationen. Inom ramen för transaktionsprocessen genomförs teknisk, juridisk, finansiell och miljömässig due diligence i kombination med andra relevanta kontroller. Externa rådgivare anlitas vid behov.

**RISK**

Riskområde	P/S	Beskrivning	Hantering
5. Risk för sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter	4/3	Risk att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter får en negativ inverkan på resultat- och balansräkning på grund av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, överutbud eller fastighets specifika omständigheter.	I enlighet med SLP:s affärsmodell förvärfvas i huvudsak förädlingsbara fastigheter. Fastigheterna förädlas genom hyresgäst Anpassningar, energieffektivisering, uthyrning av vakanta ytor, omförhandling av avtal och övriga åtgärder som optimerar fastigheternas driftsnetto. Detta med en förväntan på ökat marknadsvärde som följd.
6. Risk för felaktig rapportering till följd av bedömningar och antaganden kopplat till värdering av fastigheter	3/2	Risk att faktiskt utfall kan skilja sig från de bedömningar och antaganden som ledningen måste göra i samband med fastighetsvärderingar och att detta påverkar balans- och resultaträkning samt lämnad information i övrigt.	SLP anlitar externa värderare som värderar samtliga fastigheter kvartalsvis, som ett led i att säkerställa rättvisande och trovärdiga marknadsvärden samt marknadsvärden som är korrekta enligt IFRS 13. Den externa värderingen granskas och analyseras enligt bolagets interna rutiner.
7. Risk för förändrade förutsättningar på kapital- eller kreditmarknaden som påverkar finansieringsmöjligheterna	4/3	Risk att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot ökad kostnad, ha tillgång till medel för refinansieringar av befintliga skulder, investeringar och den löpande verksamheten till följd av ändrade förutsättningar på kapital- eller kreditmarknaden samt risk att bolaget inte möter kreditmarknadens krav avseende hållbara tillgångar vilket leder till dyrare och svårare finansiering.	SLP:s finansiella strategi och risktagande regleras i bolagets finanspolicy. Finanspolicyen inkluderar finansiella riskbegränsningar avseende räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet för att säkerställa bolagets kreditvärdighet över tid. För att begränsa refinansieringsrisken strävar SLP efter en spridning av lån, löptider och en bred långivarklas. SLP strävar även efter en låg andel kortfristiga räntebärande skulder och att refinansiering av långfristiga skulder sker i god tid. För att begränsa risken kopplat till kreditmarknadens krav avseende hållbara tillgångar har SLP hållbarhetsmål och tydligt definierade arbetssätt för att löpande arbeta mot fastigheter som uppfyller kraven för hållbar finansiering.
8. Risk för förändringar i ränteläget	3/3	Risk att förutsättningar på räntemarknaden och ränteläget förändras vilket ger negativa effekter på bolaget i form av ökade ränte- och finansieringskostnader.	I enlighet med SLP:s finanspolicy ska ränteriskstrategin utgöras av en balanserad kombination av rörlig ränta och fast räntebindning. Avvägningen mellan lång och kort räntebindning bestäms av räntemarknadens förutsättningar och SLP:s förmåga att klara perioder med höga räntor. För att begränsa ränterisken används räntesäkringar via derivat.
9. Risk för förluster på grund av bristande kontroll och bristfälliga rutiner	2/2	Risk att bolagets löpande verksamhet påverkas negativt på grund av bristande kontroll, säkerhet och bristfälliga rutiner däribland risker kopplat till brister i arbetsmiljöarbetet så som skada vid arbeten och därtill kopplade problem för koncernens verksamhet.	SLP arbetar aktivt med en systematisk och proaktiv process för riskhantering och intern kontroll med tydligt fastställda roller och ansvarsområden, i enlighet med fastställda riktlinjer. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.
10. Risk för förlust vid frånvaro av nyckelpersoner	3/2	Risk att bolaget påverkas negativt om nyckelpersoner har långvarig frånvaro eller lämnar sina anställningar, då bolagets löpande verksamhet liksom utveckling i stor utsträckning beror på företagsledningens och andra nyckelpersoners kompetens, erfarenhet och engagemang.	SLP har en platt organisation där medarbetare kan utvecklas och bredda sin kompetens för att därmed utveckla sig själva och bolaget. För att attrahera och behålla medarbetare arbetar SLP fokuserat för en god arbetsmiljö, trivsel, marknadsmissiga arbetsvillkor, kompetensutveckling och stor delaktighet i bolagets utveckling. Samtliga medarbetare på SLP är aktieägare och/eller optionsinnehavare, vilket bedöms bidra till att motivera och behålla medarbetare. SLP:s grundliga arbete med att dokumentera processer, rutiner och arbetssätt är ett led i att minska bolagets sårbarhet vid frånvaro av nyckelpersoner.
11. Risk för förluster på grund av bristande regelefterlevnad	2/2	Risk att bolaget drabbas negativt på grund av bristande efterlevnad av lagar, regler och de krav som Nasdaq Stockholm föreskriver, så som ekonomiska förluster och ryktesförluster kopplat till oegentligheter.	SLP arbetar aktivt med en systematisk och proaktiv process för riskhantering och intern kontroll med tydligt fastställda roller och ansvarsområden, i enlighet med fastställda riktlinjer. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen som även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

**RISK**

Riskområde	P/S	Beskrivning	Hantering
12. Risk att bolaget inte lever upp till gällande krav kopplat till hållbarhet	2/3	Risk att bolaget inte efterlever gällande krav kopplat till hållbarhet så som miljölagstiftning, rapporteringskrav, intressenters förväntningar och hantering av leverantörskedjan.	SLP följer löpande utvecklingen av lagar och förordningar inom hållbarhetsområdet för att säkerställa anpassning och efterlevnad. Detta görs genom att hållbarhetsfrågor beaktas redan i due diligence-processen vid förvärv, genom dialog med bolagets intressenter och krav på bolagets leverantörer genom godtagande av bolagets uppförandekod. SLP omfattas i dagsläget inte av några krav kopplat till hållbarhetsrapportering men bevakar ständigt förekommande krav för att ha bästa möjliga förutsättningar när bolaget omfattas av kraven.
13. Risk att förändringar i den fysiska miljön medför skador på bolagets fastigheter	2/2	Risk att förändringar i den fysiska miljön, klimatförändringar, medför skador på bolagets fastigheter som i sin tur medför ett ökat behov av investeringar och underhållskostnader.	SLP gör miljöanalyser av fastigheter som en del av transaktionsprocessen, för att identifiera eventuella miljörelaterade risker. Klimatriskanalyser utförs löpande i befintliga fastigheter som en del av miljöcertifieringsprocessen.
14. Risk för negativ påverkan på resultat och kapital till följd av förändrad skattelagstiftning	3/3	Risk att bolagets resultat och kapital påverkas negativt av förändringar i skattelagstiftning så som förändringar i bolags- och fastighetsskatt samt ränteavdragsbegränsningar.	Hantering av skatt är en integrerad del i SLP:s ramverk för processer och interna kontroll. Risker hanteras även genom att säkerställa rätt kompetens i organisationen och att externa experter engageras vid behov.
15. Risk förknippad med nybyggnationsprojekt	2/3	Risk att bolagets fortsatta tillväxt begränsas vid till exempel kostnadsökningar, förseningar eller vakanta ytor vid färdigställande i nybyggnationsprojekt.	SLP har en strukturerad beslutsprocess avseende projekt där dessa risker beaktas. För pågående projekt sker löpande projektuppföljning för möjlighet att minimera risker.
16. Risk för IT-störningar och riktade attacker	2/3	Risk för att driftstörningar i IT-miljön eller riktade attacker påverkar bolagets IT-, informations- och driftsäkerhet.	SLP har utarbetat policyer, riktlinjer och rutiner för att förhindra samt upptäcka IT-störningar och riktade attacker. För att förhindra driftstörningar används antivirusprogram, backupsystem, brandväggar och webfilter.
17. Risk för pandemi eller liknande oförutsägbara händelser	3/2	Risk för att bolaget påverkas negativt av oförutsägbara händelser utanför bolagets kontroll, som kan påverka såväl resultat som anställdas möjligheter att fullfölja sitt uppdrag.	SLP bevakar och analyserar ständigt omvärlden samt har planer för incidenthantering och krisberedskap.
18. Risk att inte hitta relevanta förvärvsobjekt	4/2	Risk för att inte hitta relevanta förvärvsobjekt i linje med bolagets affärsmodell, det vill säga förädlingsbara fastigheter.	Ägarnas och organisationens stora kontaktnät och erfarenhet från branschen möjliggör snabba och flexibla förvärvsprocesser samt gynnsamma affärer som inte äger rum på den öppna marknaden.
19. Risk kopplad till omställning mot klimatneutralitet	3/3	Risk för påverkan på bolagets finansiella ställning kopplade till högre kostnader på grund av resursbrist, miljöinriktade politiska beslut och nödvändiga investeringar samt risk att fastigheter som inte är hållbarhetsanpassade inte lever upp till olika intressenters krav.	Hållbarhet är en integrerad del av SLP:s affärsmodell och det dagliga arbetet. Bolaget arbetar utifrån hållbarhetsramverket Vårt Ansvar för att säkerställa omställningen mot klimatneutralitet som bland annat inkluderar miljöcertifiering av fastigheter och minskad energianvändning.
20. Risk för oegentligheter och brott mot uppförandekod	2/2	Risk för oegentligheter som korruption, bedrägeri och mutbrott inom koncernen vid till exempel utyrning och val av leverantörer som kan skada ekonomin och förtroende samt risk att brott begås mot uppförandekoden, däribland oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed.	SLP har en genomarbetad kontrollmiljö som syftar till att, genom förebyggande och upptäckande kontroller, förhindra att oegentligheter sker. Samtliga anställda signerar SLP:s uppförandekod och har bolagets policyer och riktlinjer nära till hands. Därutöver har SLP en visselblåsarfunktion för möjlighet att slå larm om oegentligheter.



Riskmatrix.

# Aktien och ägare

SLP:s B-aktie (kortnamn SLP B) handlas sedan den 23 mars 2022 på Nasdaq Stockholm, Mid cap.

## OM SLP-AKTIE

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Aktienamn	Swedish Logistic Property B
Kortnamn (ticker)	SLP B
Aktien noterades	23 mars 2022
ISIN-kod	SE0017565476
Segment	Mid cap
Sektor	Real Estate
Valuta	SEK
Aktier	55 932 965 A-aktier, 170 708 270 B-aktier
Högsta aktiepris 2023	33,8
Lägsta aktiepris 2023	22,3
Stängningskurs 2023	32,6

## AKTIEÄGARE

Den 31 december 2023 hade SLP 1 632 aktieägare. De tio största ägarna svarade för 85,5 procent av rösterna och 73,9 procent av aktiekapitalet. Per 31 december 2023 var Erik Selin via bolag respektive Peter Strand via bolag SLP:s största aktieägare med ett innehav för vardera ägare som representerade 17,0 procent av rösterna och 12,5 respektive 12,4 procent av aktiekapitalet i bolaget. Samtliga anställda hos SLP är aktieägare. Anställdas andel av aktiekapitalet respektive röststyrka uppgick vid årets utgång till 0,6 procent respektive 0,9 procent.

## DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER 31 DECEMBER 2023

	Andel	
	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag <sup>1</sup>	12,5%	17,0%
Peter Strand via bolag <sup>1</sup>	12,4%	17,0%
Mikael Hofmann via bolag	9,7%	15,5%
Greg Dingizian via bolag <sup>1</sup>	5,3%	13,4%
Bergendahl Invest AB <sup>1</sup>	8,1%	9,6%
Fjärde AP-fonden	7,1%	3,6%
Fidelity fonder*	5,4%	2,7%
Norges Bank	5,1%	2,6%
Länsförsäkringar fastighetsfond	4,4%	2,2%
SEB Fonder	3,8%	1,9%
<b>Totalt</b>	<b>73,9%</b>	<b>85,5%</b>

1. Innehav förändrat efter årets utgång, se avsnitt "Styrelsen".

\* Avstämt per 2023-09-20.

## KURUTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Under 2023 omsattes på Nasdaq Stockholm 38,1 miljoner SLP-aktier till ett sammanlagt värde om 1 015 mkr, motsvarande ca 22 procent av totalt antal B-aktier vid slutet av året.

Högsta betalkurs under 2023 var 33,8 kr den 8 december och lägsta betalkurs var 22,3 kr den 23 mars. Den 31 december 2023 uppgick kursen till 32,6 kr.

## AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i SLP uppgick per 31 december 2023 till 1 510 941,6 kronor. Antalet aktier uppgick till 226 641 235 stycken, fördelat på 55 932 965 aktier av serie A respektive 170 708 270 av serie B. Kvotvärdet per aktie är 0,006667 kronor. Aktier av serie A medför fem röster per aktie och aktier av serie B medför en röst per aktie. I övrigt medför aktie av serie A och serie B samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 950 000 kronor och högst 3 800 000 kronor, fördelat på lägst 145 000 000 aktier och högst 580 000 000 aktier. Per 31 december 2023 innehade SLP inga egna aktier.

Årsstämman 2023 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst det antal aktier som motsvarar 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter genomförandet.

Vidare bemyndigade extra bolagsstämma i december 2023 styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst det antal aktier som motsvarar 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter genomförandet.

## Åtaganden att avstå från att sälja aktier

I samband med den riktade nyemissionen i november 2023 ingick bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt Mikael Hofmann via bolag avtal om att åta sig att inte, med vissa undantag, utan samtycke från Joint Bookrunners, avyttra eller annars avhända sig sina aktier i bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter styrelsens emissionsbeslut. Överlåtelsebegränsningarna gäller inte överlåtelser mellan de parter som omfattas av lock-up. Utöver nämnda lock up-avtal är samtliga aktier fritt överlåtbara och aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.

## Aktierelaterade incitamentsprogram

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett aktierelaterat incitamentsprogram i syfte att motivera och belöna genom deläggande för att gynna bolagets lång-

siktiga intressen. Programmet omfattar teckningsoptioner som ger innehavaren rätt att teckna aktier i SLP. Vid fullt utnyttjande av programmet ökas SLP:s aktiekapital om 12 750 kronor fördelat på 1 912 349 aktier. Se mer information under avsnittet ”Ersättningsrapport”.

Varken bolaget eller något av dess dotterföretag äger aktier i SLP och ingen annan part äger aktier i bolaget å dess vägnar.



### AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Transaktion	Ökning aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr	Ökning antal registrerade aktier	Totalt antal registrerade aktier
2018	Nybildning	50 000	50 000	7 500 000	7 500 000
2019	Nyemission	50 000	100 000	7 500 000	15 000 000
2019	Nyemission	250 000	350 000	37 500 000	52 500 000
2019	Nyemission	220 000	570 000	33 000 000	85 500 000
2019	Nyemission	66 000	636 000	9 900 000	95 400 000
2020	Nyemission	79 000	715 000	11 850 000	107 250 000
2020	Nyemission	77 760	792 760	11 664 000	118 914 000
2020	Nyemission	15 552	808 312	2 332 800	121 246 800
2020	Nyemission	91 688	900 000	13 753 200	135 000 000
2021	Nyemission	66 667	966 667	10 000 001	145 000 001
2022	Nyemission	52 878	1 019 545	7 931 729	152 931 730
2022	Nyemission	161 031	1 180 575	24 154 590	177 086 320
2022	Nyemission	24 155	1 204 730	3 623 188	180 709 508
2022	Nyemission	4 650	1 209 380	697 483	181 406 991
2022	Nyemission	895	1 210 275	134 244	181 541 235
2023	Teckningsoptioner	8 000	1 218 275	1 200 000	182 741 235
2023	Nyemission	146 667	1 364 942	22 000 000	204 741 235
2023	Nyemission	7 667	1 372 608	1 150 000	205 891 235
2023	Nyemission	28 408	1 401 016	4 261 185	210 152 420
2023	Nyemission	104 926	1 505 942	15 738 815	225 891 235
2023	Nyemission	5 000	1 510 942	750 000	226 641 235

### UTDELNINGSPOLICY

SLP:s verksamhet präglas av att likviditetsbehov uppkommer i takt med förvärv och förädling av fastigheterna. Vid bedömning av utdelningens storlek tas hänsyn till SLP:s investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt koncernens framtida utveckling.

SLP:s målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalavkastningen för aktieägarna. Det görs genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av nya fastigheter, nybyggnation och investeringar i befintliga fastigheter. Utdelningen kommer därför bli låg eller utebli under de närmaste åren.

### ANALYTIKER SOM REGELBUNDET FÖLJER SLP:S UTVECKLING

- Carnegie, Fredric Cyon och Erik Granström
- Nordea, Staffan Bülow och David Flemmich
- Kepler Cheuvreux, Albin Sandberg
- Danske Bank, Stefan Andersson

### IR-kontakt

Tommy Åstrand, vd  
tommy@slproperty.se  
0705-45 59 97





# Definitioner och avstämningstabeller

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
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>		
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 fastighets-skatt, för nytecknade, uppsagda och omförhandlade kontrakt. Ingen hänsyn tagen till kontraktstiden.	Belyser koncernens intäktspotential.
Kontrakterad årshyra, mkr	Hyra enligt kontrakt inkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt på årsbasis.	Belyser koncernens intäktspotential.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktspotential.
Hyresvärde, kr/kvm	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt.	Belyser koncernens intäktspotential.
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 pågående nybyggnationsprojekt.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive pågående nybyggnationsprojekt i förhållande till antal fastigheter vid periodens utgång.	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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Finansiella nyckeltal</b>		
Förvaltningsresultat, mkr	Förvaltningsresultat enligt resultaträkning, mkr.	Åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	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.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	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 derivat på balansdagen.	Belyser koncernens ränterisk avseende räntebärande skulder.
Räntebindning, år	Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.	Belyser ränterisk för koncernens räntebärande skulder.
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.	Belyser (re)finansieringsrisken för koncernens räntebärande skulder.
Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital efter utspädning.	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.
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>		
Resultat före utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.	IFRS-nyckeltal
Resultat efter utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner.	IFRS-nyckeltal
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	Eget kapital med hänsyn till utestående teckningsoptioner med återläggning av uppskjuten skatt och derivat enligt rapport över finansiell ställning i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag. Belyser även SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Kassaflöde efter utspädning, kr	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.	Belyser bolagets förmåga att producera kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	Antal utestående aktier vid periodens utgång utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	Antal utestående aktier vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	Genomsnittligt antal aktier för perioden utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	Genomsnittligt antal aktier för perioden med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Börskurs vid periodens utgång, kr	Aktiekursen vid periodens utgång.	

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr</b>		
A. Förvaltningsresultat enligt RR, mkr	303	197
B. Noteringskostnader, mkr	0	25
<b>A + B Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader, mkr</b>	<b>303</b>	<b>222</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>		
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	4 897	4 102
B. Likvida medel enligt BR, mkr	677	70
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	10 114	8 133
<b>(A - B) / C Belåningsgrad, %</b>	<b>41,7</b>	<b>49,6</b>
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>		
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	308	419
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	5 170	3 714
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	3 714	2 491
<b>A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>6,9</b>	<b>13,5</b>
<b>Eget kapital efter utspädning, mkr</b>		
A. Eget kapital enligt BR, mkr	5 170	3 702
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	0	12
<b>A + B Eget kapital efter utspädning, mkr</b>	<b>5 170</b>	<b>3 714</b>

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Nyckeltal	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr</b>		
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	5 170	3 714
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	565	460
C. Derivat enligt BR, mkr	-10	-129
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	226,6	183,5
<b>(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr</b>	<b>25,26</b>	<b>22,05</b>
<b>Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %</b>		
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	25,26	22,05
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	22,05	18,28
<b>A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %</b>	<b>15</b>	<b>21</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr</b>		
A. Förvaltningsresultat, mkr	303	197
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	198,4	175,2
<b>A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr</b>	<b>1,52</b>	<b>1,13</b>
<b>Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr</b>		
A. Förvaltningsresultat, mkr	303	197
B. Noteringskostnader	0	25
C. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	198,4	175,2
<b>A + B / C Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning, kr</b>	<b>1,52</b>	<b>1,27</b>
<b>Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %</b>		
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	1,52	1,13
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	1,13	0,93
<b>A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %</b>	<b>35</b>	<b>22</b>
<b>Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %</b>		
A. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning aktuell period	1,52	1,27
B. Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning föregående period	1,27	0,98
<b>A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader efter utspädning, %</b>	<b>20</b>	<b>29</b>
<b>Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr</b>		
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
<b>A * 1 000 000 / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr</b>	<b>1,45</b>	<b>1,22</b>

**KALENDARIUM**

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

An English version is available at [www.slproperty.se](http://www.slproperty.se).  
Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska. Vid eventuella avvikelser mellan de två versionerna har den svenska versionen företräde. Årsredovisningen publicerades på bolagets webbplats den 2 april 2024.

Produktion: SLP i samarbete med Björn Berglund Creative Studio.  
Foto: Jesper Arvidsson sidorna 2, 7, 9, 18, 19, 27, 29, 30, 38, 41, 42, 54, 55, 57, 61, 64, 107, 108, 112, 115, 116, 117, 118 och 128.



**Swedish Logistics Property AB**  
Organisationsnr: 559179-2873  
Strömgatan 2, 212 25 Malmö  
[www.slproperty.se](http://www.slproperty.se)