



Swedish Logistic Property AB

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



Innehåll

SLP I KORTHET	4
ÅRET I KORTHET	6
VD HAR ORDET	8
VERKSAMHETEN	10
Affärsidé, målsättningar och affärsmodell	11
Fastighetsbestånd	14
Projekt	17
Förvaltning och hyresgäster	20
Finansiering	23
Värdering	25
Organisation	26
Hållbarhet	30
MARKNAD OCH TRENDER	32
STYRELSEORDFÖRANDE HAR ORDET	36
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	37
ERSÄTTNINGSRAPPORT	48
RISKER OCH RISKHANTERING	50
AKTIEN OCH ÄGARE	54
HÅLLBARHETSRAPPORT	56
Allmän information	58
Vårt Ansvar – Hållbarhetsramverk	59
Intressentdialog	60
Medlemskap	61
Värdekedjan och vår påverkan	62
Hållbarhetsmål	66
Planeten	68
Människan	77
Affären	81
Granskningsrapport revisorer	83
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA	84
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	85
Nyckeltal	91
Finansiella rapporter koncernen	92
Finansiella rapporter moderbolaget	96
Noter	100
Årsredovisningens undertecknande	121
Revisionsberättelse	122
DEFINITIONER OCH AVSTÄMNINGSTABELLER	126

”Den 1 september 2025 fick jag förtroendet att tillträda som vd för SLP, och jag är stolt över att få sammanfatta ett år med stark tillväxt, hög lönsamhet och betydande värdeskapande”

Filip Persson, vd



Fastigheten Segesholm 10 i Malmö.

SLP:S ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2025

SLP – Swedish Logistic Property AB – redovisar koncernens finansiella och icke-finansiella information i en gemensam års- och hållbarhetsredovisning. SLP:s legala årsredovisning inkluderar förvaltningsberättelse och finansiella rapporter och omfattar sidorna 85–121. SLP:s hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 12, 30, 50–53 samt 56–83.

Den svenska versionen, påskriven av styrelsen eller genom European Single Electronic Format (ESEF), är originalversion. Årsredovisningen i ESEF är publicerad på bolagets webbplats, slproperty.se.



SLP i korthet

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

AFFÄRSIDÉ

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

MÅLSÄTTNINGAR

- Generera en genomsnittlig årlig tillväxt om lägst 15% per aktie i substansvärde (NAV) samt förvaltningsresultat.

AFFÄRSMODELL

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

Attraktiva logistikfastigheter



Finansiering



Hållbarhet



Förvärv



Förädling



Förvaltning

127 st
fastigheter

1 491 kvm
uthyrningsbar yta

97%
uthyrningsgrad

6,8 år
återstående hyrestid

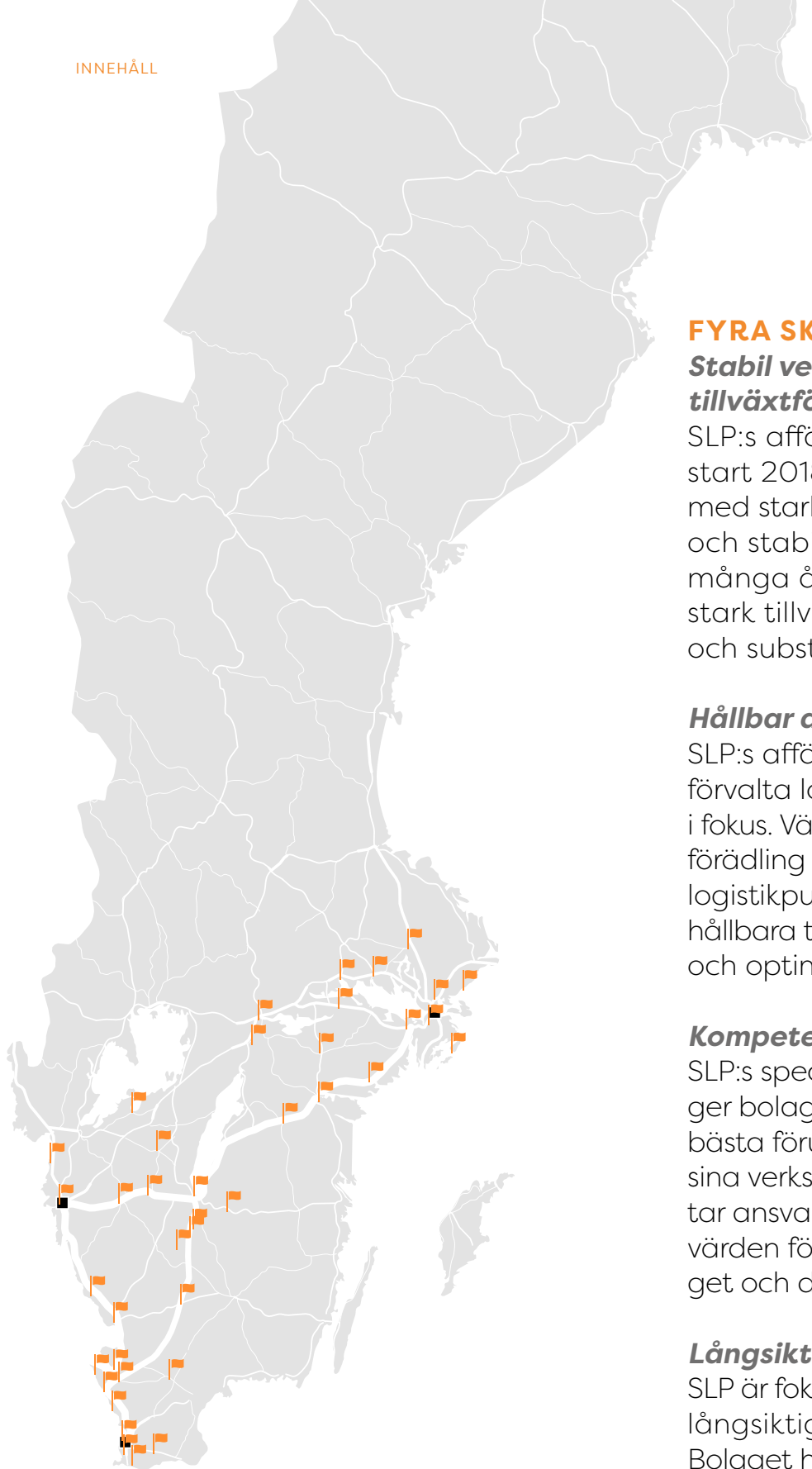
18 491 mkr
förvaltningsfastigheter

1 155 mkr
kontrakterad årshyra

95%
hållbar finansiering

67%
miljöcertifierad yta

21,9 MWp
installerad effekt
i solcellsanläggningar



FYRA SKÄL ATT INVESTERA I SLP

Stabil verksamhet och bevisad tillväxtförmåga

SLP:s affärsmodell har sedan bolagets start 2018 skapat en stabil verksamhet med starka kassaflöden, långa hyresavtal och stabil finansiering. SLP har under många år bevisat förmågan att skapa stark tillväxt i både förvaltningsresultat och substansvärde per aktie.

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 viktigaste 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 många olika sektorer.



Orter där SLP äger en eller flera fastigheter per 2025-12-31

Året i korthet

2025 blev ett år präglad av en rekordhög förvärvstakt och fortsatt lönsam tillväxt. Fastighetsportföljens uthyrningsbara yta ökade med 30 procent till 1 491 tkvm och fastigheternas marknadsvärde ökade med 37 procent till 18 491 mkr. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under perioden med 33% och uppgick till 2,23 kr.

HYRESINTÄKTER, DRIFTSNETTO OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT

Hysesintäkterna ökade med 43 procent och uppgick till 1 015 mkr. Driftsnettot ökade med 46 procent och uppgick till 891 mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 46 procent och uppgick till 583 mkr. Driftsnettot i jämförbart bestånd ökade med 3 procent.

ÅRETS RESULTAT

Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 2,77 kr, motsvarande en ökning om 12 procent.

SUBSTANSVÄRDE (NAV) OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under året med 15 procent och uppgick till 33,66 kr. Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 414 mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den externa värderingen förblev

oförändrat under året och uppgick till 5,9 procent vid årets utgång.

TRANSAKTIONER

16 fastigheter har förvärvats och tillträtts med en total uthyrningsbar yta om 341 tkvm och ett fastighetsvärde om 4 089 mkr.

PROJEKT

Under 2025 har två större projekt färdigställt och inflyttning har skett, däribland vårt största projekt hittills åt Ahlsell om 61,5 tkvm. Under året uppgick den totala tillkommande uthyrbara ytan från större pågående projekt till 65 tkvm. Under året har även ett nybyggnadsprojekt påbörjats i Falkenberg, åt Speed Logistics, om 38,5 tkvm med ett 12-årigt hyresavtal.

NYEMISSION

Bolaget genomförde i december en riktad nyemission av 20 miljoner B-aktier till en

teckningskurs om 40 kr vilket tillförde bolaget 800 mkr före emissionskostnader. Teckningskursen motsvarade en premie om 25 procent mot substansvärdet per den 30 september 2025 samt en rabatt om 0,4 procent i förhållande till stängningskursen för B-aktien den aktuella dagen.

HÅLLBARHET

SLP har under 2025 tagit flera kliv framåt i hållbarhetsarbetet. I början av året reviderades företagets hållbarhetspolicy och hållbarhetsmål, samt antogs nya mål om att uppnå netto-noll utsläpp i scope 3 till 2040 och minska den uthyrningsbara ytan från fastigheter med energiklass F och G genom förädling, till max 5 procent vid utgången av 2027. Utöver detta har bolaget genomfört en fullständig värdekedjekartläggning av sina klimatutsläpp samt fortsatt investera i hållbara lösningar.



Fastigheten Sörred 7:8 i Göteborg.



Fastigheten Zinken 3 i Norrköping.

Nyckeltalsöversikt	2025 jan-dec 12 mån	2024 jan-dec 12 mån	2023 jan-dec 12 mån	2022 jan-dec 12 mån	2021 jan-dec 12 mån
Förvaltningsfastigheter, mkr	18 491	13 489	10 114	8 133	6 498
Hysesintäkter, mkr	1 015	710	585	411	268
Tillväxt i substans- värde (NAV) per aktie efter utspädning, %	15	16	15	21	65
Tillväxt i förvaltnings- resultat per aktie efter utspädning, %	33	10	20	29	140
Belåningsgrad, %	47,9	42,4	41,7	49,6	55,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	2,9	3,9	4,0
Miljöcertifierad yta, %	67	62	25	12	9
Hållbara lån, %	83	78	53	41	0

Starkt resultat och rekord-förvärv driver vår tillväxt

Den 1 september 2025 fick jag förtroendet att tillträda som vd för SLP, och jag är stolt över att få sammanfatta ett år med stark tillväxt, hög lönsamhet och betydande värdeskapande. Vi har under året visat att vårt fokus på att förvärva, förädla och förvalta attraktiva logistikfastigheter i strategiska lägen skapar ett konkurrenskraftigt bolag som är väl positionerat för framtiden.

Starkt resultat och rekordstora förvärvsvärden

Hysesintäkterna ökade med 43 procent under året och förvaltningsresultatet med 46 procent jämfört med föregående år. Vi fortsätter att växa i hög takt genom en aktiv och selektiv förvärvsstrategi, samtidigt som vi bibehåller en solid finansiell grund. Under året ökade vi förvaltningsresultatet per aktie med 33 procent, samtidigt som substansvärdet (NAV) per aktie steg med 15 procent till 33,66 kronor. 2025 var ett rekordår där vi förvärvade fastigheter till ett samlat värde om 4,1 miljarder kronor, motsvarande cirka 341 kvadratmeter uthyrningsbar yta och ett årligt hyresvärde om cirka 291 miljoner kronor.

Våra förvärv har också skapat flera strategiska fördelar. Tillträdet av det tidigare aviserade Göteborgsförvärvet i slutet av året, med ett fastighetsvärde om 625 miljoner kronor, markerar vårt verkliga inträde i Göteborgsregionen och stärker vår närvaro i ett av landets mest attraktiva logistikområden. Sale-and-leaseback-affären med DSV, som omfattade fyra fastigheter och ett fastighetsvärde om 1,1 miljarder kronor, är ytterligare ett exempel på hur vi säkerställer långa, stabila kassaflöden genom att förvärva fastigheter på rätt läge med betydande förädlingspotential. Vi fortsätter att vara långsiktiga och selektiva i våra investeringar och de fastigheter vi förvärvar har lägen och egenskaper som vi bedömer förblir attraktiva även för framtida hyresgäster. Kombinationen av hög aktivitet, strikt urval och finansiell disciplin bidrar till att SLP står väl positionerat för fortsatt tillväxt.

Förädling som drivkraft för organisk tillväxt

Förädling är en central del av vår affärsmodell och den främsta drivkraften bakom vår organiska tillväxt. Under 2025 bidrog våra förädlingsinsatser till att driftnettot steg med 3 procent i jämförbart bestånd, att jämföra med den generella hyreshöjningen på 1,6 procent. Vårt kontinuerliga förädlingsarbete har även gjort att vi sedan bolagets start kunnat redovisa positiva värdeförändringar varje kvartal. Detta har uppnåtts trots att det genomsnittliga avkastningskravet stigit från 5,2 till 5,9 procent under de senaste tre åren, vilket tydligt bekräftar den underliggande styrkan i vår affärsmodell. Under året har förädlingen omfattat allt från energieffektiviseringar, solcellsinstallationer och batterilagringssystem till tillbyggnader och

hyresgäst Anpassningar. Det unika med vår modell är att majoriteten av dessa åtgärder genomförs i pågående drift, i nära samarbete med våra hyresgäster. Det finns fortsatt betydande potential i portföljen. 51 procent av vårt bestånd utgörs av förädlingsfastigheter där vi ser omfattande utvecklingsmöjligheter under kommande år.

Stark logistikmarknad med långsiktiga drivkrafter

Efterfrågan på moderna logistikytor är fortsatt hög och har under en längre tid drivits av ett förändrat konsumentbeteende där e-handeln fortsätter att ta marknadsandelar från den traditionella handeln. Under året ökade antalet e-handelsförsändelser med cirka 13 procent, vilket ytterligare förstärker behovet av effektiv last-mile-logistik och högkvalitativa lagerlösningar nära slutkund. Samtidigt har det geopolitiska läget, med ökad osäkerhet och avbrott i globala leveranskedjor, accelererat trenden mot att företag flyttar hem delar av sin produktion och lagring för att stärka sin leveranssäkerhet. Detta driver efterfrågan på ytor i Sverige, särskilt i etablerade logistikregioner. Sveriges försvarsupprustning och inträdet i Nato bidrar även till ett växande behov av logistikkapacitet för beredskap, förnödenheter och stödverksamhet. Den höjda nationella beredskapen skapar nya flöden och verksamheter som i sin tur genererar en ökad efterfrågan på logistikytor, vilket öppnar möjligheter för SLP i våra prioriterade marknader.

Hållbarhet som värdeskapare

Hos oss är hållbarhet en naturlig del av vår affärsmodell och av det värde vi skapar för hyresgäster, aktieägare och samhället. Genom vårt kontinuerliga förädlingsarbete höjer vi energieffektiviteten i våra fastigheter, vilket ökar fastigheternas driftsnetto och sänker våra finansiella kostnader, samtidigt som vi minskar klimatpåverkan. Efter att ha uppnått våra hållbarhetsmål i förtid satte vi under året nya ambitiösa mål som ligger i linje med vår övergripande affärsstrategi. Vi arbetar nu för att få våra mål validerade av Science Based Targets initiative (SBTi), vilket säkerställer att vårt miljöarbete är vetenskapligt förankrat och stödjer vår ambition att fatta välgrundade och långsiktiga beslut. Tillsammans med vårt förädlingsarbete skapar detta en



tydlig väg mot lägre klimatpåverkan och ökat värdeskapande i hela portföljen.

Kundnära förvaltning och en kultur som skapar resultat

Under året etablerade vi ett kontor i Norrköping för att komma ännu närmare våra hyresgäster och fastigheter i Mellansverige. Det är ett viktigt steg i SLP:s expansion och i vår ambition att erbjuda en närvarande och lyhörd förvaltning i alla våra regioner. Vårt arbete med att upprätthålla en hög servicenivå och att bygga nära relationer med våra hyresgäster reflekterades också i årets kundundersökning, där vi uppnådde ett NKI-resultat på 81, ett mycket gott resultat som vi är stolta över. Utöver att vara kundnära är vår organisation slimmad, effektiv och byggd för tillväxt. Genom väl etablerade processer kan vi växa utan att öka de centrala administrationskostnaderna i samma takt. Den unika kultur som präglar SLP sedan start, med samarbete, delägarskap, handlingskraft och engagemang, är en av våra största styrkor och en central anledning till att vi kan leverera hög service och korta beslutsvägar. Jag vill rikta ett varmt tack till alla medarbetare som under året bidragit till att utveckla SLP och stärka vår position ytterligare.

Stärkt finansieringsbas

Sedan starten har vi konsekvent arbetat med säkerställd bankfinansiering från våra nordiska bankpartners. Intresset från bankerna att stödja SLP:s fortsatta expansion är mycket stort och vi kunde därför framgångsrikt göra en förtida refinansiering om totalt 2,8 miljarder kronor, vilket förbättrade snittmarginalen som i slutet av året uppgick till 1,32 procent. Den ökande andelen hållbar finansiering bidrar också till att sänka våra fi-

nansieringskostnader och vid årets utgång uppgick andelen till 95 procent, varav 83 procent var hållbara lån.

I slutet av året genomförde vi även en riktad nyemission om totalt 800 miljoner kronor, med 25 procents premie, vilken fick stort intresse både från svenska och internationella investerare. Sammantaget har detta stärkt vår finansiella position och investeringskapacitet väsentligt tillsammans med våra outnyttjade beviljade krediter om 1 302 miljoner kronor.

Sammanfattning

2025 var ett år som tydligt visade styrkan i vår affärsmodell. Vi har byggt en verksamhet med hög genomförandekraft, där förvärv, förädling och förvaltning samspelar för att skapa stabila kassaflöden, positiv värdeutveckling och en långsiktigt attraktiv portfölj. Som ny vd är jag både ödmjuk inför uppgiften och entusiastisk inför de möjligheter som ligger framför oss. Efter att ha arbetat på SLP sedan 2019, nära våra projekt, våra hyresgäster och vår dagliga verksamhet, vet jag vilken styrka som finns i vårt sätt att arbeta och i den kultur som byggts upp sedan starten. Tillsammans med våra engagerade medarbetare ser jag fram emot att fortsätta utveckla SLP, ta tillvara den betydande förädlingspotential som finns i portföljen och växa genom väl valda förvärv som stärker vår position på marknaden.

Malmö i mars 2026
Filip Persson, vd

Verksamheten



Affärsidé, målsättningar och affärsmodell

AFFÄRSIDÉ

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

MÅLSÄTTNING

Generera en genomsnittlig årlig tillväxt om lägst 15% per aktie i substansvärde (NAV) samt förvaltningsresultat.

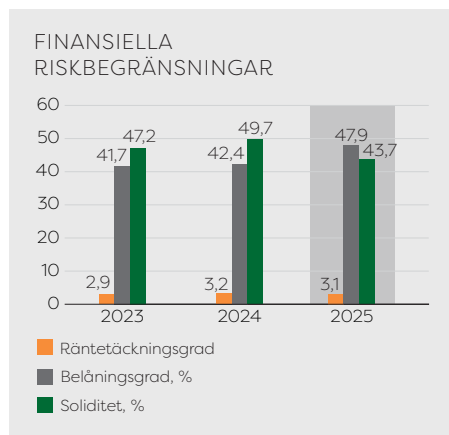
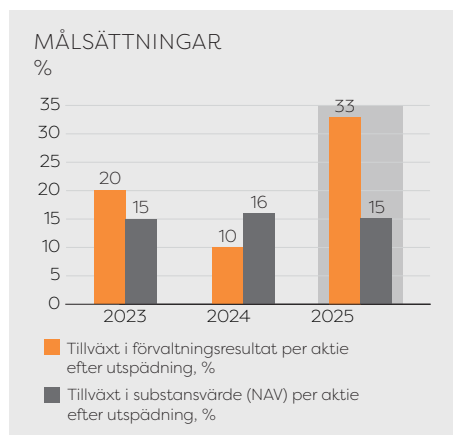
Finansiella riskbegränsningar

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:

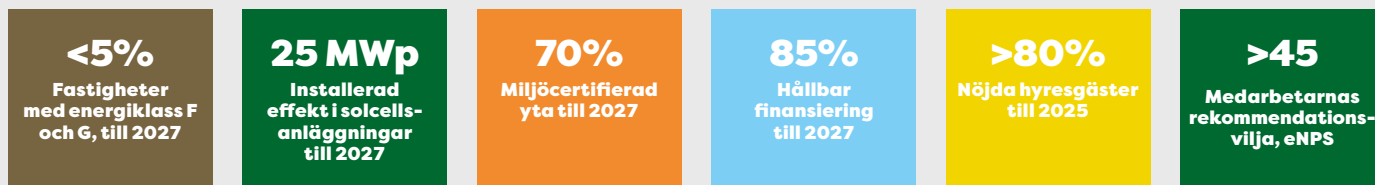
- Räntetäckningsgrad om lägst 2,5 gånger
- Långsiktig belåningsgrad om högst 55 procent
- Soliditet om lägst 40 procent

Hållbarhetsmål

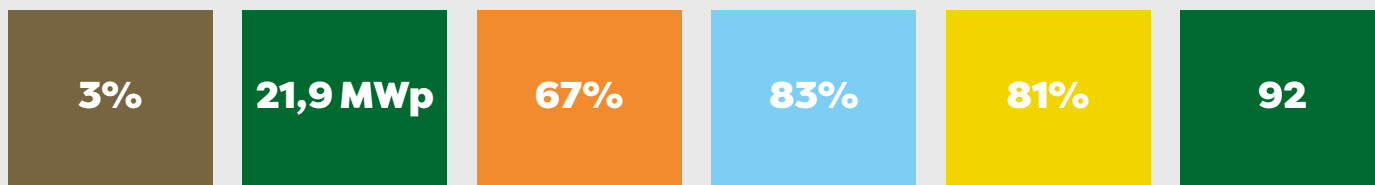
SLP arbetar utifrån ett antal konkreta hållbarhetsmål. Nedan presenteras ett urval av bolagets hållbarhetsmål och utfall. För samtliga hållbarhetsmål, utfall och definitioner, se avsnitt *Hållbarhetsrapport*.



Urval hållbarhetsmål

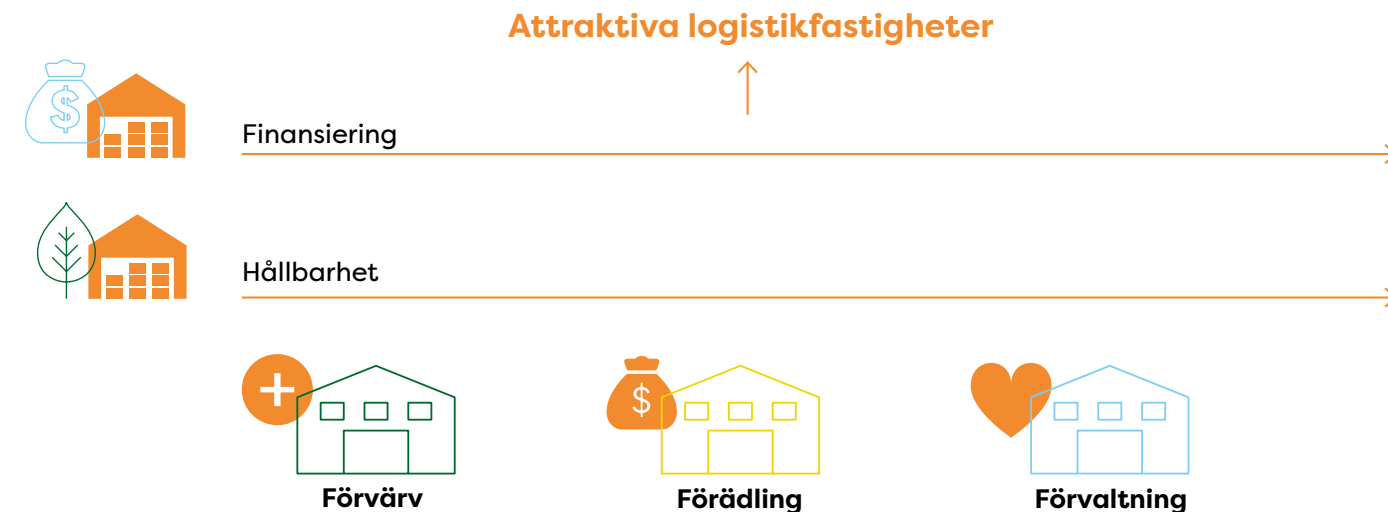


Utfall 2025



AFFÄRSMODELL

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



Förvärv

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

Förvärven är inriktade på bebyggda och obebyggda fastigheter. Ågarnas 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, hyresgästpassningar i nära samarbete med hyresgästen och miljöcertifiering av fastigheterna. Driftsnettot optimeras genom uthyrning av vakanta ytor, omförhandling och förlängning av hyresavtal samt genom energieffektivisering. Hyresgästpassnings- och energioptimeringsprojekt drivs av SLP:s projektledare i samråd med bolagets egna

förvaltare. 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 fastighetsskötare 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

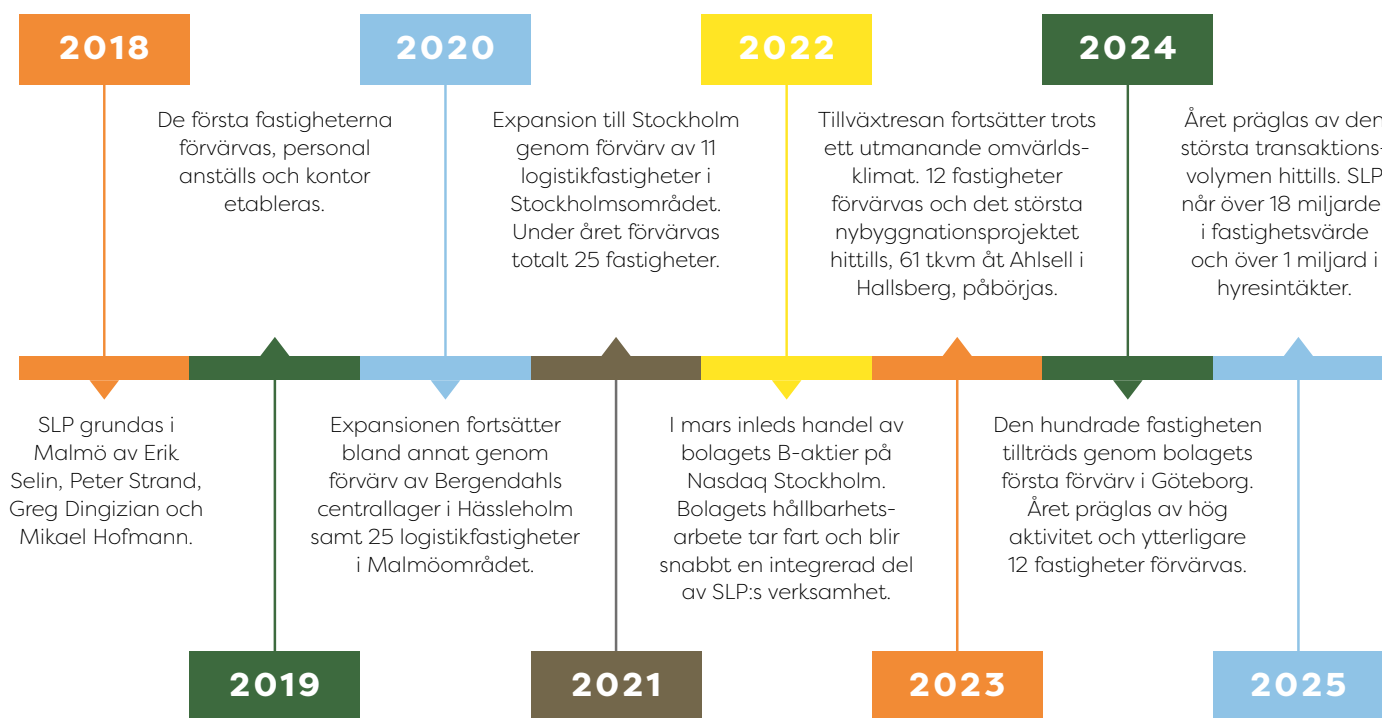
Bolaget säkerställer en långsiktig kostnadseffektiv finansiering och optimerar

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

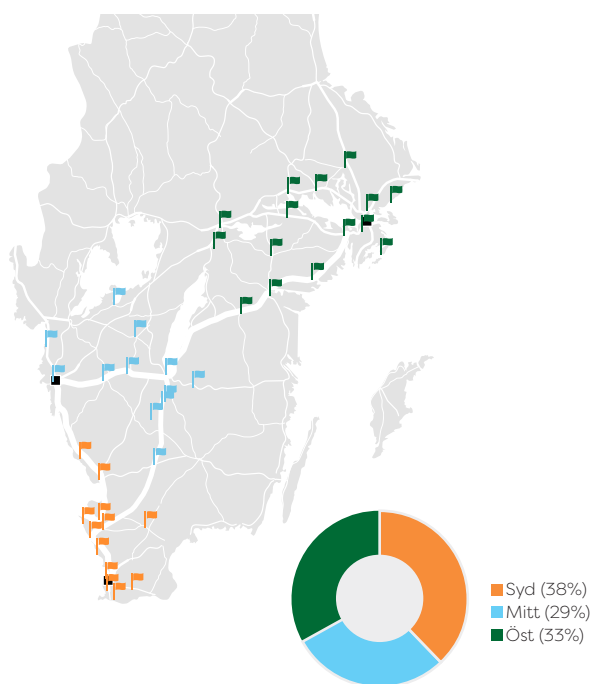
SLP har en hög ambition rörande hållbarhet och ansvarsfullt arbete utifrån miljömässiga och sociala aspekter. Vi ser hållbarhet som en integrerad del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är koncernens affärsidé, uppförandekod och övriga styrdokument samt vår hållbarhetspolicy och hållbarhetsramverk med målsättningar. Genom att integrera hållbarhet ska vi skapa värde för våra intressenter både nu och på lång sikt.

HISTORIK



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 127 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 491 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 vakanser, hyrespotential samt möjlighet till kostnadssänkande åtgärder.

PROJEKT

För att skapa attraktiva logistikfastigheter genomförs löpande projekt i form av nybyggnation samt hyresgäst Anpassningar i form av om- och tillbyggnation. 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		Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Förvaltning	71	693	9 813	14 153	605	98,3%	595	871	52	75	543	783
Förädling	55	759	8 057	10 619	589	95,1%	560	794	78	102	482	636
SUMMA	126	1 452	17 869	12 307	1 194	96,7%	1 155	832	130	89	1 025	706
Pågående projekt	1	39	398	10 321								
Byggrätter			223									
TOTALT	127	1 491	18 491	12 405								

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

TRANSAKTIONER

Under 2025 har åtta transaktioner genomförts, varav samtliga avsett förvärv. Transaktionsvolymen uppgick till 4 089 och är den högsta ett enskilt år sedan starten av SLP.

Förvärv

Under 2025 förvärvade och tillträdde SLP 16 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 341 tkvm.

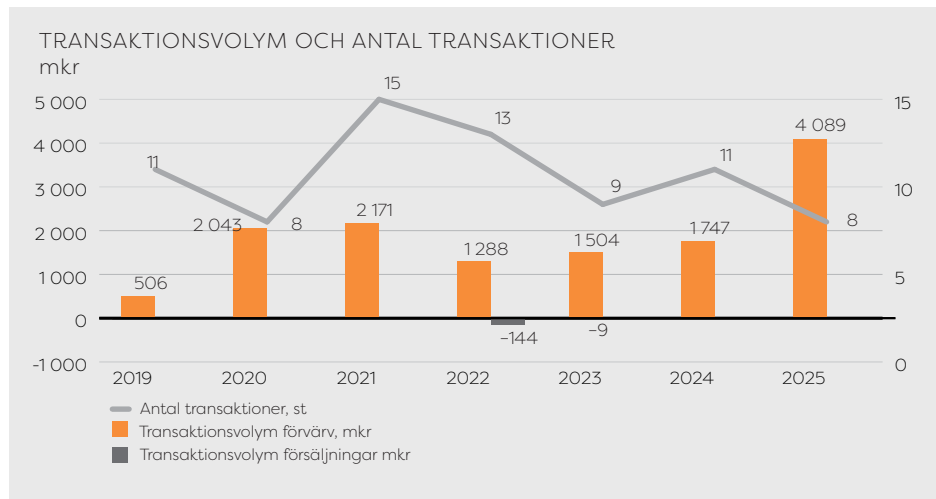
Under januari genomförde och tillträdde SLP sitt hittills största förvärv bestående

de av fem strategiskt belägna logistikfastigheter, varav fyra i Norrköping och en i Örebro. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till 153 tkvm och det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 1 383 mkr. Under första kvartalet förvärvade och tillträdde SLP även två logistikfastigheter i Haninge med ett överenskommet fastighetsvärde om 465 mkr. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om ca 24 tkvm där stora delar utgörs av kylda ytor och har ett totalt årligt hyresvärde om ca 30 mkr.

I maj förvärvade och tillträdde SLP ett nyproduktionsprojekt i Falkenberg om 38,5 tkvm med ett totalt årligt hyresvärde om ca 28 mkr och planerad inflyttning under andra kvartalet 2026. Under andra kvartalet tillträdde även en logistikfastighet i Trelleborg med en uthyrningsbar yta om ca 11 tkvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 90 mkr, samt två nybyggda logistikfastigheter i Jönköping med en total uthyrningsbar yta om ca 19 tkvm och ett överenskommet fastighetsvärde om 266 mkr.

Under november förvärvade SLP fyra logistikfastigheter belägna i Malmö, Helsingborg, Västerås och Borås i en "sale and leaseback-affär". Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 1 111 mkr och den totala uthyrningsbara ytan till ca 66 tkvm. Fastigheterna tillträdde under november respektive december.

Under december tillträdde SLP en logistikfastighet om 28 tkvm i Göteborg, ett förvärv som kommunicerades i april 2025. Det överenskomna fastighetsvärdet uppgick till 625 mkr och det årliga hyresvärdet till ca 40 mkr.

**Avyttringar**

Under året har inga avyttringar skett.

TRANSAKTIONER

Fastighet	Transaktion	Ort	Till-/frånträdesdatum	Hyresvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm
Sylten 4:5 & Sylten 4:10	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	9,4	21,5
Händelö 2:34	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	16,3	29,5
Zinken 3	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	13,0	23,0
Kardinalmärket 1	Förvärv	Norrköping	2025-01-31	27,9	48,0
Ånsta 20:272	Förvärv	Örebro	2025-01-31	24,1	31,1
Jordbromalm 6:90	Förvärv	Haninge	2025-03-28	5,3	5,5
Jordbromalm 4:4	Förvärv	Haninge	2025-03-28	25,2	19,0
Tröinge 6:124	Förvärv	Falkenberg	2025-05-07	28,5	38,5
NIO-E 3	Förvärv	Trelleborg	2025-05-09	6,4	11,5
Stödstorp 2:30	Förvärv	Vaggeryd	2025-06-30	6,1	7,9
Stigamo 1:42	Förvärv	Jönköping	2025-06-30	11,2	11,4
Köpmannen 10	Förvärv	Västerås	2025-11-28	15,3	12,5
Vindtrycket 1	Förvärv	Borås	2025-11-28	18,2	16,6
Ättelhögen Östra 1	Förvärv	Helsingborg	2025-11-28	14,0	12,5
Sörred 7:8	Förvärv	Göteborg	2025-12-01	39,6	28,1
Benkammen 20	Förvärv	Malmö	2025-12-05	30,2	25
TOTALT				290,6	341,5

8**Antal transaktioner****341 tkvm****Förvärvad uthyrningsbar yta****291 mkr****Hyresvärde förvärvade fastigheter**

TRANSAKTION:

Förvärv av två logistikfastigheter i Jönköping

Under 2025 förvärvade SLP två nybyggda logistikfastigheter i Jönköping från Aspehof Fastigheter, och inledde därmed ett samarbete med möjligheten att utveckla fler affärer tillsammans.

De båda fastigheterna, Jönköping Stigamo 1:42 och Vaggeryd Stödorp 2:30, förvärvades med ett överenskommet fastighetsvärde om 266 mkr och har en total uthyrningsbar yta om ca 19 300 kvm. Den genomsnittliga hyresdurationen uppgår till 11 år och hyresvärdet uppgår till drygt 17 mkr.

Förvärvet av de båda fastigheterna innebär långa hyresavtal som ger stabila kassaflöden, men innebär även förädlingspotential i form av solceller, miljöcertifiering samt nyttjande av byggrätt. Inte minst finns potential i samarbetet med Aspehof Fastigheter som är en väletablerad aktör i Jönköpingsregionen,

med möjlighet att utveckla fler gemensamma affärer.

"Vi ser positivt på samarbetet och affären med SLP som är ett led i Aspehof Fastigheters engagemang att driva investeringar till Jönköpingsregionen", säger Johan Aspehof, vd på Aspehof Fastigheter.



Fastigheten Stigamo 1.42 i Jönköping.

Lokalisering:

Jönköping

Uthyrningsbar yta:

19,3 tkvm

Hyresvärde:

17,3 mkr

Tillträdesdag:

30 juni 2025

"Vi utvärderar ständigt affärsmöjligheter på transaktionsmarknaden. 2025 blev ett rekordår för SLP avseende transaktionsvolym och vi är väldigt glada över att ha genomfört åtta transaktioner om 4,1 miljarder som samtliga karaktäriseras av att fastigheterna är belägna i strategiska logistiklägen och har förädlingspotential. Vi visar än en gång att vi är en enkel motpart som ger snabba och flexibla förvärvsprocesser, något som såväl säljare som mäklare värdesätter högt."



Peter Strand, Transaktionsansvarig & Vice ordförande.

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 2025. 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	
Tröinge 6:124	Falkenberg	Nybyggnation	Q2 2026	38,5	28,5	27,0	100	430	352	398
TOTALT				38,5	28,5	27,0	100	430	352	398

STÖRRE FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT 2025

Fastighet	Kommun	Typ av investering	Uthyrningsgrad, %	Uthyrbar yta, tkvm	Hyresvärde, mkr	Driftsnetto, mkr
Signalen 5	Hallsberg	Nybyggnation	100	61,5	47,9	47,3
Akkumulatorn 1	Helsingborg	Om- och tillbyggnation	100	3,0	-	3,0
TOTALT			100	64,5	47,9	50,3



Fastigheten Signalen 5 i Hallsberg.



TOTALA INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

Utöver större ny-, om- och tillbyggnadsprojekt genomförs kontinuerligt ett stort antal mindre projekt som är värdeskapande. Vid utgången av 2025 pågick ca 130 mindre projekt. SLP har under 2025 investerat 596 mkr i befintligt fastighetsbestånd varav 282

mkr i större projekt, 103 mkr i energiprojekt och 211 mkr i övriga investeringar.

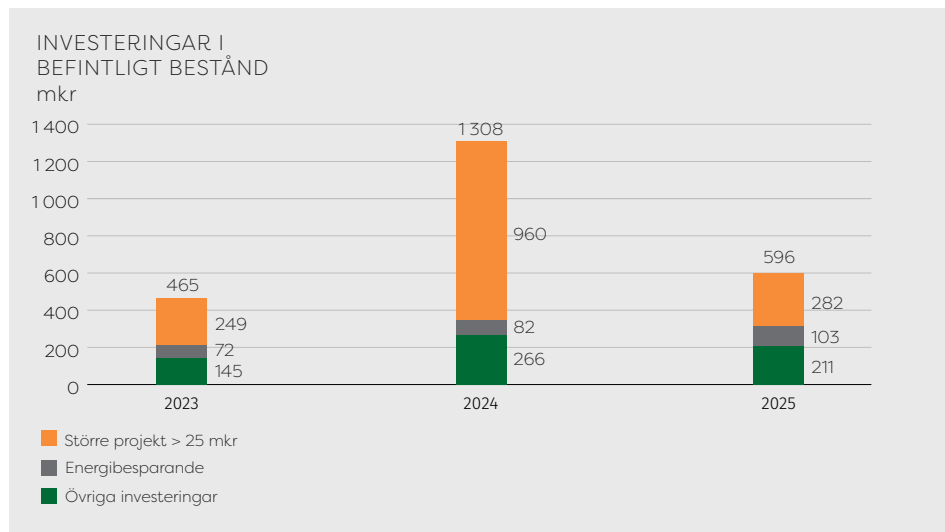
Investeringar i energieffektivisering

Investeringar i energieffektiviserande åtgärder, med tillhörande driftsnettoökningar, är en viktig del av såväl SLP:s hållbarhetsarbete som förädlingsarbete av

befintliga fastigheter. Energieffektiviserande investeringar inkluderar till exempel solcellsanläggningar, LED-belysning och AI-drivna styr- och regler-system, vilka under 2025 uppgick till ca 103 mkr.

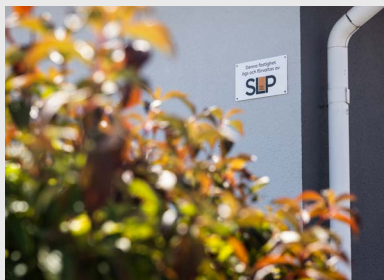
Övriga investeringar

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 skapa förutsättningar för hyresgäster som stannar länge. Anpassningarna som ger ett ökat driftsnetto planeras för att lokalerna ska vara flexibla både för nuvarande och framtida hyresgäster och kan avse anpassning av befintliga ytor såväl som tillbyggnationer. Under 2025 uppgick övriga investeringar till ca 211 mkr varav merparten avser tillbyggnation på befintliga fastigheter.



Pricken 1, Norrköping

SLP tillträdde fastigheten Pricken 1 i Norrköping i slutet av 2021, och under de drygt fyra år som SLP har ägt fastigheten har en rad projekt drivits för att förädla fastigheten. Inom kategorin energibesparande investeringar har belysningsbyten, tilläggsisolering, ny ventilation samt uppkoppling av system för övervakning av energiförbrukning genomförts. Detta har bidragit till att elanvändningen har minskat med 33 procent och värmeförbrukningen med 15 procent jämfört med basåret 2022.



223 mkr

Marknadsvärde byggrätter

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 tillföras nya utnyttbara ytor. Per 31 december 2025 värderades byggrätter till totalt 223 mkr.

Under 2025 pågick ett flertal tillbyggnadsprojekt på befintliga fastigheter, bland annat en tillbyggnation om 1 500 kvm på fastigheten Mosshaga 7 i Nässjö.



Sofia Stensson, Koncernredovisningsansvarig.

PROJEKT:

Nybyggnation åt Speed i Falkenberg

I maj 2025 kommunicerades att SLP förvärvat och tillträtt en logistikfastighet med en tomtyta om totalt 65 000 kvm i Falkenberg där en byggnad om drygt 38 000 kvm är under uppförande. En ny, toppmodern logistikfastighet i bästa logistikläge och certifierad enligt BREEAM Excellent. Byggstart skedde i juni med planerad inflyttning under våren 2026. Ett 12-årigt hyresavtal avseende hela byggnaden är tecknat med Speed.

Speed är en av Nordens ledande tredjepartslogistik och erbjuder hållbara lösningar på komplexa logistik- och transportutmaningar.

I den nya anläggningen i Falkenberg kommer hyresgästen att ta hand om logistiken åt sina kunder. Upp till 75 000 pallar

kan lagras och det räknas med över en miljon pallflyttar per år – allt hanterat av automatiska truckar och skyttelsystem i en högautomatiserad lösning. Ca 15 personer kommer att bemanna siten och resten ska skötas av robotar i en lösning där automation, hållbarhet och kvalitet går hand i hand.

"Det här är ett viktigt och spännande projekt för oss och tillsammans tar vi fram en riktig state-of-the-art lösning med det allra senaste inom logistikautomation. Vi är väldigt nöjda med hur byggprojektet löpt på hittills och hur SLP bidragit i detta. Nu räknar vi bara ner inför inflyttning!", säger Johan Appelkvist, Affärsutvecklingschef Logistik, på Speed Group.

Lokalisering:

Falkenberg

Uthyrningsbar yta:

38,5 kvm

Hyresvärde:

28,5 mkr

Certifiering:

BREEAM

Excellent



Rendering av nybyggnationen i Falkenberg.

Förvaltning och hyresgäster

SLP:s kontraktspportfölj 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 390 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 hyresgästerna. 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 rollerna Teknisk förvaltare respektive Kommersiell förvaltare. Fokus för våra två Kommersiella för-

valtare är att upprätthålla nära relationer till våra hyresgäster samt att agera kontaktperson gentemot hyresgästerna i frågor som rör utvecklings-, uthyrnings- och förnyelsearbete. För våra tre Tekniska förvaltare ligger fokus framförallt på drift och underhåll av fastigheterna samt att identifiera och genomföra energibesparande åtgärder.

Effektiv och grön förvaltning

Att förvalta energieffektiva fastigheter skapar värde för såväl SLP som hyresgästen och får även stor positiv inverkan på natur och klimat. En viktig del av förvaltningen består av energianalys och efterföljande energibesparande åtgärder, vilka dessutom är driftsnettoökande. 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 1 194 mkr. Det mot-

svarade ett hyresvärde om 822 kr/kvm. Den kontrakterade årshyran uppgick till 1 155 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 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.

Kontrakt som representerar 49 procent av kontrakterad årshyra förfaller efter år 2031. Hyreskontraktens förfallostruktur presenteras nedan.



Christian Berglund, Fastighetschef.

FÖRFALLOSTRUKTUR, HYRESKONTRAKT

Löptid	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel av årshyra, %
2026	94	106	81	7
2027	64	124	109	9
2028	52	107	78	7
2029	54	142	119	10
2030	30	120	117	10
2031	15	91	83	7
>2031	81	699	568	49
SUMMA	390	1 388	1 155	100%

10 största hyresgästerna

De 10 största hyresavtalen vid utgången av året motsvarade 37 procent av den kontrakterade årshyran och hade en genomsnittlig återstående hyrestid om 9,2 år.

postnord**ahlsell****DAGAB****Schenker****GRIPEN®
WHEELS****HEDIN PARTS****ARTIFEX****SEAFRIGO****Indexering av hyresavtal**

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

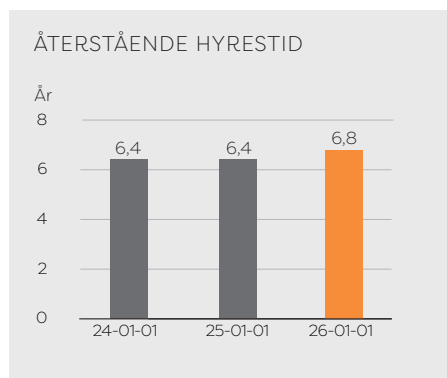
Typ av index/uppräknings	Andel av årshyran, %
KPI-indexerade avtal	82
KPI-indexerade avtal med golv och/eller tak för uppräknings	14
Fast uppräknings (1,9-4,0%)	4
Inget index/uppräknings	0

Hyresrabatter

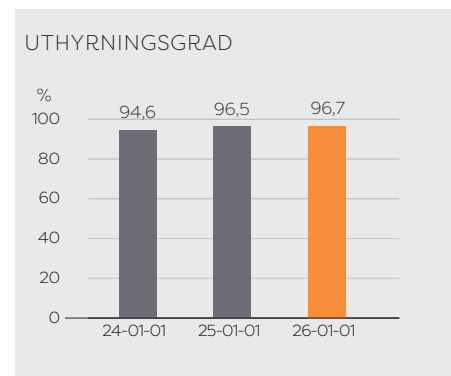
Den kontrakterade årshyran belastades vid årets utgång med hyresrabatter motsvarande 15 mkr på årsbasis. I de fall hyresrabatter lämnas avser det normalt en inledande del av hyresperioden och trappas successivt ned.

Återstående hyrestid

Bolaget eftersträvar en lång och jämn hyrestid för att minimera risk. Vid årets utgång var den återstående hyrestiden 6,8 år. Under året har flera befintliga hyresgäster förlängt sina hyresavtal och förvärv av fastigheter med långa hyresavtal har gjorts, vilket gör att den återstående hyrestiden vid årets slut var längre än vid ingången av året.

**Uthyrning**

Vid årets utgång uppgick uthyrningsgraden till 96,7 procent. Årets nettouthyrning uppgick till 6,8 mkr.

**Hyresförluster**

SLP har historiskt redovisat mycket låga hyresförluster. Under 2025 uppgick hyresförlusterna till 0 mkr.

6,8 år

återstående hyrestid

100%

indexerade hyresavtal

6,8 mkr

nettouthyrning

MÖT VÅRA HYRESGÄSTER

Blomsterlandet

Blomsterlandet drivs av bolaget S-Invest Trading och är Sveriges ledande butikskedja för växter och trädgårdstillbehör med ett sextiotal butiker i landet. Blomsterlandet är hyresgäster till SLP sedan slutet av 2022 då SLP förvärvade fastigheten Ackumulatör 1 i Helsingborg, och hyr närmare 11 tkvm. Blomsterlandet använder fastigheten som ett centralt lager till blommor och torra artiklar för att slussa vidare till sina butiker och har även sitt e-handelslager i fastigheten.

"SLP är en professionell och tillgänglig hyresvärd. Kommunikation och service fungerar bra och vi uppskattar att de är lyhörda för våra önskemål. Framöver kommer vi ha fokus på att utveckla vår e-handel och automatisera mera för att möta kundernas krav. Vi har många spännande projekt och är tacksamma för att ha SLP med oss på vägen som är inbjudande till förändringar" säger Christoffer Westerdahl Förman Personal & Fastighet på Blomsterlandet.

"SLP är en professionell och tillgänglig hyresvärd. Kommunikation och service fungerar bra och vi uppskattar att de är lyhörda för våra önskemål"

Christoffer Westerdahl, Förman Personal & Fastighet på Blomsterlandet



MÖT VÅRA HYRESGÄSTER

PostNord TPL AB – Nordens ledande TPL-aktör

I början av 2025 blev PostNord en av SLP:s största hyresgäster i samband med förvärvet av fem logistikfastigheter i Norrköping, varav PostNord TPL AB är hyresgäster i tre av dessa fastigheter. I Norrköping hyr PostNord TPL AB närmare 100 000 kvm. PostNord TPL AB ingår i PostNord-koncernen och är den ledande tredjepartslogistik-operatören i Sverige och Norden.

Sedan tillträdet har SLP och PostNord påbörjat samarbete både vad gäller fastigheternas utformning och underhåll, men också investeringar i energi och arbetsmiljö så att PostNord ska kunna bedriva sin verksamhet så bra som möjligt.

Investeringar som gjorts är bland annat omläggning av tak, montering av nya fönster och byte av kylmaskin för att sänka energianvändningen. Under året har det också monterats cykelgarage med batteriladdning och låsning för hållbar pendling för alla anställda.

"Vi är mycket glada över det fina samarbete som vi har med SLP vad gäller fastigheterna som vi hyr och ser väldigt positivt på att även SLP har en hög hållbarhetsprofil. SLP är en intresserad och lyhörd fastighetsägare som ser vår verksamhet vid utvecklingen av fastigheterna", säger Bengt Ydebäck, Fastighetschef i Norrköping för Postnord TPL AB.

"Vi är mycket glada över det fina samarbete som vi har med SLP vad gäller fastigheterna som vi hyr och ser väldigt positivt på att även SLP har en hög hållbarhetsprofil"

Bengt Ydebäck, Fastighetschef i Norrköping för Postnord TPL AB



Finansiering

SLP:s övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts bland annat i form av tillväxt i substansvärdet (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.

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 55 procent
- Soliditet om lägst 40 procent

SLP genomför värdehöjande investeringar och optimeringar i förädlingsbara fastigheter 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 nya förädlingsbara fastigheter.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader är bolagets största kostnadspost och uppgick under året till 280 mkr. För året uppgick räntetäckningsgraden till 3,1 ggr, att jämföra med den finansiella riskbegränsningen om 2,5 ggr.

FINANSIELLA INTÄKTER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på likvida medel. Under året uppgick de finansiella intäkterna till 4 mkr.

EGET KAPITAL

Vid årsskiftet uppgick koncernens egna kapital till 8 447 mkr motsvarande en so-



liditet om 43,7 procent jämfört med riskbegränsningen om lägst 40 procent.

Det egna kapitalet har under året påverkats positivt av årets resultat om 726 mkr samt kapitalanskaffning i samband med en riktad nyemission om 800 mkr, reducerat med transaktionskostnader efter skatt.

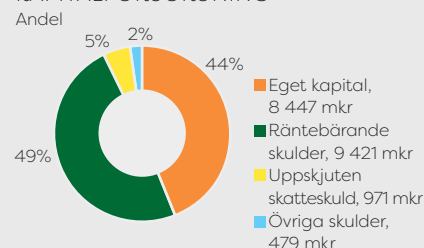
I samband med ett av förvärven under året har betalning skett med egna medel samt en delbetalning i form av aktier. Nyemission har gjorts av 1,1 miljon B-aktier, till en kurs om 35,25 kr per aktie motsvarande ett värde om 40 mkr.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 9 421 mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,9 procent att jämföra med den långsiktiga riskbegränsningen om högst 55 procent. Samtliga skulder avser säkerställd bankfinansiering. Lånen är fördelade mellan fem nordiska banker med vilka goda och förtroendefulla relationer har upparbetats över lång tid.

Förändring av de räntebärande skulderna under året är kopplat 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 3,5 procent. Den genomsnittliga kreditmarginalen uppgick till 1,32 procent. Andel lån som är räntesäkrade med derivat uppgick till 60 procent.

KAPITALFÖRSÖRJNING



RÄNTEBÄRANDE FINANSIERING



Åtaganden i låneavtal

Som säkerhet för lånen lämnar SLP pant i fastigheterna. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade kovenanter, som låntagaren ska uppfylla. 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 befintlig låneportfölj till hållbar finansiering som uppgår till 95 procent vid periodens utgång. Finansieringsavtalen är baserade på att delar av SLP:s fastighetsportfölj är miljöcertifierad enligt vissa standarder, har låg energianvändning eller att SLP har satt upp ambitiösa målsättningar inom hållbarhetsområdet. Den hållbara finansieringen innebär en rabatt på marginalen med mellan 5–10 punkter per år jämfört med befintliga lån.

Kapitalbindning

SLP:s långfristiga räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 8 081 mkr vilket motsvarar 86 procent av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 340 mkr vilket motsvarar 14 procent av de totala räntebärande skulderna.

De kortfristiga skulderna återbetalas genom bolagets kassaflöde samt genom refinansiering av lån som löper ut. Under det kommande året ska ca 12 procent av låneportföljen refinansieras enligt gällande låneavtal.

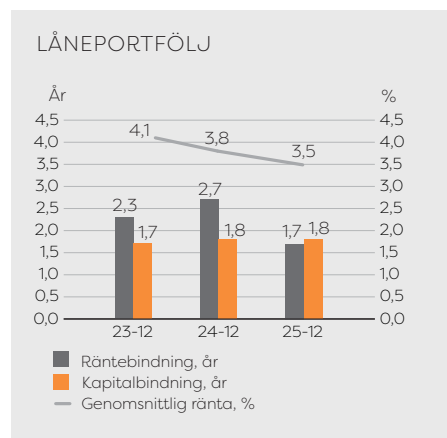
Den genomsnittliga kapitalbindningen eftersträvas att vara runt två år i syfte att optimera kapitalkostnad och tillvarata refinansieringsmöjligheter som möjliggörs av den värdeskapande förädlingen. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 1,8 år.

Räntebindning och räntesäkringar

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

hänsyn till räntesäkringar uppgick vid årsskiftet till 1,7 år och andelen säkrad lånevolymer uppgick till 60 procent, som fördelar sig över en, i finanspolicy, angiven förfallostruktur.

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.



KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR

Kreditavtal	Beviljat mkr	Varav utnyttjat belopp	Andel av utnyttjat, %
0–1 år	1 446	1 146	12
1–2 år	4 725	4 725	50
2–3 år	4 552	3 550	38
3–4 år	0	0	0
4–5 år	0	0	0
SUMMA	10 723	9 421	100%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Förfallotidpunkt	Mkr
0–1 år	4 916
1–2 år	965
2–3 år	1 065
3–4 år	1 050
4–5 år	1 425
SUMMA	9 421

RÄNTESÄKRINGAR VIA RÄNTESWAP

Förfalloår	Mkr	Fast ränta, %	Kontraktsränta, %*
0–1 år	1 190	1,8	-0,2
1–2 år	965	2,0	0,1
2–3 år	1 065	2,3	0,4
3–4 år	1 050	2,5	0,5
4–5 år	1 425	2,5	0,5
SUMMA	5 695		

*Kontraktsränta avser skillnaden mellan fast ränta och 3 mån stibor per 2025-12-30.

ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder utgörs främst av uppskjuten skatteskuld, förutbetalda intäkter, upplupna kostnader, leverantörsskulder samt leasingskulder i enlighet med IFRS 16 och uppgick vid årets utgång till 1 438 mkr.

LIKVIDA MEDEL

Vid årets utgång uppgick likvida medel till 569 mkr. Utöver dessa likvida medel fanns tillgängliga medel i form av ej utnyttjade förvärvskrediter om 100 mkr samt ej utnyttjad checkräkningskredit om 200 mkr och beviljade säkerställda fastighetskrediter om 1 002 mkr.

Värdering

Vid årets utgång uppgick fastigheternas marknadsvärde till 18 491 mkr jämfört med utgången av föregående år då marknadsvärdet uppgick till 13 489 mkr. Årets förändring inkluderar förvärv om 3 992 mkr, investeringar om 596 mkr samt värdeförändringar om 414 mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde nivå 3, IFRS 13, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga 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 samt värdeskapande investeringar har bidragit till positiva värdeförändringar under året. Möjligheten till off market-affärer bygger på bolagets stora kontaktnät och erfarenhet från

branschen. Utöver detta har vi även erhållit avdrag för latent skatt som påverkar den realiserade värdeeffekten positivt. Värdeförändringarna har påverkats negativt av ett justerat inflationsantagande till 1,5% för hyresintäkter år 2027, jämfört med antagandet om 2,0% vid ingången av 2025. Det långsiktiga antagandet från och med 2028 uppgår till 2,0%. Under året har direktavkastningskravet i den externa värderingen varit oförändrat om 5,9 procent.

VÄRDERINGSMETOD OCH ANTAGANDEN

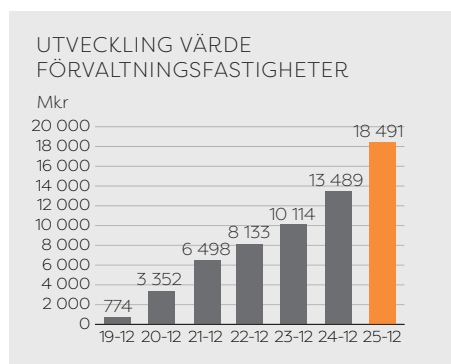
Bolaget har som policy att kvartalsvis värdera hela fastighetsbeståndet av extern part. Samtliga fastigheter har per

den 31 december 2025 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Newsec, som bedömt Bolagets fastighetsvärde till 18 491 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 25 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 oförändrat jämfört med ingången av året. Vid utgången av 2025 uppgick värdet på SLP:s byggrätter till 223 mkr.

FÖRÄNDRING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Mkr
Ingående värde 2025-01-01	13 489
+ Fastighetsförvärv	3 992
+ Investeringar	596
- Försäljningar	-
+/- Värdeförändringar	414
Utgående värde 2025-12-31	18 491



Fastigheten Aggregatet 2 i Helsingborg.

Organisation

Swedish Logistic Property AB är moderbolag i en koncern med 138 dotterbolag. Bolaget har sitt huvudkontor och säte i Malmö. Per 31 december 2025 hade bolaget 15 medarbetare.

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. Flertalet av SLP:s medarbetare är även delägare vilket ger incitament att driva affären med långsiktig lönsamhet i fokus.

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.

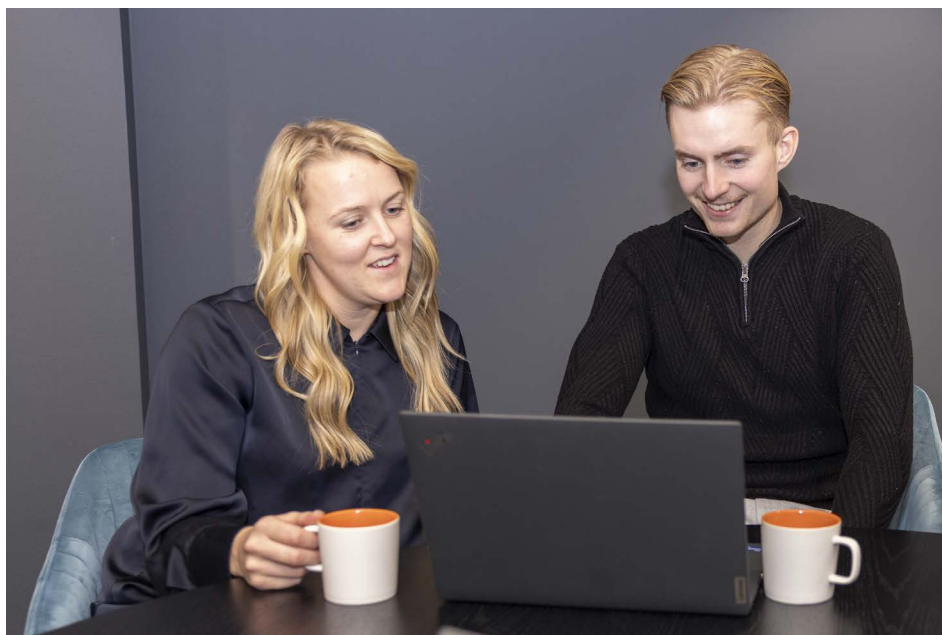
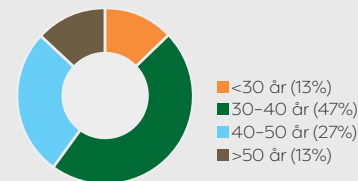
Bolaget har egen personal inom

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

I mars 2025 kommunicerades att SLP från och med den 1 september 2025 utsett Filip Persson till ny vd, och tidigare

vd Tommy Åstrand valdes in i styrelsen på årsstämman. Koncernledningen består därmed av Filip Persson, vd, Matilda Olsson, CFO och Christian Berglund, Fastighetschef.

ÅLDERSFÖRDELNING
ALLA ANSTÄLLDA
%



Emelie Sonesson, Kommersiell förvaltare och Jakob Berglund, Teknisk förvaltare.



Pernilla Årzén, Ekonomisk förvaltare.

Lär känna våra nya medarbetare på Norrköpingskontoret

I april 2025 offentliggjorde SLP att bolaget stärker verksamheten i Mälardalen genom rekrytering av två nya medarbetare inom teknisk förvaltning och kommersiell förvaltning. Sofia Joelson, Kommersiell förvaltare, och Peter Nilsson, Teknisk förvaltare, tillträdde båda sina roller på SLP efter sommaren och utgår ifrån SLP:s nya kontor i Norrköping, och är en del av koncernens integrerade förvaltningsteam.

Hur har er första tid på SLP varit?

– Den har varit både spännande och positiv. Redan från första dagen möttes jag av ett varmt bemötande på kontoret i Malmö, och tack vare det glada och engagerade teamet kände jag mig snabbt som hemma. Det har varit mycket nytt att ta in, men tack vare snabba beslutsvägar och en öppen dialog har jag kommit in i arbetet på ett smidigt sätt, säger Sofia.

– Den första tiden har varit intensiv och lärorik. Jag har blivit involverad och engagerad i mitt område direkt från första dagen och känner att jag har stöttning från kollegorna som aldrig är längre än ett telefonsamtal bort, säger Peter.

Vad fick er att tacka ja till jobbet på SLP?

– Det som fick mig intresserad av tjänsten var rollens utformning då jag ville utvecklas efter att ha jobbat med fastighetsdrift i flera år. Och det som fick mig att tacka ja var dels känslan av personalen då det kändes som att man har en väldigt god stämning på bolaget och att alla jobbar åt samma håll. Även SLP:s affärsidé, att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter, tilltalar mig då jag tycker det är helt rätt arbetssätt, och det är väldigt roligt att få

vara med att hitta lösningar och optimera fastigheterna, säger Peter.

– Det som fick mig att tacka ja till jobbet var också framför allt den familjära känslan inom bolaget. Trots att vi verkar i en bransch med högt tempo och stora affärer, finns en närhet och öppenhet som är svår att hitta på många andra arbetsplatser. Jag brinner för att möta nya människor och skapa goda relationer, och i min roll får jag möjlighet att verka för våra hyresgästers långsiktighet i våra fastigheter. Att få vara en del av den resan – där vi tillsammans hittar lösningar som skapar värde över tid – känns både meningsfullt och motiverande, säger Sofia.

Berätta lite kort era roller på SLP

Peter: Jag jobbar som Teknisk förvaltare och ska ha koll på den dagliga driften gällande tillsyn, mindre projekt, energiprojekt och är kontaktperson mot vår driftspersonal. Jag ansvarar för att myndighetsbesiktningar utförs och att åtgärder blir utförda, samt jobbar systematiskt med underhåll av fastigheterna.

Sofia: Som Kommersiell förvaltare på SLP har jag ansvar för att vara med och utveckla och förvalta våra fastigheter i nära dialog med både nya och befintliga hyresgäster. Genom att arbeta proaktivt bygger vi starka relationer, vilket gynnar både oss som fastighetsägare och våra hyresgäster. Arbetet omfattar bland annat uthyrning, hyresavtal, förhandlingar och projekt kopplade till fastighetsutveckling. Rollen kombinerar affärsmässighet med ett stort fokus på människor – något jag verkligen brinner för!

**”Att få vara en del av den resan
– där vi tillsammans hittar
lösningar som skapar värde
över tid – känns både menings-
fullt och motiverande.”**

Sofia Joelson, Kommersiell förvaltare



Sofia Joelson, Kommersiell förvaltare och Peter Nilsson, Teknisk förvaltare.

35 under 35

För sjätte året i rad har Branschtidningen *Fastighetsnytt* utsett 35 personer under 35 år som kan bli morgondagens makthavare inom branschen. På årets lista finns SLP-medarbetaren Philip Ekelund med, vilket innebär att det är femte gången som en av SLP:s medarbetare närvarar på listan.

Philip, som har arbetat på SLP sedan 2023, arbetar som Projektledare och har en gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen. Han är en mycket uppskattad projektledare som på daglig basis driver ett stort antal parallella projekt gällande ny-, om- och tillbyggnation av våra logistikfastigheter.



Philip Ekelund, Projektledare.

Möt vår LIA (Lärande i arbete)-student Stina Rosén som gjorde sin praktik hos oss

Vad var det som fick dig att söka LIA på just SLP?

Jag sökte LIA på SLP eftersom jag verkligen gillar hur företaget prioriterar hållbarhet. Jag ville vara en del av ett företag med långsiktig påverkan på miljön. SLP:s arbete inom hållbarhetsområdet kändes som en perfekt match för min egen passion och mina studier.

Hur är en vecka som LIA-student på SLP?

Ofta börjar veckorna med en dos av möten – de är viktiga för att få koll på vad som händer och få vägledning i det jag ska

jobba med. Om jag ska presentera något går första dagarna åt till att förbereda så att jag kan glänsa (nåja, försöka i alla fall). Excel är min bästa vän – eller fiende ibland – då mycket handlar om att skapa kontroller och hålla ordning på data. Där kommer mitt huvudämne cirkulär ekonomi in. Jag har fått djupdyka i det, och lära mig nya sätt att göra befintliga processer mer hållbara och effektiva. Och sen är det småuppdrag här och där som gör varje vecka lite mer spännande. En del är ad-hoc som gör att jag får hoppa mellan olika arbetsuppgifter, vilket är både utmanande och lärorikt.

SLP

SWEDISH
LOGISTIC
PROPERTY



Hållbarhet

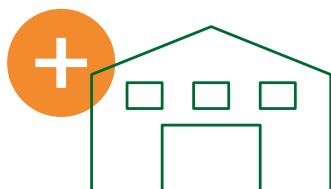
SLP strävar efter ett hållbart arbetssätt som ska bidra till en bättre miljö och ett bättre samhälle, både idag och i framtiden. Vi ser hållbarhet som en integrerad del av vår affärsmodell och vårt dagliga arbete. Grunden för SLP:s hållbarhetsarbete är koncernens affärsidé, uppförandekoder och övriga 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 förvaltar logistikfastigheter. Sedan bolaget grundades 2018 har hela affärsidén byggts på ett långsiktigt perspektiv. Genom att förvärva fastigheter med förädlingspotential bidrar vi till en effektivare

resursanvändning och en mer cirkulär ekonomi samtidigt som vi får 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.

EN HÅLLBAR AFFÄRSMODELL

Vår affärsidé är att förvärva, förädlar 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. Genom att beakta hållbarhet i due diligence-processen kan vi tidigt lägga en plan för hur vi kan arbeta aktivt med hållbarhetsåtgärder i fastigheten genom förädling och förvaltning.



Förädling

Hyresgäst Anpassningar 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 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 har även positiv påverkan på klimatet.



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*.

HÅLLBARHETS RAMVERK

Vi har valt att kalla vårt hållbarhetsramverk Vårt Ansvar. Det omfattar våra tre fokusområden – Planeten, Människan och Affären – och inkluderar bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. Läs mer om SLP:s hållbarhetsarbete under avsnitt *Hållbarhetsrapport*.

VÅRT ANSVAR**PLANETEN****Planeten**

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

MÄNNISKAN**Människan**

Vi ska värna människan. Våra medarbetare, hyresgäster och leverantörer 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 och leverantörer att trivas och verka i. Genom god kontakt med hyresgästerna ska vi vara en lyhörd samarbetspartner som gör det lilla extra.

AFFÄREN**Affären**

Vi ska driva verksamheten hållbart med långsiktig lönsamhet som står sig över tid. Allt vi gör ska präglas av god affärssed. Bolagets affärspartners har en viktig betydelse i vår verksamhet och vi förväntar oss att vi har en gemensam värdegrund.

”Långsiktig lönsamhet är ett resultat av hållbart företagande. För SLP är det därför viktigt att vi arbetar med de områden där vi kan göra skillnad på riktigt. Under året har vi gjort ytterligare framsteg i vårt energieffektiviseringsarbete och fortsätter öka tillgången till förnybar energi på våra fastigheter.”



Johanna Jiffer, Hållbarhetsansvarig.

Marknad och trender



Marknad och trender

Nedanstående text är framtagen av Newsec på uppdrag av SLP.

MAKROEKONOMI

Under 2025 präglades den svenska ekonomin av en gradvis men försiktig stabilisering, efter flera år av svag utveckling. Inflationstakten enligt KPIF höll sig på en måttlig nivå runt 3%, vilket möjliggjorde för Riksbanken att fortsätta sänka styrrentan till 1,75% under hösten.

Trots lägre inflation och fallande räntor var BNP-tillväxten fortsatt måttlig, med en förväntad ökning på omkring 1,5–1,9% för året. Tillväxten visade positiva tecken under tredje kvartalet, då BNP ökade med 1,1% från föregående kvartal, vilket kan tyda på att en återhämtning är på väg. Arbetsmarknaden var fortsatt svag med en arbetslöshet kring 8–9%, även om regeringen bedömer att den gradvis bör förbättras i takt med att konjunkturen stärks under kommande år.

Sammantaget präglades den svenska ekonomin 2025 av låg men stabil tillväxt, fortsatt lågkonjunktur och en mer förutsägbar räntemiljö. Geopolitiska spänningar och globala handelshinder utgör dock fortsatt risker för den ekonomiska utvecklingen framåt.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD OCH LOGISTIKSEGMENTET

Fastighetsmarknaden återhämtade sig successivt under 2025 trots osäkerhet och en långsammare utveckling än väntat. Transaktionsvolymen ökade till cirka 164 mdr kronor, en uppgång på drygt 18% från 2024. Internationella investerare stärkte sin närvaro och stod för 32% av volymen. Logistikfastigheter fortsatte att vara ett av marknadens starkaste segment och stod för 22% av årets totala transaktionsvärde, motsvarande ca 36 mdr kronor.

Logistikfastigheter fortsatte att attrahera både svenska och internationella investerare, drivet av långsiktigt starka strukturella trender såsom e-handelstillväxt och ökade krav på effektiva och robusta leveranskedjor. Samtidigt är mark-

nadsbilden mer varierad än tidigare: hyresutvecklingen inom logistik är positiv men förhållandevis begränsad, och vakansnivåerna är höga i vissa delmarknader till följd av spekulationsbyggnation av stora logistikbyggnader. I etablerade logistik- och industrilägen med lägre vakansgrad, såsom Göteborg, Jönköping och Malmö/Helsingborg, har hyresutvecklingen däremot varit fortsatt god.

E-handeln fortsätter vara en viktig strukturell drivkraft för logistiksegmentet. Efter två år med negativ utveckling i svensk e-handel återvände tillväxten 2024 då nätförsäljningen ökade med 5 procent till cirka 140 miljarder kronor. Utvecklingen under 2025 har fortsatt i en positiv riktning, med genomgående starka kvartal. Exempelvis ökade e-handelsutvecklingen med 10% under tredje kvartalet 2025 jämfört med motsvarande period föregående år, vilket enligt PostNords E-barometern är första gången på fyra år som e-handeln uppvisar tvåsiffrig kvartalstillväxt. Parallellt har paketflödena fortsatt att öka; enligt PTS växte den totala paketmarknaden med cirka 2 procent 2023 och omkring 7 procent 2024, till cirka 368 miljoner försändelser. Samtidigt visar Transportföretagens Paketindex att större varuförsändelser ökade kraftigt, med 102,6% i Q1 2025 och 67,4% i Q2 2025 jämfört med motsvarande kvartal året innan. Den starka kombinationen av stabil e-handelstillväxt och växande paketvolymen fortsätter därmed att stödja efterfrågan på moderna, effektiva logistikfastigheter i de lägen där SLP är verksamt.

I vissa regionstäder och perifera lägen har vakanserna också ökat till följd av tidigare spekulativ nyproduktion, vilket har skapat ett tillfälligt överutbud. Marknaden visar samtidigt en tydlig "flight to quality" där moderna, energieffektiva och strategiskt placerade fastigheter fortsätter att attrahera hyresgäster i hög takt.

SLP, med en portfölj som i stor utsträckning består av moderna och flexibla logistikfastigheter i starka lägen, utvecklas därmed stabilt i en svagare marknad. Bolaget upprätthåller en hög uthyrningsgrad på 97% (96% föregående år) och konkurrenskraftiga hyror, trots att marknaden fortfarande absorberar det stora nytilskott av ytor som tillkom 2023–2024.

Yieldnivåerna för logistikfastigheter har under 2025 visat tecken på kompression efter flera år av stigande avkastningskrav. Lägre räntor och ökad marknadss stabilitet har drivit ett växande investerarintresse, särskilt för prime-logistik i de mest attraktiva lägena, medan justeringarna i sekundära lägen har varit mer begränsade.

Investerarnas fokus på hållbarhet, energieffektivitet och modern teknikkapacitet har dessutom fortsatt att ge en tydlig grön premie. Detta ligger väl i linje med SLP:s strategiska satsningar på miljöcertifieringar, solceller och energieffektiviseringar i såväl nya som befintliga fastigheter.

TRENDER

Digitalisering och automation omformar logistiksektorn

Logistikmarknaden 2025 präglades av en snabb digital transformation där företag investerar i avancerade tekniska lösningar som molntjänster, AI och datadriven analys för att effektivisera sina leveranskedjor. Samtidigt accelererar lagerautomation, där autonoma robotar, modulära system som AutoStore och leasade tekniktjänster gör automatisering mer tillgänglig. Drivkrafterna är fortsatt arbetskraftsbrist, ökade krav på snabb orderhantering och e-handels utveckling.

Denna utveckling ställer högre krav på logistikfastigheter. SLP möter detta genom satsningar på teknikanpassade, energieffektiva och flexibla lager med kapacitet för automation – något som

blir allt viktigare i takt med att leveransflöden förändras och konsumenterna kräver kortare ledtider.

Hållbarhet som konkurrensfaktor i logistikmarknaden

Hållbarhetsfrågorna fortsätter att vara en central drivkraft i logistiksektorn och påverkar både investeringar och hyresbeslut. Efterfrågan på energieffektiva och miljöcertifierade logistikfastigheter ökar snabbt, drivet av hyresgästernas klimatmål och EU:s skärpta regelverk. Allt fler nyproduktioner certifieras enligt standarder som BREEAM eller Miljöbyggnad för att säkerställa långsiktig miljöprestanda och attraktiv finansiering.

Energioptimering har blivit ett kärnområde. Solceller och batterilager är nu vanliga inslag i moderna logistikanläggningar och bidrar till lägre driftskostnader och ökad energisjälvförsörjning. SLP:s satsningar – bland annat över 21 MWp installerad solcellskapacitet och utbyggd batterilagring – visar hur bolaget integrerar hållbarhet i hela fastighetsbeståndet.

Samtidigt förändras finansieringslandskapet när banker och investerare ställer allt högre krav på gröna investeringar. Grön finansiering har blivit standard i logistiksektorn, och en stark ESG-profil är nödvändig för att säkerställa kapitaltill-

gång. SLP ligger väl positionerat i denna utveckling: vid slutet av 2025 var nästan hela bolagets skuldportfölj grön eller hållbarhetslänkad.

Försvarssatsningar

Sveriges ökade försvarssatsningar – där anslagen väntas stiga till närmare 185 miljarder kronor år 2030 – driver en ny och snabbt växande efterfrågan på lager- och logistikytor. Försvarsmaktens direkta behov av nya ammunitions-, materiel- och beredskapslager uppskattas till omkring 500 000 kvm fram till 2030. Utöver detta tillkommer ett betydande indirekt behov hos leverantörer och underentreprenörer inom försvarsindustrin, vilket väntas skapa ytterligare efterfrågan på moderna lager- och produktionsytor.

Denna utveckling kan gynna flera av de orter där SLP har en stark närvaro och gör att bolaget står väl positionerat att dra nytta av den långsiktiga strukturella tillväxt som försvarssatsningarna genererar.

Elektrifierade transporter förändrar kravbild på logistikfastigheter

Elektrifieringen av transportsektorn går snabbt och är en av de mest genomgripande förändringarna som påverkar lo-

gistikmarknaden. Antalet eldrivna distributionsfordon ökar kraftigt och även tunga lastbilar elektrifieras i snabb takt. För att möta behoven investerar staten i storskaliga publika laddstationer längs huvudlederna, samtidigt som logistikfastigheternas elkapacitet uppgraderas.

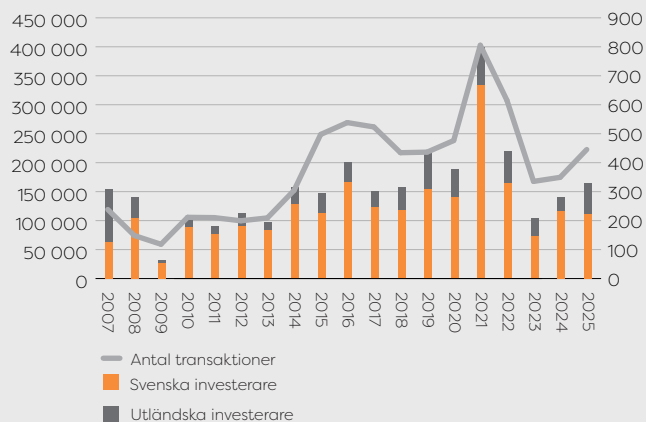
Brist på nätkapacitet i vissa regioner har gjort elförsörjning till en strategisk lokaliseringsfaktor och fastigheter med föregående anslutning och goda expansionsmöjligheter blir allt mer attraktiva. Parallellt driver hyresgäster på installation av laddplatser och energilager, vilket påverkar utformning och teknisk specifikation vid utvecklingen av nya logistikprojekt.

SLP har redan nått sitt mål att erbjuda laddmöjligheter vid över hälften av sina ytor och fortsätter utveckla fastigheter för en elektrifierad transportsektor. Nyckelprojekt som anläggningen åt Ahlsell i Hallsberg har utrustats med laddning för både personbilar och tunga fordon, och bolagets växande investeringar i energilager säkerställer framtida effekthalans och stöd för laddinfrastruktur.

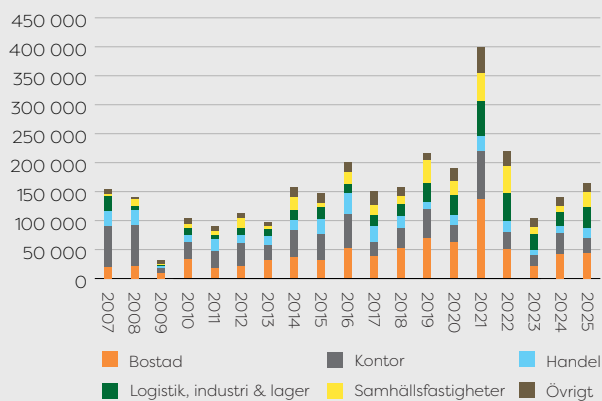


Fastigheten Nio E 3 i Trelleborg.

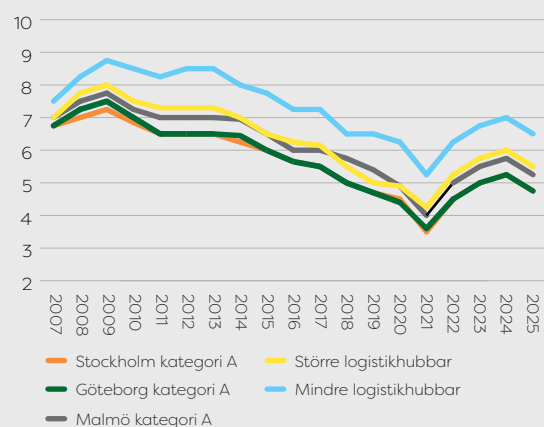
TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE Transaktioner >=40 MSEK



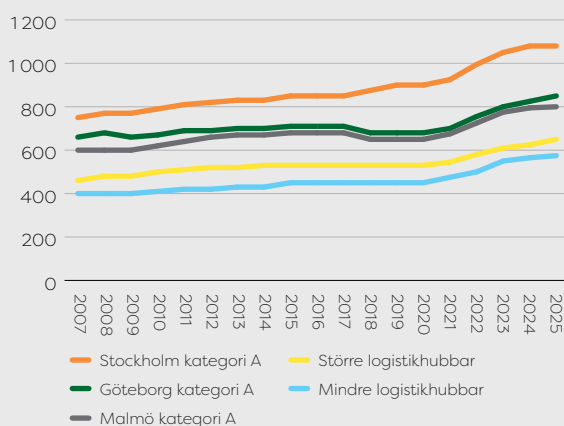
TRANSAKTIONSVOLYM SEGMENTFÖRDELNING Transaktioner >=40 MSEK



YIELDUTVECKLING LOGISTIKFASTIGHETER %



HYRESUTVECKLING LOGISTIKFASTIGHETER



Ett framgångsrikt och viktigt år för SLP

2025 blev ännu ett framgångsrikt år för SLP. Vi slår rekord i förvärvsvolym och når våra finansiella mål trots en turbulent omvärld. Detta understryker återigen styrkan i bolagets affärsmodell och vår förmåga att växa lönsamt och skapa värde.

STYRKAN I ATT VÄXA MED BÅDE FÖRVÄRV OCH FÖRÄDLING

Året präglades av en hög aktivitetsnivå på transaktionssidan. SLP genomförde förvärv till ett värde överstigande fyra miljarder kronor, den största volymen i bolagets historia. Bland årets affärer märks särskilt vårt största förvärv hittills om ca 1,4 miljarder omfattande fem fastigheter i Norrköping och Örebro samt ett större förvärv i Göteborg som ytterligare stärker närvaron i regionen.

SLP fortsätter att skapa värde inte bara genom tillväxt, utan också genom förädling av det befintliga beståndet. Bolagets många förädlingsprojekt, från energieffektivisering och solcellsinstallationer till hyresgäst Anpassningar, driver ett kontinuerligt ökat driftnetto och bidrar samtidigt till minskad klimatpåverkan. Detta är hållbart värdeskapande i praktiken och skapar långsiktig lönsamhet som går hand i hand med ansvar.

Det är en otrolig styrka att både växa med välavvägda förvärv och samtidigt skapa värde genom förädling av befintligt bestånd i hög takt. Det kan man bara göra om man har långsiktiga och nära relationer med sina hyresgäster vilket också avspeglas i den höga uthyrningsgraden om 97 procent.

STORT INTRESSE FRÅN BANKERNA

Sedan starten har SLP konsekvent valt en trygg och transparent finansieringsstrategi med enbart säkerställd bankfinansiering. Vår relation till de nordiska bankerna är en av hörnstenarna i verksamheten och intresset från dem att stödja SLP:s expansion är fortsatt mycket stort. Refinansieringen på 2,8 miljarder kronor i förtid understryker vår starka position då vi

samtidigt kunde sänka snittmarginalen i hela låneportföljen. Vår höga andel hållbara lån bidrar också till lägre finansieringskostnader och speglar bankernas och investerarnas förtroende för SLP:s affärsmodell och långsiktiga hållbarhetsarbete.

LYCKAD LEDARSUCCESSION

Ett viktigt steg under året har varit den välplanerade ledarsuccessionen. Filip Persson tillträdde som vd, samtidigt som Tommy Åstrand tog plats i styrelsen. Övergången har genomförts smidigt och med bibehållet fokus på genomförande, vilket säkerställer kontinuitet i både strategi och företagskultur. Filip har i stort sett varit med sedan bolaget startades och han har en otrolig styrka i sin bakgrund inom förvaltning och projektverksamheten. Detta är ett skolboks exempel på god ledarsuccession. En annan viktig faktor för SLP:s framgång är den effektiva, snabbfotade och samspelade organisationen

där Filip är en stark kulturbärare. Det är grundreceptet för bolagets förmåga att genomföra rekordaffärer, refinansieringar och utvecklingsprojekt utan att öka sina centrala kostnader. Kombinationen av stark kapitaldisciplin, nära kundrelationer och en jordnära företagskultur skapar förutsättningar för lönsam tillväxt även i en komplex omvärld.

VÄLPOSITIONERAT FÖR FORTSATT VÄRDESKAPANDE

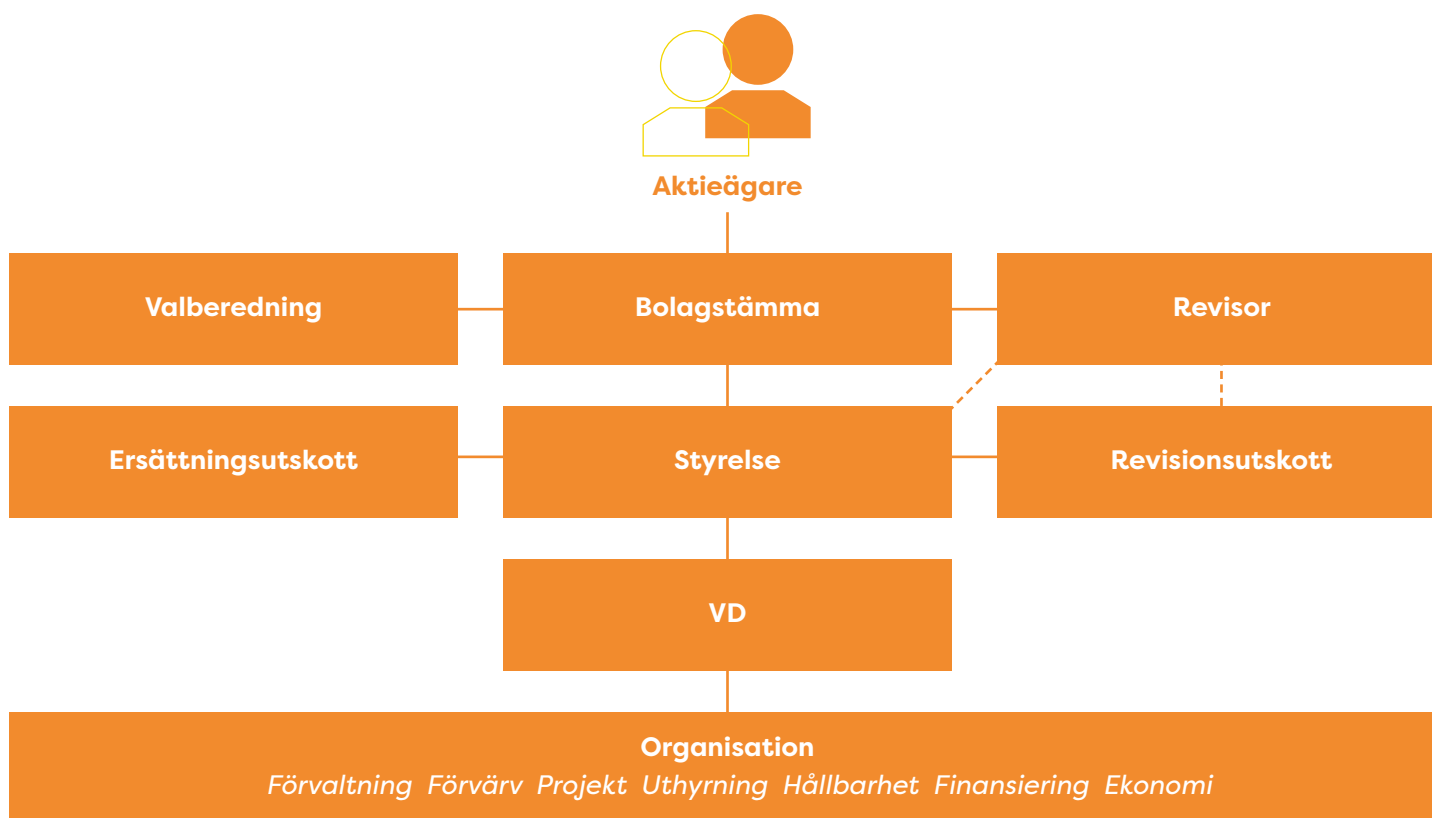
SLP är väl positionerat för fortsatt lönsam tillväxt. Bolagets strategi är konsekvent, affärsmodellen beprövad och den finansiella ställningen stark. Marknaden förändras, men efterfrågan på flexibla logistiklösningar och närhet till slutkund talar för fortsatt tillväxt i vårt segment. Därför gör styrelsen fortsatt bedömningen att bästa totalavkastningen för SLP:s aktieägare uppnås genom att återinvestera överskotten i verksamheten.



Erik Selin, Styrelseordförande.

Bolagsstyrningsrapport

SLP:s bolagsstyrning – från aktieägare, bolagsstämma, 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 principen följa eller förklara och avvikelser från Koden ska därmed motiveras och förklaras. Enligt Koden ska styrelsens ordförande och så många ledamöter som krävs för beslutsföret närvara vid bolagsstämmor. Styrelsens ordförande, Erik Selin, kunde på grund av förhinder inte delta vid årsstämman den 29 april 2025. Inte heller styrelseledamöterna Greg Dingizian och Jakob Karlsson

deltog, vilket innebar att styrelsen inte var beslutsför vid stämman. Avvikelsen från Koden förklaras av ordförandens förhinder. I övrigt har SLP 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 2025 hade SLP totalt 280 204 506 ute-

stående aktier före utspädning uppdelade på två aktieslag, A-aktier och B-aktier. A-aktiens röststyrka uppgår till fem gånger 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 2025 till 1 868 030,0 med ett kvotvärde

om 0,006667 kr fördelat på 280 204 506 aktier. Största ägare per 2025-12-31 var Erik Selin via bolag och Peter Strand via bolag med 20,5 respektive 17,5 procent av rösterna samt 11,0 respektive 9,6 procent av kapitalet.

AKTIEÄGARE SLP 2025-12-31

ÄGARE	ANTAL AKTIER			ANDEL	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	14 551 535	16 242 780	30 794 315	11,0%	20,5%
Peter Strand via bolag	12 281 125	14 687 885	26 969 010	9,6%	17,5%
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	5 379 760	17 262 260	6,2%	14,9%
Fjärde AP-fonden	0	25 231 270	25 231 270	9,0%	5,8%
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	19 642 714	19 642 714	7,0%	4,5%
SEB Fonder	0	16 576 940	16 576 940	5,9%	3,8%
Cohen & Steers	0	11 545 093	11 545 093	4,1%	2,7%
Norges Bank	0	11 170 000	11 170 000	4,0%	2,6%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	8 085 366	8 085 366	2,9%	1,9%
Capital Group ¹	0	7 939 069	7 939 069	2,8%	1,8%
ODIN Fonder	0	7 745 358	7 745 358	2,8%	1,8%
Danske Bank	0	6 140 000	6 140 000	2,2%	1,4%
Bergendahl Invest AB	0	5 221 047	5 221 047	1,9%	1,2%
Case Kapitalförvaltning	0	4 554 583	4 554 583	1,6%	1,0%
Skandia Fonder	0	4 343 013	4 343 013	1,5%	1,0%
Carnegie Fonder	0	4 320 576	4 320 576	1,5%	1,0%
Andra AP-fonden	0	3 689 840	3 689 840	1,3%	0,8%
Handelsbanken Fonder	0	3 560 238	3 560 238	1,3%	0,8%
Humle småbolagsfond	0	2 850 000	2 850 000	1,0%	0,7%
Tosito AB	0	2 653 776	2 653 776	0,9%	0,6%
Cliens Kapitalförvaltning	0	2 481 206	2 481 206	0,9%	0,6%
Brummer & Partners	0	2 237 619	2 237 619	0,8%	0,5%
Kilenkrysset	0	2 134 699	2 134 699	0,8%	0,5%
Personal	0	860 441	860 441	0,3%	0,2%
Övriga	0	52 196 073	52 196 073	18,6%	12,0%
TOTALT	38 715 160	241 489 346	280 204 506	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden

1. Avstämt per 2025-09-30

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 29 april 2025

Den 29 april 2025 avhöll SLP årsstämma. Vid stämman bemyndigades styrelsen att fatta beslut om nyemission av B-aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av 15 procent av det totala antalet aktier i bolaget per dagen för kallelsen till årsstämman. Vid stämman bemyndigades även styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, förvärva och överlåta bolagets egna aktier av serie B. Förvärv får ske av så många aktier att bolagets innehav inte överstiger tio procent av samtliga aktier i bolaget. Erik Selin, Peter Strand, Sofia Ljungdahl, Unni Sollbe, Jacob Karlsson och Tommy Åstrand valdes som styrelseledamöter. Erik Selin omvaldes till styrelseordförande och Peter Strand omvaldes till vice styrelseordförande.

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 bolagsstämmor 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 2026

SLP:s årsstämma kommer att hållas den 16 april 2026 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 8 april 2026, dels anmäler sin avsikt att delta senast den 10 april 2026. Anmälan ska ske skriftligen via e-post till: slp@fredersen.se eller per post till: Fredersen Advokatbyrå, att: Madeleine Odell, Birger Jarlsgatan 8, 114 34 Stockholm, 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 samt få dessa skickade till sig vid begäran därom.

VALBEREDNING

Enligt Kodex ska samtliga bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad 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 bolagsstämman om val av revisor. Vid förslag till val till styrelsen ska valbered-

ningen 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 ledamoten 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 erläggas av bolaget under förutsättning att dessa godkänts av styrelsens ordförande.

När valberedningen utsågs hade de tre ägarrepresentanterna tillsammans 56,2 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 intill slutet av nästa årsstämma. Enligt SLP:s bolagsordning ska styrelsen 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 styrelsemötena 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 sex 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 14 möten under räkenskapsåret 2025.

Mångfald och könsfördelning

SLP tillämpar Kodens regel gällande mångfaldspolicy, att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Vid framtagandet av förslag till styrelse för årsstämman 2025 bedömde valberedningen att styrelsen är välfungerande och har en stark och bred erfarenhetsbas präglad av bredd och mångsidighet. Styrelseledamöterna har erfarenhet och kompetens inom bolagets strategiskt viktiga områden, samt inom de speciella förutsättningar som börsnoterade bolag verkar under. Valberedningen bedömde

den föreslagna styrelsesammansättningen som ändamålsenlig i förhållande till de behov bolagets verksamhet kräver med hänsyn till bolagets strategiska inriktning. Valberedningen konstaterade vidare att den föreslagna styrelsesammansättningen hade en något ojämn könsfördelning. Mot bakgrund av detta konstaterade valberedningen att en utjämning av könsfördelningen i styrelsen ska ske över tid.

STYRELSEUTVÄRDERING

Styrelsen har under hösten 2025 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 arbetsätt och följer de riktlinjer som finns för styrelseutvärdering i Koden.

Styrelsen



Erik Selin, Ordförande

Invalid, 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.

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: 13/14

Närvaro revisionsutskott: 3/3

Närvaro ersättningsutskott: 3/3



Peter Strand, Vice ordförande

Invalid, 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, Rikshem AB, Fridam AB, Fridam Fastigheter AB och Fridam Invest AB.

Aktieinnehav: 12 281 125 A-aktier och 14 687 885 B-aktier.

Beroendeförhållande: Beroende i förhållande till bolaget och dess ledning samt i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 14/14



Tommy Åstrand, Ledamot

Invalid, år: 2025

Född: 1968

Utbildning: Civilekonomexamen, Lunds Universitet.

Övriga uppdrag: Tillförordnad CFO på SLP.

Aktieinnehav: 352 460 aktier av serie B samt 400 000 teckningsoptioner.

Beroendeförhållande: Beroende i förhållande till bolaget och dess ledning, men ej i förhållande till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 8/8



Sofia Ljungdahl, Ledamot

Invalid, år: 2020

Född: 1969

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Chalmers Tekniska Högskola.

Övriga uppdrag: vd OBOS Nya Hem AB.

Aktieinnehav: 65 000 B-aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till såväl bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 14/14

Närvaro revisionsutskott: 3/3



Unni Sollbe, Ledamot

Invalid, år: 2020

Född: 1965

Utbildning: Civilekonom, International Business Program, Lunds universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande och styrelseledamot i Dagmar Dental AB. Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd AB och Sollbe Holding AB.

Aktieinnehav: 100 000 B-aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till såväl bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

Närvaro styrelsemöten: 13/14

Närvaro revisionsutskott: 3/3

Närvaro ersättningsutskott: 1/1



Jacob Karlsson, Ledamot

Invalid, 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. Vd och styrelseledamot i Ramsdalen 3:1 Fastighets AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB, Mjölback's Entreprenad Aktiebolag, Jacob Karlsson AB, Jacob Karlsson Fastigheter AB och Novum Samhällsfastigheter AB.

Aktieinnehav: 50 000 B-aktier.

Beroendeförhållande: Oberoende i förhållande till såväl bolaget och dess ledning som till större aktieägare.

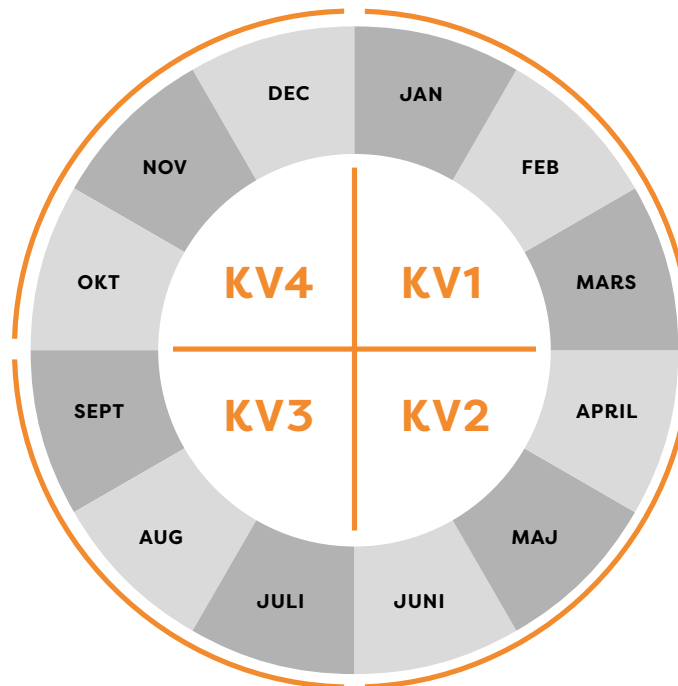
Närvaro styrelsemöten: 14/14

Närvaro revisionsutskott: 3/3



HUVUDPUNKTERNA I 2025 ÅRS STYRELSEARBETE

- Delårsrapport januari-september
- Fastställande av budget
- Fastställande av strategisk affärsplan och långsiktig prognos
- Utvärdering av styrelsens och vds arbete
- Utvärdering intern kontroll och riskhantering
- Fastställande dubbel väsentlighetsbedömning
- Delårsrapport januari-juni
- Bolagsformalia
- Strategi & verksamhetsmål (inför revidering, strategisk affärsplan och långsiktig prognos)
- Avlämna månadsrapport



- Bokslutskommuniké
- Behandla vinstdisposition
- Behandla revisionsrapport
- Förberedelse inför bolagsstämma
- Bereda förslag till riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare
- Behandla årsredovisning, hållbarhetsredovisning och revisionsberättelse
- Behandla bolagsstyrningsrapport och ersättningsrapport
- Avlämna månadsrapport
- Delårsrapport januari-mars
- Fastställande av ny arbetsordning för styrelsen och vd-instruktion (inkl. rapportinstruktion)
- Val av ledamöter i utskott
- Årlig fastställelse av finanspolicy, hållbarhetspolicy och övriga policyer

- MÖTE 1, 10 jan Extra möte. Beslut finansiering.
 MÖTE 2, 3 feb Ordinarie möte. Bokslutskommuniké 2024.
 MÖTE 3, 28 mars Extra möte. Beslut nyemission.
 MÖTE 4, 28 mars Extra möte. Beslut tilldelning.
 MÖTE 5, 31 mars Ordinarie möte. Fastställande av årsredovisning 2024. Förberedelser årsstämma. Ny Vd.
 MÖTE 6, 28 april Ordinarie möte. Delårsrapport januari-mars.
 MÖTE 7, 29 april Konstituerande möte. Fastställande arbetsordning för styrelse och vd-instruktion. Fastställande av deltagare revisions- och ersättningsutskott. Policyefterlevnad och fastställande policyer.
 MÖTE 8, 4 juni Extra möte. Beslut finansiering.

- MÖTE 9, 9 juli Ordinarie möte. Delårsrapport januari-juni.
 MÖTE 10, 2 sep Ordinarie möte. Strategi och verksamhetsmål.
 MÖTE 11, 15 okt Ordinarie möte. Delårsrapport januari-september.
 MÖTE 12, 30 nov Extra möte. Beslut placeringsavtal.
 MÖTE 13, 3 dec Extra möte. Beslut nyemission och tilldelning.
 MÖTE 14, 11 dec Ordinarie möte. Fastställande av budget 2026 och långsiktig affärsplan. Utvärdering intern kontroll och riskhantering. Fastställande dubbel väsentlighetsbedömning och uppdaterad hållbarhetspolicy. Vd- och styrelseutvärdering.



Fastigheten Hoven 1 i Malmö.

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 medlemmarna Erik Selin, Unni Sollbe, Jacob Karlsson och Sofia Ljungdahl. 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 uppmärks-

samma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster samt biträda i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval. Revisionsutskottet har hållit 3 möten under räkenskapsåret 2025.

Revisionsutskott	Befattning	Närvaro
Erik Selin	Ordförande	3/3
Unni Sollbe	Ledamot	3/3
Jacob Karlsson	Ledamot	3/3
Sofia Ljungdahl	Ledamot	3/3

ERSÄTTNINGSGRUPP

Bolaget har inrättat ett ersättningsutskott bestående av medlemmarna Erik Selin och Unni Sollbe. 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 3 möten under räkenskapsåret 2025.

Ersättningsutskott	Befattning	Närvaro
Erik Selin	Ordförande	3/3
Unni Sollbe	Ledamot	1/1

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 29 april 2025 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 Rönnedal 1 i Ulricehamn.

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 fortlöpande kunna utvärdera SLP:s finansiella ställning.



Filip Persson, vd

Anställd sedan: 2019, vd sedan 2025.

Född: 1991

Tidigare arbetslivserfarenhet:

Förvaltare och Projektledare på SLP, Projektledare på Catena AB.

Utbildning: Studier vid civilingenjörsprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola.

Aktieinnehav i SLP: 100 403 B-aktier samt 130 000 teckningsoptioner vilka berättigar teckning av lika många B-aktier och löper med förfallotid Q2 2026 med strikenivå om 35,2 kr per aktie.



Matilda Olsson, CFO

Anställd sedan: 2020, CFO sedan 2023.

Född: 1993

Tidigare arbetslivserfarenhet:

Ekonomichef på SLP, Managementkonsult på EY samt AddPro AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot Sparbanken Syd.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet.

Aktieinnehav i SLP: 54 611 B-aktier samt 192 800 teckningsoptioner vilka berättigar teckning av lika många B-aktier och löper med förfallotid Q2 2026 med strikenivå om 35,2 kr per aktie.



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: 250 000 B-aktier samt 257 070 teckningsoptioner vilka berättigar teckning av lika många B-aktier och löper med förfallotid Q2 2026 med strikenivå om 35,2 kr per aktie.



Fastigheten Segeholm 10 i Malmö.

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 Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att SLP har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering, hållbarhetsrapportering 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 redovis-

ning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare 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. Revisornas 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 gör igenom regelverket med anställda.

Bolagets policyer är utformade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk, Koden 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 bolagstämman i Swedish Logistic Property AB (publ), org.nr 559179-2873

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 37-46 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 revisionssed 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 25 mars 2026
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor



Ersättningsrapport

Ersättningsrapporten anger ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2025 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 29 april 2025 beslutades att styrelsearvode för perioden fram till årsstämman 2026 ska utgå med totalt 1 050 000 kronor, varav 175 000 kronor till ordföranden och

175 000 kronor vardera till övriga ledamöter. I tabellen nedan redovisas ersättning till styrelseledamöterna under 2025, inklusive villkorade eller uppskjutna ersättningar samt eventuella naturaförmåner som bolaget beviljat för tjänster som

utförts 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 2025

Namn	Grundlön/Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Totalt
Erik Selin	175	0	0	175
Peter Strand	175	0	0	175
Tommy Åstrand	175	0	0	175
Sofia Ljungdahl	175	0	0	175
Unni Sollbe	175	0	0	175
Jacob Karlsson	175	0	0	175
Totalt	1 050	0	0	1 050

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner. I tabellen nedan redovisas ersättning till ledande befattningshavare under 2025, 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 2025 minskat med 12 procent jämfört med föregående år, för övriga ledande befatt-

ningshavare är motsvarande siffra en ökning med 30 procent och totalt för ledande befattningshavare en ökning med 8 procent. Ledande befattningshavare har ej varit samma sammansättning 2025 som under föregående år, vilket påverkar jämförelsen mellan åren.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE ÅR 2025

Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Lagstadgade sociala avgifter inkl. löneskatt	Pensionskostnader	Konsultarvode	Totalt
Verkställande direktör Tommy Åstrand t o m 31/8 2025	1 835	0	110	681	525	0	3 152
Tommy Åstrand som arbetande styrelseledamot f r o m 1/9 t o m 30/9	233	0	14	260	66	0	573
Verkställande direktör Filip Persson f r o m 1/9 2025	523	0	33	195	121	0	872
Övriga ledande befattningshavare*	3 504	0	222	1 308	784	0	5 818
Peter Strand som arbetande styrelseledamot	966	0	91	370	219	0	1 646
Totalt	7 060	0	471	2 815	1 715	0	12 060

* Totalt tre personer utöver verkställande direktör t o m 31/8 2025, och två personer utöver verkställande direktör f r o m 1/9 2025

ERSÄTTNING TILL ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2025	2024
Grundlön	6 825	6 894
Övriga ersättningar	560	606
Lagstadgade sociala avgifter inkl. löneskatt	2 776	2 944
Pensionskostnader	941	829
Summa	11 103	11 272
Medelantal anställda	11	10
Genomsnittlig ersättning per medelantal anställd	1 065	1 081
Förändring, %	-2%	3%
Förändring förvaltningsresultat, %	33%	10%

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING:
TILLÄMPNINGSSOMRÅDE, ÄNDAMÅL
OCH AVVIKELSER

Vid bolagsstämman den 8 mars 2022 beslutades att anta riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare och på årsstämman den 29 april 2025 beslutades att anta nya riktlinjer. 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. 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. SLP har under 2025 följt de av årsstämman fastställda riktlinjerna, inga avsteg har gjorts från dessa. Ingen utbetalad ersättning har krävts tillbaka.

TECKNINGSOPTIONER

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett incitamentsprogram till bolagets medarbetare i form av teckningsoptioner. Under 2023 förvärvade samtliga tillsvidareanställda medarbetare, inklusive ledande befattningshavare, 1 912 349 st teckningsoptioner till ett aktuellt genomsnittligt marknadsvärde om 3,8 kr uppgående till totalt 7 354 168 kr. Varje teckningsop-

tion 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 579 870 teckningsoptioner varav verkställande direktör innehar 130 000 st.

Vid optionstillfället 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.

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. Riskerna kategoriseras utifrån kategorierna strategisk, operativ, finansiell, efterlevnads- och hållbarhetsrisk. 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

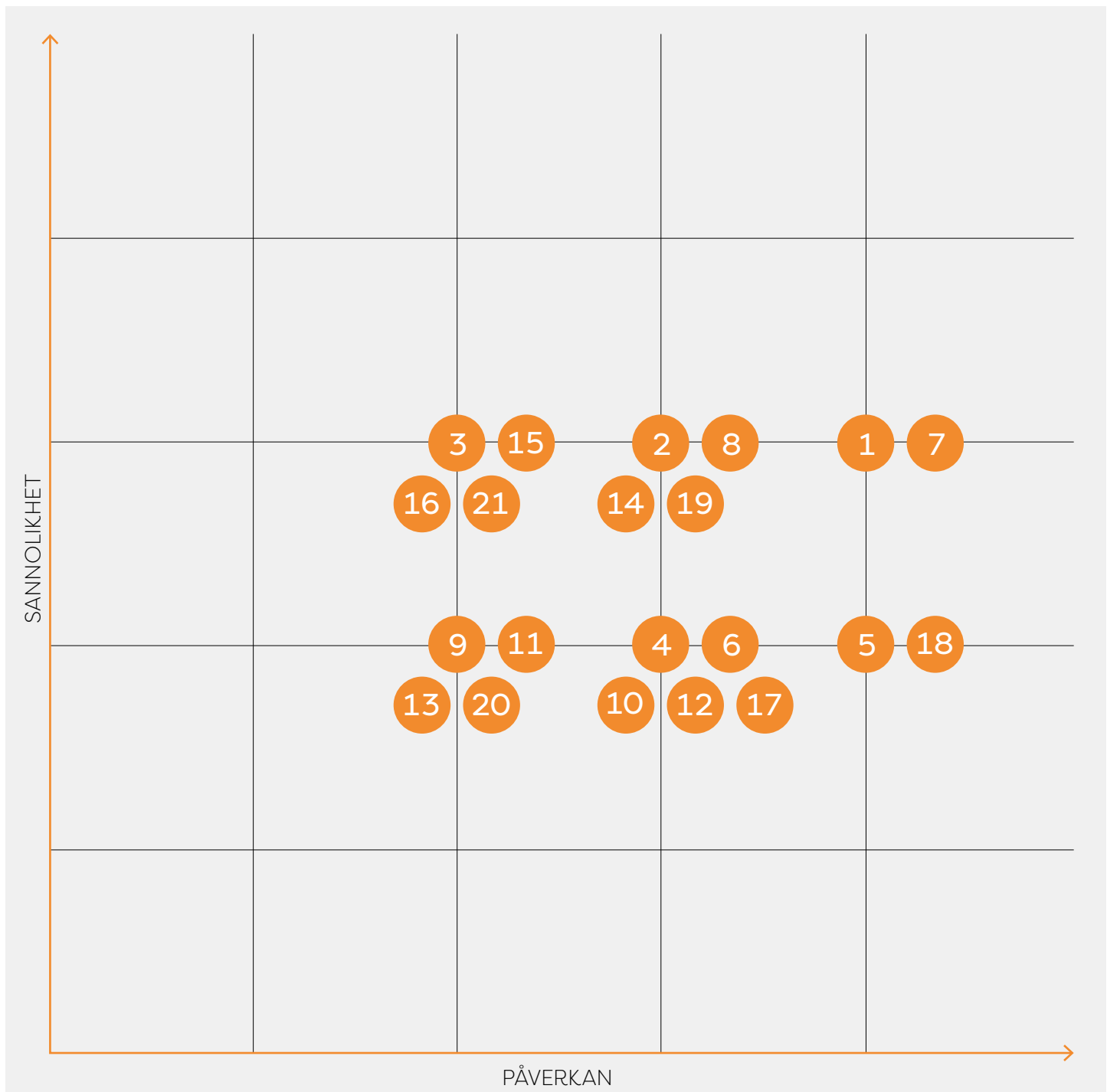
Riskområde	P/S	Beskrivning	Hantering
1. Risk för lägre hyresintäkter och negativ hyresutveckling	4/3	Risk att efterfrågan på logistiklokaler minskar på lång sikt samt risk för negativ utveckling av aktuella marknadshyror, med lägre uthyrningsgrad och lägre erhållen hyresnivå som följd.	SLP eftersträvar 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	3/3	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, i linje med bolagets uthyrningspolicy.
3. Risk för ökade drift- och underhållskostnader	2/3	Risk för förändringar i driftkostnader, i huvudsak taxebundna kostnader till följd av högre energianvändning och/eller -priser, 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. SLP arbetar därutöver strukturerat och intensivt med att minska energianvändning i fastigheterna och att därmed minska risken för ökade driftskostnader.
4. Risk förknippad med osäkerhet vid transaktioner	2/2	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.
5. Risk för sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter	4/2	Risk att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter får en negativ inverkan på resultat- och balansräkning på grund av försvagad konjunktur, stigande ränteläge, överutbud eller fastighetsspecifika omständigheter.	I enlighet med SLP:s affärsmodell förvärvas 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.

RISK

Riskområde	P/S	Beskrivning	Hantering
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 långvarbas. SLP strävar även efter 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, marknadsmässiga arbetsvillkor, kompetensutveckling och stor delaktighet i bolagets utveckling. Flertalet 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.
12. Risk att bolaget inte lever upp till gällande krav kopplat till hållbarhet	3/2	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 endast av årsredovisningslagens krav kopplat till hållbarhetsrapportering men bevakar ständigt förekommande krav för att ha bästa möjliga förutsättningar när bolaget omfattas av kraven.

RISK

Riskområde	P/S	Beskrivning	Hantering
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 innan förvärv. Klimatriskanalyser utförs löpande i befintliga fastigheter, som en del av miljöcertifieringsprocessen, för att säkerställa kännedom om inverkan på vår verksamhet och möjlighet att anpassa fastigheter som löper hög risk att påverkas av klimatförändringar.
14. Risk för negativ påverkan på resultat och kapital till följd av förändrad skattlagstiftning	3/3	Risk att bolagets resultat och kapital påverkas negativt av förändringar i skattlagstiftning 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.	Nybyggnationsprojekt utgör en begränsad del av SLP:s fastighetsportfölj. Vid nybyggnationsprojekt har SLP 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 kriser	3/2	Risk för att bolaget påverkas negativt av oförutsägbara kriser 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	3/2	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, brott mot uppförandekod och otillräckligt skydd för visselblåsare	3/2	Risk för oegentligheter som korruption, bedrägeri och mutbrott inom koncernen vid till exempel uthyrning och val av leverantörer som kan skada ekonomin och förtroende. Risk att brott begås mot uppförandekoden, däribland oetiskt beteende eller verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed, samt risk för otillräckligt skydd för visselblåsare.	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 extern visselblåsarfunktion för möjlighet att slå larm om oegentligheter.
21. Risk för utsläpp och ökade krav på utsläppsreduktion	2/3	Risk för att bolaget påverkar människa och miljö till följd av utsläpp, såväl direkta och indirekta, samt att bolaget påverkas finansiellt till följd av krav på utsläppsreduktion, krav på utsläppsberäkningar och möjlig framtida klimatskatt.	SLP arbetar aktivt med att kartlägga bolagets utsläpp av växthusgaser och vidare med att reducera utsläppen. Det sker genom modernisering av de förädlingsbara fastigheterna och att strukturerat arbeta med energieffektivisering vilket minskar utsläppen samtidigt som driftsnettot optimeras. Vid nyproduktion planeras och byggs fastigheter med låg energiförbrukning. SLP har satt upp mål om netto-noll koldioxidutsläpp inom scope 1 och 2 till år 2030 och inom scope 3 till år 2040, samt tagit fram en färdplan för att uppnå dessa mål.



Riskmatris.

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	38 715 160 A-aktier, 241 489 346 B-aktier
Högsta aktiepris 2025	43,9
Lägsta aktiepris 2025	31,8
Stängningskurs 2025	41,5

AKTIEÄGARE

Den 31 december 2025 hade SLP 2 420 aktieägare. De tio största ägarna svarade för 75,9 procent av rösterna och 62,5 procent av aktiekapitalet. Per 31 december 2025 var Erik Selin via bolag respektive Peter Strand via bolag SLP:s största aktieägare med ett innehav som representerade 20,5 respektive 17,5 procent av rösterna samt 11,0 respektive 9,6 procent av aktiekapitalet i bolaget.

DE 10 STÖRSTA AKTIEÄGARNAS PER 31 DECEMBER 2025

	Andel	
	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	11,0	20,5
Peter Strand via bolag	9,6	17,5
Mikael Hofmann via bolag	6,2	14,9
Fjärde AP-fonden	9,0	5,8
Länsförsäkringar fastighetsfond	7,0	4,5
SEB Fonder	5,9	3,8
Cohen & Steers	4,1	2,7
Norges Bank	4,0	2,6
Nordnet Pensionsförsäkring	2,9	1,9
Capital Group	2,8	1,8
Totalt	62,5%	75,9%

KURSENTVECKLING OCH OMSÄTTNING

Under 2025 omsattes på Nasdaq Stockholm 60,5 miljoner SLP-aktier till ett sammanlagt värde om 2 385 mkr, motsvarande ca 25 procent av totalt antal B-aktier vid slutet av året.

Högsta betalkurs under 2025 var 43,9 kr den 27 oktober och lägsta betalkurs var 31,8 kr den 9 april. Den 31 december 2025 uppgick kursen till 41,5 kr.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i SLP uppgick per 31 december 2025 till 1 868 030,0 kronor. Antalet aktier uppgick till 280 204 506 stycken, fördelat på 38 715 160 aktier av serie A respektive 241 489 346 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 2025 innehade SLP inga egna aktier.

Årsstämman 2025 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av B-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.

Sedan den 22 september 2025 inkluderas SLP i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index ("EPRA-index").

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 långsiktiga 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 *Er-sättningsrapport*.

Varken bolaget eller något av dess dotterföretag äger aktier i SLP och ingen annan part äger aktier i bolaget å dess vägnar.

AKTIEKAPITALET 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
2024	Nyemission	209 524	1 720 465	31 428 572	258 069 807
2024	Nyemission	6 667	1 727 132	1 000 000	259 069 807
2025	Nyemission	7 565	1 734 697	1 134 699	260 204 506
2025	Nyemission	133 333	1 868 030	20 000 000	280 204 506

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

- DNB Carnegie, Fredric Cyon och Erik Granström
- Nordea, David Flemmich
- Kepler Cheuvreux, Alexander Dimovski
- Danske Bank, Stefan Andersson
- ABG Sundal Collier, Fredrik Stensved och Oscar Lindquist
- SEB, Keivan Shirvanpour och Lars Norrby
- Jefferies, Stephanie Dossmann och Pierre-Emmanuel Clouard
- Van Lanschot Kempen, John Vuong
- Arctic, Alexander Gustafsson och Michael Johansson
- SB1 Markets: Albin Sandberg och Niklas Wetterling

IR-kontakt

Filip Persson, vd
filip@slproperty.se
0733-27 27 57





Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport

SLP:s hållbarhetsredovisning för verksamhetsåret 2025 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten är strukturerad med utgångspunkt i Europeiska standarder för hållbarhetsrapportering (ESRS) i fyra delar: Allmän information, Miljö, Samhällsansvar och Affärsetik. SLP omfattas inte av EU:s taxonomiförordning men har valt att inkludera delar av rapporteringskraven som en del av års- och hållbarhetsredovisningen.

Hållbarhetsredovisningen återfinns på sidorna 56–83 med två undantag. Beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidorna 12 & 30 och riskhantering som finns på sidorna 50–53. I tabellen nedan framgår var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsrapporten för 2025 återfinns. I hållbarhetsrapporten ingår information från SLP:s samtliga dotterbolag.

UPPLYSNINGAR ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Område	Kommentar	Sidhänvisning
Väsentliga frågor	Under 2025 har SLP reviderat den dubbla väsentlighetsbedömningen i syfte att fastställa de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för bolaget.	Se avsnitt <i>Dubbel väsentlighetsbedömning</i> på sida 62.
Miljö	Effektiv och genomtänkt förvaltning ska säkerställa att vårt fastighetsbestånd utvecklas på ett miljömässigt hållbart sätt. Vi arbetar för att minska energianvändningen, öka andelen förnybar energi, optimera resurser samt för ett miljöcertifierat fastighetsbestånd.	Se avsnitt <i>Planeten</i> på sida 68.
Sociala förhållanden	SLP ska förvalta fastigheter som våra hyresgäster och entreprenörer trivs och mår bra i.	Se avsnitt <i>Människan</i> på sida 79.
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.	Se avsnitt <i>Människan</i> på sida 77.
Mänskliga rättigheter	SLP har åtagit sig att följa FN Global Compacts tio vägledande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.	Se avsnitt <i>Människan</i> på sida 80.
Antikorruption	SLP:s arbete ska präglas av god affärssed och att motverka alla former av korruption.	Se avsnitt <i>Affären</i> på sida 81.
Affärsmodell	SLP:s affärsmodell utgår från fem strategiområden: förvärv, förädling, förvaltning, finansiering och hållbarhet.	Se avsnitt <i>Affärsmodell</i> på sida 12 samt sida 30.
Policyer	För att säkerställa att verksamheten bedrivs enligt god affärssed och fastslagna rutiner har bolaget antagit en rad policyer och riktlinjer.	Se avsnitt <i>Policyer och riktlinjer</i> på sida 64.
Risker	SLP arbetar aktivt med en systematisk och proaktiv process för riskhantering och internkontroll inkluderat hållbarhetsrisker.	Se avsnitt <i>Risker och riskhantering</i> på sida 50.

GRUND FÖR UTARBETANDE

Hållbarhetsrapporten har utarbetats på konsoliderad nivå med samma omfattning som den finansiella rapporteringen. Det vill säga att samtliga 127 fastigheter och 138 dotterbolag är inkluderade i såväl hållbarhetsrapportering som finansiell rapportering. SLP publicerar sin hållbarhetsredovisning årligen. Hållbarhetsrapporten redovisar hela värdekedjan i den mån information finns tillgänglig.

Under året har EU-direktivet CSRD påverkats av det så kallade "Omni-

bus-förslaget". Sverige har antagit delar av förslaget som omnämns "Stop-the-clock" och syftar till att skjuta upp rapporteringskraven två år för mindre och mellanstora bolag, vilket innebär att SLP potentiellt kommer vara rapporteringspliktiga i enlighet med direktivet först 2027.

Hållbarhetsrapporteringsdirektivet (CSRD) syftar till att öka hållbarhetsrapporterings transparens, spårbarhet och verifierbarhet. SLP välkomnar direk-

tivet och förbereder sig för att uppfylla de ökade rapporteringskrav som det innebär.

Tidshorisonter

SLP tillämpar följande tidshorisonter: kort sikt avser rapporteringsperioden, medellång sikt avser tiden från rapporteringsperiodens slut upp till fem år, och lång sikt avser en period på mer än fem år efter rapporteringsperiodens slut.

Allmän information

STYRNING

Styrelsens roll

SLP:s styrelse är ytterst ansvarig för bolagets hållbarhetsarbete och resultatet av det. Hela organisationen har varit engagerade i utvecklingen av hållbarhetsramverket för att säkerställa att alla aspekter inom verksamheten beaktas. Vd är ansvarig för att säkerställa efterlevnad av hållbarhetspolicyn och det dagliga hållbarhetsarbetet verkställs av bolagets Hållbarhetsansvarig.

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 åtgärder för att förebygga riskerna. Läs mer om bolagets risker under avsnittet *Risker och riskhantering*.



STRATEGI

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.



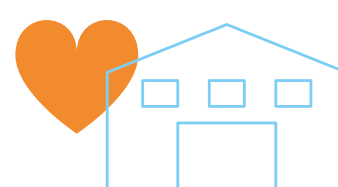
Förvärv

Vi växer vårt fastighetsbestånd genom att förvärva logistikfastigheter. Fokus ligger på att förvärva fastigheter med goda förädlingsmöjligheter. Genom att beakta hållbarhet i due diligence-processen kan vi tidigt lägga en plan för hur vi kan arbeta aktivt 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 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 har även positiv påverkan på klimatet.

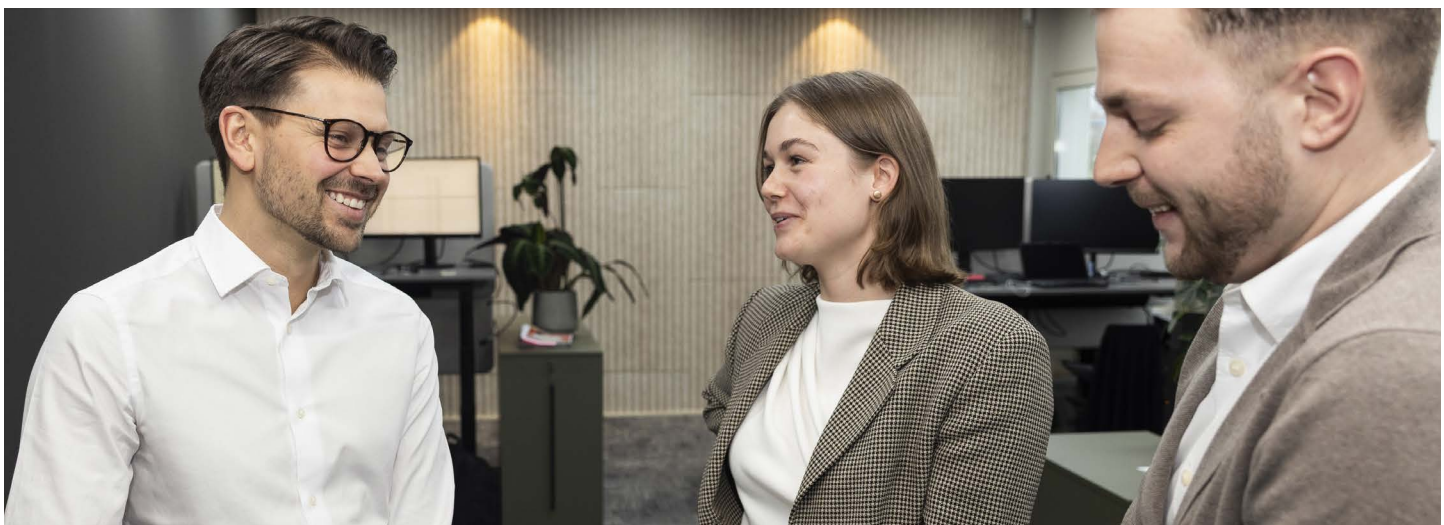
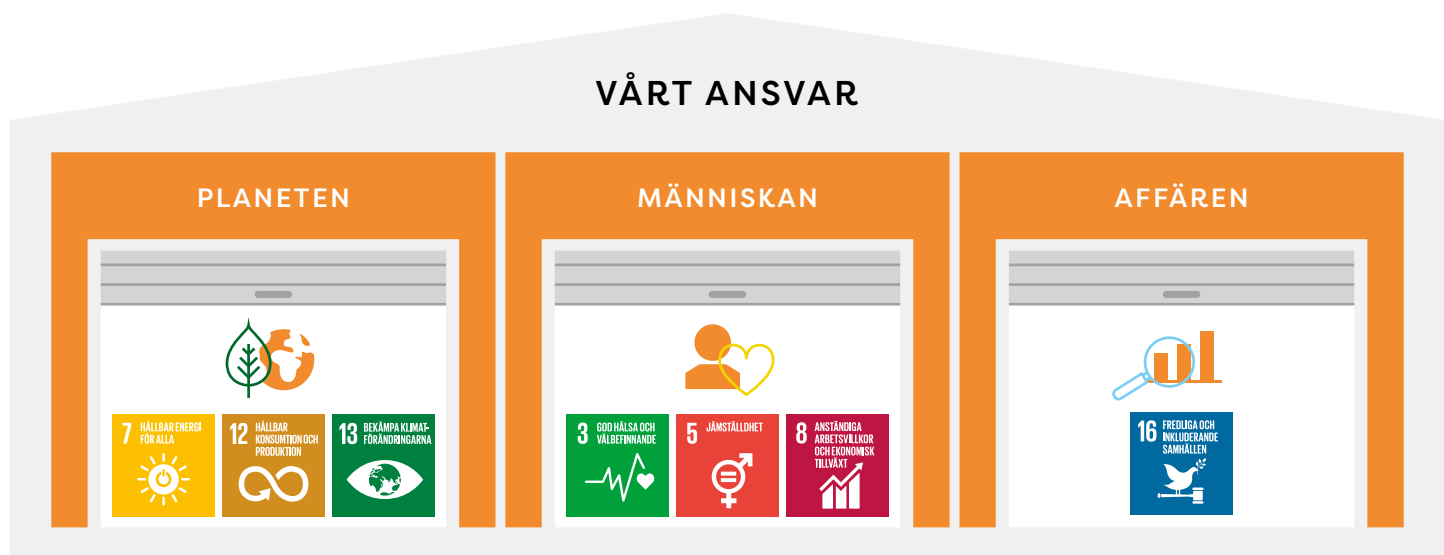


Finansiering

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*.

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 prioritering.



Filip Persson, vd, Johanna Jiffer, Hållbarhetsansvarig och Philip Ekelund, Projektledare.

Intressentdialog

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, finansiärer, ägare, leverantörer och samhällsaktörer. Dialog sker i olika former, allt från den dagliga kontak-

ten med våra hyresgäster och samarbetspartners till bolagspresentationer och enkätundersökningar. Intressentdialogen, som görs i syfte att bättre förstå hur bolagets

intressenter prioriterar och påverkas av olika hållbarhetsfrågor, ligger till grund för bolagets väsentlighetsbedömning och hållbarhetsramverk som vi kallar Vårt Ansvar.



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

2022 signerade SLP FN Global Compact. De tio principerna gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion utgör en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Bolagets uppförandekoder bygger på FN Global Compact's principer. De globala målen är kopplade till SLP:s hållbarhetsramverk - Vårt Ansvar. Under året har vi genomfört vår andra *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 klimatneutralitet i Helsingborgsregionen 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. Under gemensamma hashtaggen #HusFörHus sprids kunskap och initiativ för att inspirera så många som möjligt att göra vad de kan för att spara energi.



SCIENCE BASED TARGET INITIATIVE (SBTi)

Under slutet av 2025 skickade SLP in sina klimatmål för scope 1 och 2 för att få de validerade av Science Based Target initiative (SBTi).



KLIMATKONTRAKT MALMÖ

SLP har signerat Klimatkontrakt Malmö för att tillsammans med Malmö stad och andra lokala aktörer verka för att uppnå ett klimatneutralt Malmö år 2030.



NÄTVERKET BOSSA

SLP är sedan 2024 stolta sponsorer till Bossa, ett nationellt kompetens- och karriärnätverk av och för kvinnor i logistikbranschen. Bossa initierades 2023 av tidningen Dagens Logistiksredaktörer efter önskemål från en rad kvinnor i branschen.

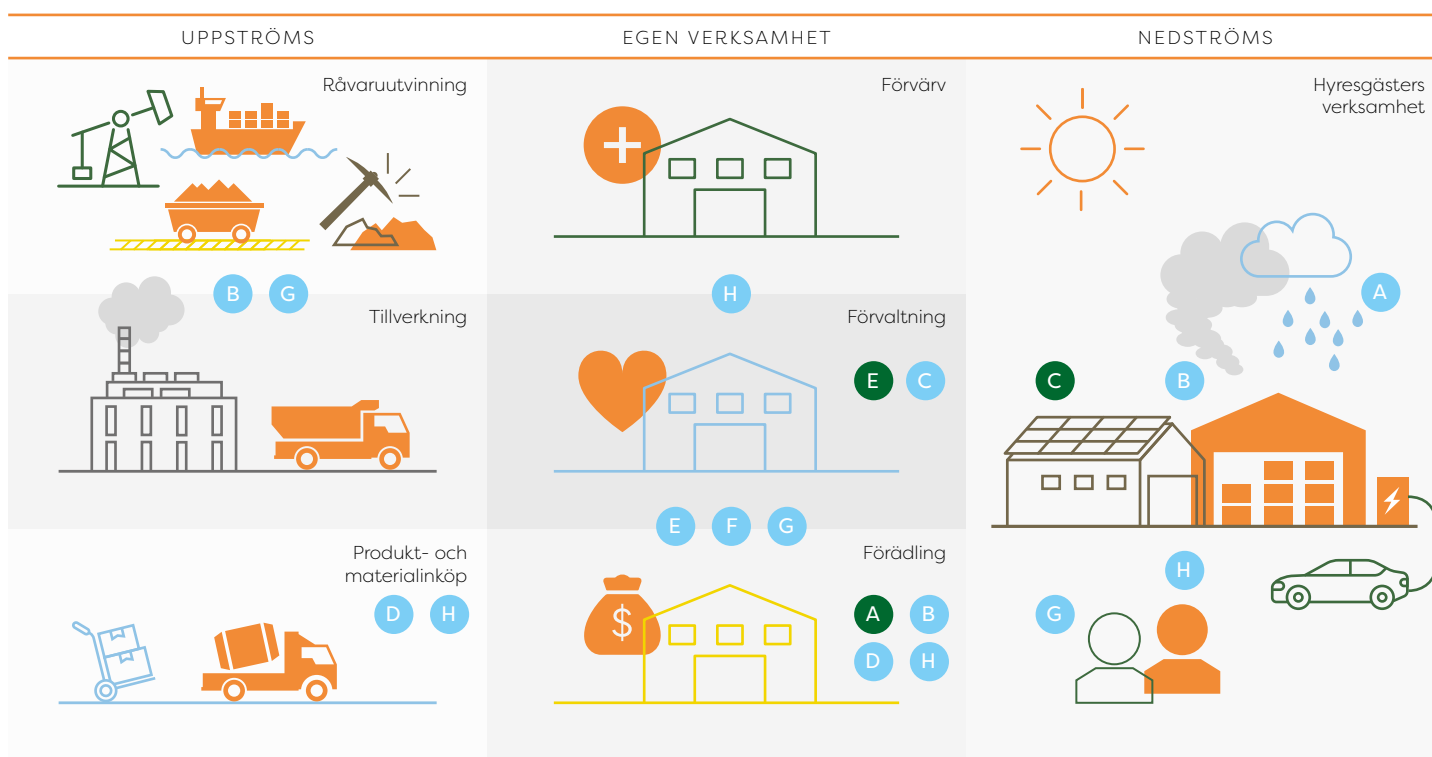
Värdekedjan och vår påverkan

SLP:s värdekedja illustrerar bolaget utifrån dess materialflöden och beskriver aktiviteter som sker inom och utanför vår verksamhet, för att kunna driva en lönsam och värdeskapande affär för bolaget och dess viktigaste intressenter.

Kartläggningen av vår värdekedja lägger grunden för vår påverkansanalys och bedömningen av beroenden, risker och möjligheter, både direkt i den egna verksam-

heten och indirekt via aktiviteter uppströms och nedströms. Varje aktivitet i SLP:s värdekedja kan innebära en påverkan på människor, miljö eller samhälle,

och därigenom ett möjligt ansvarstagande. Samtidigt påverkas även vår verksamhet av människor, miljö och samhälle genom olika beroenden längs värdekedjan.



- B Begränsning av klimatförändringar
- D Resursinflöden
- G Arbetsvillkor i värdekedjan
- H Ansvarfullt företagande

- A Anpassning till klimatförändringar
- B Begränsning av klimatförändringar
- C Energianvändning
- D Resursinflöden
- E Arbetsvillkor i den egna verksamheten
- E Arbetsvillkor i den egna verksamheten
- F Likabehandling i den egna verksamheten
- G Arbetsvillkor i värdekedjan
- H Ansvarfullt företagande

- A Anpassning till klimatförändringar
- B Begränsning av klimatförändringar
- C Produktion av förnybar energi
- G Arbetsvillkor i värdekedjan
- H Ansvarfullt företagande

- Positiv påverkan / Finansiell möjlighet
- Negativ påverkan / Finansiell risk

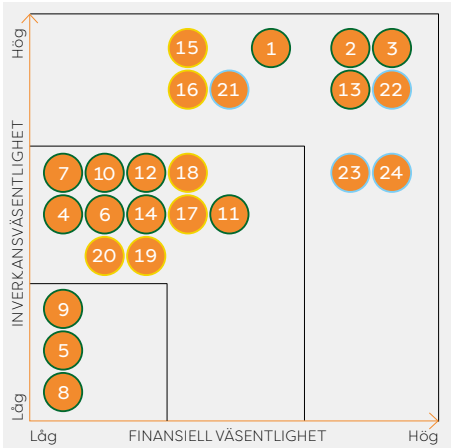
Hantering av påverkan, risker och möjligheter

DUBBEL VÄSENTLIGHETSBEDÖMNING

Den dubbla väsentlighetsbedömningen syftar till att identifiera hållbarhetsfrågor som har väsentlig, faktisk eller potentiell samt positiv eller negativ påverkan för människor eller miljön på kort, medellång och lång sikt. Påverkan kan både kopplas till bolagets egen verksamhet och aktiviteter i värdekedjan. Den dubbla väsentlighetsbedömningen syftar också till att identifiera hållbarhetsfrågor som medför, eller rimligen kan förväntas medföra, väsentliga finansiella effekter såsom beroenden för bolaget och därigenom generera risker eller möjligheter på kort, medellång och lång sikt. Samtliga hållbarhetsfrågor i ESRS har bedömts utifrån påverkan längs

vår värdekedja. De hållbarhetsfrågor som bedömts relevanta i påverkansanalysen har sedan utvärderats i den dubbla väsentlighetsbedömningen.

Under 2024 genomfördes en dubbel väsentlighetsbedömning baserad på de krav som anges i EU:s hållbarhetsrapporteringsstandard ESRS. Utfallet av den dubbla väsentlighetsbedömningen fastslogs av SLP:s styrelse i december 2024 och har lagt grunden för vårt hållbarhetsarbete 2025. Under året har SLP reviderat den dubbla väsentlighetsbedömningen utifrån resultatet av intressentdialogen och årets hållbarhetsarbete. Resultatet av den dubbla väsentlighetsbedömningen visualiseras i efterföljande bild och tabeller.



DUBBEL VÄSENTLIGHETSBEDÖMNING

Relevant hållbarhetsfråga	Väsentlighet
1 Anpassning till klimatförändringar	Hög
2 Begränsning av klimatförändringar	Hög
3 Energi	Hög
4 Mikroplast	Medel
5 Miljöföroreningar till luft, vatten och mark	Låg
6 Ämnen som inger betänkligheter och mycket stora betänkligheter	Medel
7 Vattenuttag	Medel
8 Vattenförbrukning	Låg
9 Utsläpp av vatten	Låg
10 Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald	Medel
11 Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd	Medel
12 Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster	Medel
13 Resursinflöden	Hög
14 Avfall	Medel
15 Arbetsvillkor i hela värdekedjan	Hög
16 Likabehandling i den egna verksamheten	Hög
17 Likabehandling i värdekedjan	Medel
18 Andra arbetsrelaterade rättigheter	Medel
19 Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter	Medel
20 Urfolks rättigheter	Medel
21 Företagskultur	Hög
22 Skydd av visseblåsare	Hög
23 Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Hög
24 Korruption och mutor	Hög

PLANETEN – MILJÖ

Hållbarhetsfråga	Beskrivning av påverkan	Positiv/ Negativ	Faktisk/ Potentiell	Värdekedja	Tids- perspektiv
Anpassning till klimatförändringar	Till följd av ökade klimatförändringar ser vi en risk för att våra fastigheter och hyresgästers verksamhet kan påverkas negativt. I samband med förädlingsprojekt tar SLP hänsyn till klimatförändringarna och har på så sätt möjlighet att anpassa fastigheterna.	Negativ och positiv	Faktisk	Egen verksamhet och nedströms	Medel och lång
Begränsning av klimatförändringar	Vår verksamhet påverkar människor och miljön genom direkta och indirekta växthusgasutsläpp. Exempelvis genom energianvändning och transporter samt i värdekedjan vid inköp av material, varor och tjänster. Vi ser en risk för ökade kostnader till följd av investeringar i ny teknik och ökade materialpriser.	Negativ	Faktisk och potentiell	Uppströms, egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång
Energi	Det finns en faktisk negativ påverkan på miljön till följd av energianvändning i våra fastigheter. Vi ser också en risk för ökade energipriser och minskad tillgång till finansiering vid sämre energiprestanda. SLP arbetar regelbundet med energioptimering och omställning av fastigheter för att höja energiprestandan. Arbetet möjliggör ökat fastighetsvärde och grön finansiering.	Negativ och positiv	Faktisk och potentiell	Egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång
Resursinflöden	Utvinning av råmaterial och framställandet av byggmaterial har en faktisk negativ påverkan på miljön. Vi ser en risk för ökade kostnader till följd av att de material vi köper in blir alltmer sällsynta och efterfrågan ökar.	Negativ	Faktisk och potentiell	Uppströms och egen verksamhet	Kort, medel och lång

MÄNNISKAN – SAMHÄLLSANSVAR

Hållbarhetsfråga	Beskrivning av påverkan	Positiv/ Negativ	Faktisk/ Potentiell	Värdekedja	Tids- perspektiv
Arbetsvillkor i den egna verksamheten	Potentiell negativ påverkan i form av bristande arbetsvillkor för våra medarbetare kan leda till sämre företagskultur, högre personalomsättning, lagbrott och skadat rykte. SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare. 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.	Negativ och positiv	Potentiell	Egen verksamhet	Kort, medel och lång
Mångfald och likabehandling i den egna verksamheten	Potentiell negativ påverkan till följd av diskriminering eller otrygg arbetsmiljö för våra medarbetare kan leda till sämre företagskultur, högre personalomsättning, lagbrott och skadat rykte.	Negativ	Potentiell	Egen verksamhet	Kort, medel och lång
Arbetsvillkor i värdekedjan	Potentiell negativ påverkan på arbetskraften genom upphandling med otillräckliga arbetsvillkor längs värdekedjan, särskilt när det gäller totalentreprenörer och underentreprenörer i samband med förädlingsprojekt. Våra hyresgästers verksamheter bedrivs ofta med bland annat tunga fordon som kan medföra säkerhetsrisker för de som vistas i fastigheterna, framförallt våra hyresgäster och driftentreprenörer.	Negativ	Potentiell	Uppströms, egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång

AFFÄREN – ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Hållbarhetsfråga	Beskrivning av påverkan	Positiv/ Negativ	Faktisk/ Potentiell	Värdekedja	Tids- perspektiv
Företagskultur	Potentiell risk att medarbetare inte följer bolagets värderingar eller styrdokument, vilket kan leda till svagare intern styrning och kontroll, negativ företagskultur och ökad risk för lagöverträdelse, böter och skadat rykte.	Negativ	Potentiell	Uppströms, egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång
Skydd för visseblåsare	Risk för att medarbetare känner tvekan inför att rapportera oegentligheter för att de är rädda att utsättas för trakasserier eller andra repressalier. Detta riskerar även att leda till lagöverträdelse, böter och skadat rykte.	Negativ	Potentiell	Uppströms, egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång
Korruption och mutor	Risk för osund konkurrens eller vänskapskorruption vid anbud, upphandling och inköp som kan leda till lagöverträdelse, böter och skadat rykte.	Negativ	Potentiell	Uppströms, egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång
Förvaltning av förbindelser med leverantörer	Potentiell risk att leverantörer inte följer bolagets värderingar eller styrdokument, vilket kan leda till svagare intern styrning och kontroll, negativ företagskultur och ökad risk för lagöverträdelse, böter och skadat rykte.	Negativ	Potentiell	Uppströms, egen verksamhet och nedströms	Kort, medel och lång

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 mer frekvent vid behov. Vårt hållbarhetsarbete styrs främst genom SLP:s uppförandekoder, hållbarhetspolicy, visseblåsarpolicy 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 Compacts tio principer och hanterar bland annat affärsrelationer, arbetsmiljö, representation, korruption och mutor. Det är styrelsen som antar bolagets uppförandekod, och därmed förväntas vara väl insatt i denna. Ansvarig för att uppförandekoden efterlevs är bolagets vd. 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 uppförandekod, vilket omfattar de leverantörer vars totala inköpsbelopp under de senaste tolv månaderna överstiger 250 tkr. Uppförandekoden är ett verktyg för att säkerställa att våra affärer bedrivs under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Uppförandekoden är antagen av bolagets ledningsgrupp och bygger på FN Global Compacts tio principer gällande mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. Uppförandekoden finns tillgänglig på vår hemsida.

Hållbarhetspolicy

Vårt hållbarhetsarbete styrs av vår hållbarhetspolicy som har antagits av styrelsen. Vd är ytterst ansvarig för efterlevnad av policyn. I hållbarhetspolicyn regleras vad som ligger till grund för bolagets

hållbarhetsarbete och hur det ska genomföras. Policyn tydliggör SLP:s hållbarhetsramverk och mål samt direktiv och struktur för bolagets hållbarhetsarbete. I policyn beskrivs bland annat tillvägagångssätt för bolagets intressentdialog och dubbla väsentlighetsbedömning samt rapportering och internutbildning. Följande hållbarhetsområden behandlas i vår hållbarhetspolicy: klimatförändringar, resursanvändning, egna arbetskraften, arbetstagare i värdekedjan och ansvarsfullt företagande.

Visseblåsarpolicy

I enlighet med visseblåsarlagen har SLP inrättat en visseblåsarpolicy och -funktion. Visseblåsning är ett alternativt och anonymt sätt för bolagets anställda att rapportera misstänkta oegentligheter och missförhållanden inom SLP:s verksamhet. SLP har en hög ambitionsnivå avseende öppenhet, ärlighet och ansvarstagande och förväntar sig att medarbetare, affärspartner, kunder och andra som SLP arbetar med rapporterar misstänkta lagbrott och misstanke om andra allvarliga oegentligheter. Visseblåsarfunktionen regleras genom bolagets visseblåsarpolicy. Policyn är antagen av styrelsen och vd är övergripande ansvarig för policyn och dess efterlevnad. Policyn hanterar även skydd av visseblåsare.

HR-policy

SLP:s HR-policy, och tillhörande personalhandbok, är framtagen för att skapa tydlighet gällande förväntningar på förhållningssätt inom organisationen. Det är styrelsen som har antagit policyn och vd som är övergripande ansvarig för policyn och dess efterlevnad. HR-policyn hanterar områdena rekrytering och introduktion, medarbetarskap, ledarskap, jämställdhet, mångfald och inkludering, arbetsmiljö, löner och ersättningar, arbetsgivarvarumärke och avslut.

Inköp- och upphandlingspolicy

SLP tillämpar en inköp- och upphandlingspolicy som anger huvudreglerna för alla inköpsaktiviteter samt för att säkerställa att inköpen stödjer bolagets målsättning, strategi och värderingar. Policyn är antagen av styrelsen och det är bolagets fastighetschef som är övergripande ansvarig för policyn och dess efterlevnad. Inköp- och upphandlingspolicyn reglerar

att SLP ska ha ett hållbarhetsfokus och att leverantörer ska dela bolagets värderingar på hållbarhetsområdet. Policyn anger också att inköpens miljöpåverkan ska beaktas och att frekvent användning av varor med negativ miljöpåverkan ska minimeras. Som ett led i att motverka risker för bolaget i leverantörskedjan reglerar policyn även att alla inköp ska ske i enlighet med bolagets uppförandekod och följa definierad inköpsprocess som bland annat innebär kontroller av leverantörer. SLP ska vara tydliga med att specificera kvalitets- och leveranskrav och endast använda ansvarstagande leverantörer som delar bolagets värderingar.

Personalhandbok

I personalhandboken beskrivs vilka rättigheter respektive skyldigheter bolaget och medarbetare har att förhålla sig till. Personalhandboken är antagen av bolagets ledningsgrupp, och det är bolagets vd som är ansvarig för efterlevnad.

Riktlinjer för internkontroll och riskhantering

SLP:s riktlinjer för internkontroll och riskhantering har antagits av bolagets styrelse och är ett led i att säkerställa att bolaget efterlever gällande lagar, förordningar och andra regelverk samt bolagets värderingar. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets internkontroll och riskhantering, och bolagets CFO är ansvarig för att säkerställa efterlevnad av policyn. Läs mer under avsnittet *Risker och riskhantering*.

Riktlinjer för incidenthantering

Riktlinjer för incidenthantering är antagna av ledningsgruppen och syftar till att ange krav som verksamheten behöver leva upp till gällande att hantera och utvärdera inträffade incidenter och kriser samt dess konsekvenser på verksamheten på ett systematiskt och strukturerat sätt. Att ha en väl etablerad och fungerande incidenthantering och krisberedskap bidrar till att säkerställa en störningsfri verksamhet och att skydda medarbetare, kunder, ägare och egendom från effekter av incidenter. Det är vd som är ägare av riktlinjerna.

Hållbarhetsmål

PLANETEN

Väsentliga frågor

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändringar
- Energi
- Resursinflöden inkl. resursanvändning
- Avfall
- Vattenuttag

Målsättningar

Löpande

- 100% förnybar el
- 100% miljöcertifierad nyproduktion enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
- Minska energianvändningen med 15% på fem år – jämförbart bestånd

Till år 2025

- Påbörjat minst tre klimatneutrala projekt
- Påbörjat minst ett projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon

Till år 2027

- 70% av den uthyrningsbara ytan ska vara miljöcertifierad enligt BREEAM in Use Very Good eller motsvarande
- Solcellsanläggningarnas installerade effekt ska uppgå till 25 MWp
- Minska den uthyrningsbara ytan från fastigheter med energiklass F och G genom förädling – max 5% vid utgången av året

Till år 2030

- 100% fossilfri energi
- Netto-noll koldioxidutsläpp inom fastighetsförvaltning (scope 1 & 2)

Till år 2040

- Netto-noll koldioxidutsläpp scope 3



MÄNNISKAN

Väsentliga frågor

- Arbetsvillkor (egna arbetskraften & arbetstagare i värdekedjan):
 - Arbetstid
 - Rimliga löner
 - Trygg anställning
 - Hälsa och säkerhet
- Likabehandling (egna arbetskraften & arbetstagare i värdekedjan)
 - Jämställdhet
 - Trakasserier
- Tillgång till varor och tjänster

Målsättningar

Löpande

- eNPS >45
- <2% korttidssjukfrånvaro för våra medarbetare
- <3% långtidssjukfrånvaro för våra medarbetare
- Lokala sommararbetare i samtliga områden där SLP förvaltar fastigheter

Till år 2025

- 40–60% jämställda yrkeskategorier i vår egen verksamhet
- >80% nöjda hyresgäster



AFFÄREN

Väsentliga frågor

- Ansvarsfullt företagande:
 - Korruption och mutor
 - Förvaltning av förbindelser med leverantörer
 - Företagskultur
 - Skydd för visselblåsare
- Långsiktig avkastning

Målsättningar

Löpande

- Nolltolerans korruption
- Samtliga väsentliga leverantörer ska signera vår uppförandekod
- Samtliga väsentliga entreprenad-leverantörer ska självskattas utifrån uppförandekoden

Till år 2027

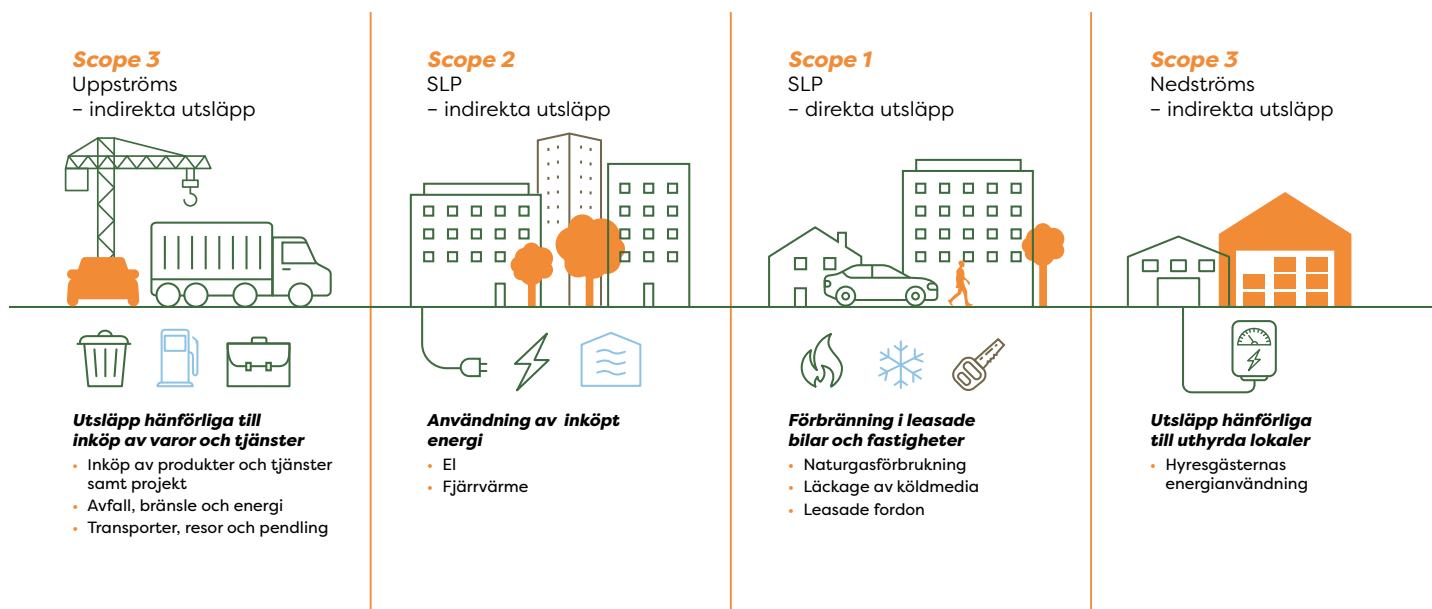
- 85% hållbar finansiering (exklusive hållbarhetslänkad finansiering)







Planeten



KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Strategi

Fastighetsbranschen står för en stor andel av den totala mängden utsläpp av växthusgaser. Branschen står samtidigt för en betydande andel av landets energianvändning. Vi behöver aktivt arbeta med att ställa om och anpassa våra fastigheter samtidigt som vi tar vara på befintliga resurser 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 har under året tagit nästa steg i sitt klimatarbete genom att skicka in sina scope 1 och 2-mål för validering av Science Based Target initiative (SBTi). Som del av arbetet har SLP gjort en fullständig kartläggning av bolagets utsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) och tagit fram en klimatomställningsplan.

Utsläpp hänförliga till Scope 1 avser gasförbrukning i de fastigheter där SLP står för förbrukningen och verklig förbrukning inte vidarefaktureras, köldmedieläc-

kage i de fastigheter SLP är rapporteringspliktig samt utsläpp från tjänstekörning med bolagets tjänstebilar.

Utsläpp hänförliga till Scope 2 avser den inköpta energin – el och fjärrvärme – som använts i våra fastigheter, där SLP står för energianvändning och inte vidarefakturerar hyresgästen.

Utsläpp hänförliga till Scope 3 avser våra indirekta klimatutsläpp längs värdekedjan och delas in i uppströms och nedströms. För SLP avser uppströmsutsläpp mindre inköp i samband med driften, projektrelaterade utsläpp, transporter och avfall. I våra uppströmsutsläpp ingår även tjänsteresor samt anställdas pendling till och från arbetsplatsen. Nedströmsutsläpp avser hyresgästernas energianvändning och köldmedieläckage i de fastigheter hyresgästen är rapporteringspliktig.

Klimatanpassning

I samband med miljöcertifiering av befintlig fastighet tas det fram en klimatrisk- och sårbarhetsanalys samt beredskapsplan för byggnaden. Underlaget ger oss förståelse för potentiella risker och

möjliggör för oss att anpassa fastigheter som löper hög risk att påverkas av klimatförändringarna. Analysen är framtagen i enlighet med kriterierna i appendix A ("ej orsaka betydande skada" för miljömål 2 anpassning till klimatförändringar) i EU-taxonomin.

Riskbedömningen hanterar relevanta risker som uppstår till följd av klimatförändringar. Till exempel översvämningsrisker, geologiska risker såsom ras-, skred-, och erosionsrisk, 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. Relevanta 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 58 procent av den totala uthyrningsbara ytan genomgått en klimatriskanalys.

Ansvar och styrning**Energieffektivisering och optimering**

Vårt fastighetsbestånd består av fastigheter som förvärvat 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 energianvändning, men störst nytta får vi genom att ta vara på och effektivisera befintliga fastigheter.

Förnybar energi och fossilfria energikällor

SLP fokuserar på hållbara energilösningar och att frigöra oss behovet av fossila bränslen för att lyckas ställa om till en klimatneutral verksamhet. 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.

Till de fastigheter där SLP står på elavtalen köps endast ursprungsmärkt förnybar el.

Gröna hyresavtal

I de flesta av våra fastigheter står hyresgästerna på energiaftalen. 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, och framförallt skapa en dialog kring hur vi tillsammans kan minska energianvändningen i fastigheterna.

Laddinfrastruktur

Vi har proaktivt arbetat med att installera laddstolpar i fastigheter till våra hyresgäster. De senaste åren har efterfrågan ökat

**MÅLSÄTTNINGAR
– KLIMATPÅVERKAN****MÅL 2025*****Klimatneutrala projekt***

Påbörjat minst tre klimatneutrala projekt.

Laddinfrastruktur tunga fordon

Påbörjat minst ett projekt med laddinfrastruktur för tunga fordon.

MÅL 2030***Klimatneutral förvaltning***

Noll utsläpp av växthusgaser inom scope 1 & 2.

MÅL 2040***Klimatneutral verksamhet***

Nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan - scope 1, 2 och 3.

och 70 procent av den totala uthyringsbara ytan var försedd med laddinfrastruktur för personbilar vid utgången av året.

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, vilket innebär att bilen får släppa ut högst 50 gram CO₂ per kilometer. Utöver tjänstebilar leasar eller äger SLP inte några fordon. Enligt definitionerna uppnår 100 procent av SLP:s tjänstebilar miljöbilsdefinitionen och 65 procent av tjänstebilarna avser rena elbilar.

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 2027***25 MWp installerad effekt***

Installerad effekt i solcellsanläggningar på fastigheter ska uppgå till minst 25 MWp.

Max 5% F-G fastigheter

Minska den uthyrningsbara ytan från fastigheter med energiklass F och G genom förädling - max 5% vid utgången av året

MÅL 2030***100 procent fossilfri energi***

I alla fastigheter SLP har rådighet över energiaftalen.



Henrik Rönndahl, Teknisk chef.

Mätetal och utfall

Energideklaration – EPC

En energideklaration ger information om en byggnads energiprestanda. Deklarationen kan hjälpa oss som fastighetsägare att jobba med förbättrande åtgärder i fastigheten för att minska byggnadens energianvändning. En energideklaration är ett myndighetskrav. Vissa byggnader är

undantagna energideklaration men SLP har som avsikt att upprätta energideklarationer för samtliga fastigheter. Det finns sju 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 energianvändning. Energideklarationen är

ett viktigt verktyg för kartläggningen av fastighetsbeståndets energiprestanda. Energiprestandan används även för att bedöma hur beståndet står sig i förhållande till EU-taxonomin tröskelvärden och ligger till grund för hur stor andel av SLP:s lån som är hållbara. Vid förvärv av nya fastigheter är målsättningen att påvisa en förbättring i energiklass över tid.

ENERGIDEKLARATION

	A	B	C	D	E	F	G	Undantagna	Totalt
Tkvm	408	502	354	81	38	17	21	69	1 490
2025, % kvm	27%	34%	24%	5%	3%	1%	1%	5%	100%
2024, % kvm	20%	28%	23%	10%	7%	5%	2%	6%	100%

ENERGIANVÄNDNING

	Faktisk förbrukning, MWh	Förnybar energi, %	Fossilfri energi, %	Faktisk förbrukning, MWh	Förnybar energi, %	Fossilfri energi, %
	2025	2025	2025	2024	2024	2024
Total elförbrukning	4 297	100%	100%	5 259	100%	100%
Total fjärrvärmeförbrukning	5 582	31%	85%	6 094	45%	97%
Total bränsleförbrukning	135	84%	84%	734	49%	49%
Total energianvändning	10 014	61%	91%	12 087	69%	96%

ENERGIANVÄNDNING, JÄMFÖRBART BESTÅND

Eltjänst				Värmetjänst				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%
	2024	6 186	29,1	-30%	8 982	42,3	-16%	-22%
	2025	6 179	29,1	-30%	9 180	43,2	-14%	-22%
Basår 2022	2022	3 111	42,8		4 435	61,0		
	2023	2 641	36,3	-15%	3 893	53,5	-12%	-13%
	2024	2 539	34,9	-18%	3 437	47,3	-23%	-21%
	2025	2 382	32,8	-23%	3 270	45,0	-26%	-25%
Basår 2023	2023	2 019	107,8		529	28,2		
	2024	2 060	110,0	2%	495	26,4	-6%	0%
	2025	1 868	92,0	-15%	574	28,3	0%	-12%

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

Redovisningsprincip

När flera energideklarationer har upprättats för en fastighet har den energiklass som stod för störst andel av fastigheten redovisats, med undantag för F-G fastigheter där fördelning görs enligt angiven atemp. För pågående nyproduktionsyta där energideklaration inte tagits fram ännu bedöms energiklass utifrån energiberäkning.

Redovisningsprincip

Faktisk förbrukning avser den energianvändning som SLP köpt in, inklusive hyresgästernas energianvändning i de fall detta inte vidarefaktureras.

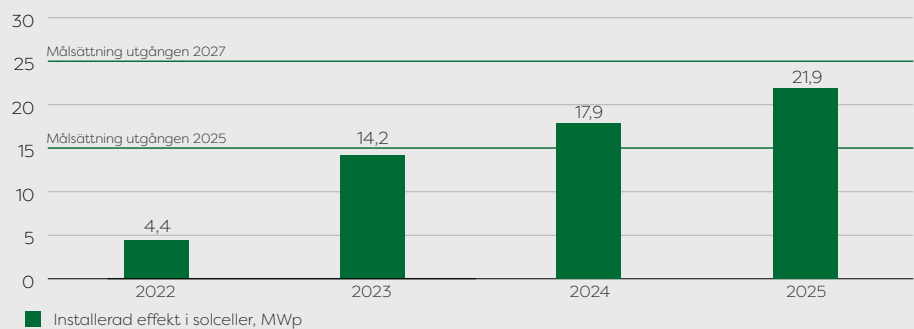
Redovisningsprincip

Energiintensiteten som redovisas i kWh/kvm avser de fastigheter där SLP har tillgång till fullständiga data 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. I redovisningen för 2025 har 2024 års siffror använts för tre av fastigheterna.

Solceller

Ett bra 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 året har sex solcellsanläggningar beställts och totalt uppgår den installerade effekten i solcellsanläggningar till 21,9 MWp.

INSTALLERAD EFFEKT I SOLCELLER, MWp**21,9 MWp****Installerad effekt
solcellsanläggningar**

Måluppföljning

40%**av den uthyrningsbara ytan är
försedd med solceller****19 053 MWh****i beräknad årsproduktion
från solceller**

Fastigheten Romberga 11:4 i Enköping.

Klimatpåverkan

2025 är första året som SLP redovisar ett fullständigt klimatbokslut enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). I samband med ansökan till SBTi så har klimatutsläppen i scope 1 och 2 från föregående år reviderats. Emissionsfaktorer för klimatutsläppen i kategori 3 och 13 i scope 3 har också reviderats från föregående år. Under året har 16 nya fastigheter tillträtts. När fastighetsbeståndet växer ökar den totala energianvändningen och därmed även utsläppen i absoluta tal. Under hösten blev det klart att SLP tillsammans med hyresgästen Salix Business Partner kommer påbörja sitt tredje klimatneutrala projekt i Malmö Industrial Park. Byggnaden kommer att uppföras med trästomme, förses med solceller och miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och NollCO2.

Redovisningsprinciper

Scope 1: Resor i tjänst med tjänstebil beräknas utifrån körd sträcka och genomsnittlig förbrukning vid blandad körning för respektive bilmodell. Klimatutsläpp från köldmedieläckage avser utsläpp av F-gaser vid läckage i de fastigheter som SLP är ansvarig för köldmedierapporteringen. Siffrorna från köldmedierapporterna rapporteras med ett års eftersläpning. Utsläpp från förbrukning av gas gäller de fastigheter där SLP står på energiavtalet och hyresgästen inte har separat mätning eller vidarefaktureras.

Scope 2: Utsläpp från inköpt el och värme avser de fastigheter där SLP står på energiavtalen och hyresgästen inte har separat mätning eller vidarefaktureras. Vid beräkning av utsläpp enligt marknad-baserad-metoden avser elförbrukningen ursprungsmärkt förnybar el. Fjärrvärmeförbrukningen har beräknats med emissionfaktorer från respektive fjärrvärmeleverantör via Energiföretagens lokala miljövärden. Vid redovisning enligt location-based-metoden har elförbrukningen beräknats med nordisk elmix. Fjärrvärmeförbrukningen har beräknats med emissionfaktorer från respektive fjärrvärmeleverantör via Energiföretagens lokala miljövärden.

Scope 3: Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster avser fastighetsrelaterade utsläpp så- som skötsel och underhåll, reparationer, driftentreprenörer och tekniska konsulter. Data har inte beräknats tidigare år. Årets beräkning bygger på

KLIMATPÅVERKAN				
Utsläpp	Utsläppskälla	Ton CO ₂ e, 2025	Ton CO ₂ e, 2024	Beräkningsmetod
Scope 1	Resor med tjänstebilar	7	10	Distansbaserad
	Köldmedium	0	73	Läckagebaserad
	Gasförbrukning	4	75	Bränslebaserad
Scope 2	Inköpt energi (marknadsbaserat)	435	455	Bränslebaserad
	Inköpt energi (platsbaserat)	633	696	Bränslebaserad
Scope 3	1. Inköpta varor och tjänster	91	-	Spendbaserad
	2. Kapitalvaror	9 068	34 415	Aktivitets- och spendbaserad
	3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter	68	73	Bränslebaserad
	4. Transport och distribution	-	-	-
	5. Avfallshantering	365	-	Aktivitetsbaserad
	6. Tjänsteresor	3	3	Distansbaserad
	7. Pendlingsresor	8	8	Distansbaserad
	13. Uthyrda tillgångar	17 483	16 999	Aktivitets- och schablonsbaserad
Summa scope 1 & 2 (marknadsbaserat)		446	613	
Summa scope 1 & 2 (platsbaserat)		644	854	
Summa scope 3		27 085	51 498	
Totala utsläpp (marknadsbaserat)		27 531	52 111	
kg CO ₂ e/kvm scope 1 & 2		0,30	0,53	
kg CO ₂ e/kvm totala utsläpp		18,48	45,46	

spendbaserad data och har beräknats med emissionsfaktorer från Upphandlingsmyndigheten. Kategori 2 – Kapitalvaror avser utsläpp hänförliga till samtliga projekt och övriga investeringar, och innefattar bland annat material- och produktinköp, transporter och avfall. För 2024 redovisades klimatutsläppen i kategori 2 med schablon om 414 kg CO₂e/kvm. Transporter har ej kunnat särredovisas utan har inkluderats i kategori 1 och 2. Kategori 3 – Bränsle- och energirelaterade utsläpp avser utsläppen som uppstår vid framställandet av de energi och bränslerelaterade utsläppen som redovisas i scope 1 och 2. Kategori 5 – Avfallshantering avser de fastigheter där hyresgästen inte har separat abonnemang eller vidarefaktureras, och har beräknats med utsläppsfaktor från DEFRA. Avfall i samband med projekt och övriga inköp rapporteras som del av kategori 1

och 2. Kategori 6 – Tjänsteresor avser tjänsteresor med flyg, tåg och taxi. För flyg- och tågresor har data inhämtats från respektive resebolag. Taxiresor har estimerats och beräknats med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsverktyg. Klimatutsläpp som redovisas i kategori 7 – Pendlingsresor avser anställdas pendling till och från arbetsplats och har beräknats utifrån distans och estimat för antal dagar på kontoret. Klimatutsläppen har beräknats med Naturvårdsverkets klimatberäkningsverktyg. Kategori 13 – Uthyrda tillgångar avser hyresgästernas energianvändning och har i de fall data inte kunnat säkerställas beräknats med schablon för el och värme. Kategori 13 avser även utsläpp av F-gaser vid köldmedieläckage i de fastigheter hyresgästen är ansvarig för köldmedierapportering. Även här redovisas utsläppen med ett års eftersläpning.

EMISSIONSFAKTORER		
Utsläpp	Utsläppskälla	Emissionsfaktor 2025
Scope 1	Resor med tjänstebil	Naturvårdsverket/IVL klimatberäkningsverktyg v. 8
	Köldmedium	Klimatutsläpp för respektive köldmedium enligt köldmedierapport.
	Gasförbrukning	Energiföretagens lokala miljövärden 2024
Scope 2	Inköpt energi (marknadsbaserade)	El: Vattenfall EPD Värme: Energiföretagens lokala miljövärden 2024
	Inköpt energi (platsbaserade)	El: Nordisk elmix 2021-2023 Värme: Energiföretagens lokala miljövärden 2024
Scope 3	1. Inköpta varor och tjänster	Upphandlingsmyndigheten Miljöspendanalys 2021
	2. Kapitalvaror	Större projekt: Klimatdeklaration Övriga investeringar: Upphandlingsmyndigheten Miljöspendanalys 2021
	3. Bränsle och energirelaterade aktiviteter	El: Vattenfall EPD Värme: Energiföretagens lokala miljövärden 2024
	4. Transport och distribution	Del av utsläppen i kategori 1 och 2.
	5. Avfallshantering	DEFRA 2025
	6. Tjänsteresor	Flyg och tågresor: leverantör Taxi: Naturvårdsverket/IVL klimatberäkningsverktyg v. 8
	7. Pendlingsresor	Flyg och tågresor: leverantör Taxi: Naturvårdsverket/IVL klimatberäkningsverktyg v. 8
	13. Uthyrda tillgångar	Fjärrvärme och gas: lokala miljövärden 2024, energiföretagen. El: residualmix för de fastigheter där godkänt certifikat av ursprungsmärkt el saknas eller är okänt. Köldmedium: Klimatutsläpp enligt köldmedierapport.



Fastigheten Kronan 4 i Landskrona.

**UPPLYSNINGAR ENLIGT ARTIKEL 8
I FÖRORDNING (EU) 2020/852
(TAXONOMIFÖRORDNINGEN)**

Taxonomiförordningen är en del av EU:s gröna giv. 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 ekonomiska 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.

**BRANSCHGEMENSAMMA GRÄNSVÄRDEN
FÖR TOPP 15 PROCENT¹**

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

¹ Avser byggnader uppförda innan 31 dec 2020.

ANDEL TAXONOMIFÖRENLIGA EKONOMISKA VERKSAMHETER

KPI	Totalt	Andel verksamheter som omfattas av taxonomin	Taxonomiförenliga verksamheter	Andel verksamheter som är taxonomiförenliga	Nedbrytning av miljömål av taxonomiförenliga verksamheter						Andel möjliggörande verksamheter	Andel omställningsverksamheter
					Begränsning av klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Vatten	Cirkulär ekonomi	Föreningar	Biologisk mångfald		
Enhet	mkr	%	mkr	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Omsättning	1 015	100%	492	48%	48%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
CapEx	4 588	100%	793	17%	17%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
OpEx	29	100%	16	54%	54%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-

Redovisningsprinciper för angivna KPI:er**Omsättning**

Omsättning avser hyresintäkter enligt resultaträkningen.

Driftsutgifter (OpEx)

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

Kapitalutgifter (CapEx)

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

Ekonomiska verksamheter**7.1 – Uppförande av nya byggnader**

Ekonomiska verksamheten 7.1 – Uppförande av nya byggnader avser utveckling av nybyggnadsprojekt. SLP har bedömt och redovisar samtliga färdigställda och pågående nybyggnadsprojekt enligt denna ekonomiska verksamhet.

7.7 – Förvärv och ägande av byggnader

Ekonomiska verksamheten 7.7 – Förvärv och ägande av byggnader avser köp av fast egendom och utövande av äganderätten till den fasta egendomen. Samtliga fastigheter som inte är nybyggnadsprojekt har bedömts och redovisas enligt denna ekonomiska verksamhet.

Väsentligt bidrag

SLP bidrar väsentligt till miljömål 1 (CCM) – Begränsning av klimatförändringar – för samtliga KPI:er. Vid nybyggnadsprojekt har fastigheten utvärderats enligt de tekniska kriterierna för CCM 7.1 – Uppförande av nya byggnader. Övriga fastigheter har bedömts enligt de tekniska kriterierna för CCM 7.7 – Förvärv och ägande av byggnader.

Kriterier för att inte orsaka betydande skada (DNSH), avseende miljömål CCM 7.1 och 7.7

För att en verksamhet ska vara taxonomiförenlig, måste utöver de tekniska kriterierna för det specifika miljömålet, också kravet på att inte orsaka betydande skada (Do no significant harm, DNSH) på de övriga miljömålen samt kraven för minimiskyddsåtgärder uppfyllas. DNSH-kriterierna varierar beroende av utvald ekonomisk verksamhet.

Begränsning av klimatförändringar

Eftersom samtliga av SLP:s taxonomiförenliga aktiviteter är inom miljömålet "begränsning av klimatförändringar" är inte kriteriet, att ej orsaka betydande skada, applicerbart. Här avses istället bedömning enligt kriterier för väsentligt bidrag till miljömålet.

Anpassning till klimatförändringar

En klimatrisk- och sårbarhetsanalys har genomförts med avseende på framtida klimatförändringar. Om relevant så har hänsyn tagits till lokala förändringar av temperatur, vind, vatten och fast massa.

Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser

För nybyggnadsprojekt (ekonomisk verksamhet 7.1) ska installerade armaturer vara snålspolande och uppfylla kraven ställda i taxonomin. DNSH-kravet är inte applicerbart vid bedömning av den ekonomiska verksamheten 7.7 – Förvärv och ägande av byggnader.

Omställning till cirkulär ekonomi

Vid uppförande av nya byggnader (ekonomisk verksamhet 7.1) ska minst 70 viktprocent av det icke-farliga bygg och riv-

ningsavfallet som genereras på byggarbetsplatsen beredas för återanvändning, återvinning eller annan materialåtervinning. Bygg och konstruktions-tekniker ska även stödja cirkularitet. Projektet ska beskriva, baserat på relevanta standarder, hur byggnaden är utformad för att vara mer resurseffektiv, anpassningsbar, flexibel och demonterbar för att möjliggöra återanvändning och återvinning, under och efter byggnadens livslängd. DNSH-kravet är inte applicerbart vid bedömning av den ekonomiska verksamheten 7.7 – Förvärv och ägande av byggnader.

Förebyggande och bekämpning av föroreningar

Det ska föreligga låga emissioner av skadliga ämnen till inomhusmiljön från material i nybyggnadsprojekt (ekonomisk verksamhet 7.1), och för projekt som byggs på tidigare industriell mark utförs en platsundersökning som identifierar potentiella föroreningar. Åtgärder för att minska buller, damm och utsläpp av specifika miljöfarliga ämnen ska vidtas. DNSH-kravet är inte applicerbart vid bedömning av den ekonomiska verksamheten 7.7 – Förvärv och ägande av byggnader.

Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Vid uppförandet av nya byggnader (ekonomisk verksamhet 7.1) ska antingen en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) finnas eller en naturvärdesinventering (NVI) eller liknande genomföras och erfordrade riskbegränsnings och kompensationsåtgärder ska genomföras för att skydda miljön. Det ska även kontrolleras att bygget sker på detaljplanelagt område, annars ska krav kopplat till byggnation på obrukad

mark följas. DNSH-kravet är inte applicerbart vid bedömning av den ekonomiska verksamheten 7.7 – Förvärv och ägande av byggnader.

Minimiskyddsåtgärder

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

RESURSANVÄNDNING OCH CIRKULÄR EKONOMI

Ansvar och styrning

Genom vår uppförandekod för leverantörer ställer vi krav på att leverantören ska vara medveten om och begränsa sin negativa miljöpåverkan. Bland annat ska leverantören ta hänsyn till materialval vid om- och tillbyggnad, tillämpa försiktighetsprincipen samt ha ett system för att effektivisera sin resursanvändning och säkerställa korrekt avfallshantering.

Mätetal och utfall

De huvudsakliga resursinflödena uppkommer i samband med förädlingsprojekt och innehåller diverse material, däribland cement, asfalt, stål samt färdiga produkter i form av aggregat, solceller och portar. För redovisningsperiod 2025 redovisas endast resursinflöden indirekt i klimatbokslutet, via Scope 3: Kategori 2: Kapitalvaror, se avsnitt *Klimatförändringar*. SLP redovisar inte kvantitativa data avseende resursinflöden för 2025, då bolaget inte har en utarbetad koncerngemensam metodik för att samla in och presentera information om sina resursinflöden. Processer för att beräkna, kvalitets-säkra och redovisa data kopplat till resursinflöden kommer utformas framgent.



Fastigheten Segeholm 10 i Malmö.

MILJÖCERTIFIERING

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

Genom att arbeta med miljöcertifiering kvalitetssäkras byggnader av tredje part och intygar att byggnader har låg miljöpåverkan. 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 2023 certifierades de första byggnaderna enligt BREEAM in-use Very Good. BREEAM in-use är ett internationellt

certifieringsverktyg för befintliga byggnader.

Vid utgången av 2025 var 67 procent av den totala uthyrningsbara ytan miljöcertifierad. SLP har initierat miljöcertifiering av ytterligare 76 tkvm uthyrningsbar yta motsvarande 5 procent av den totala ytan.

MILJÖCERTIFIERAD YTA

	Uthyrningsbar yta, tkvm		Uthyrningsbar yta, %	
	2025	2024	2025	2024
Miljöcertifierad yta	1 000	714	67	62
Pågående certifieringsprocess	76	133	5	12

Redovisningsprincip

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

MÅLSÄTTNINGAR – MILJÖCERTIFIERING

LÖPANDE MÅL

100 procent miljöcertifierad nyproduktion

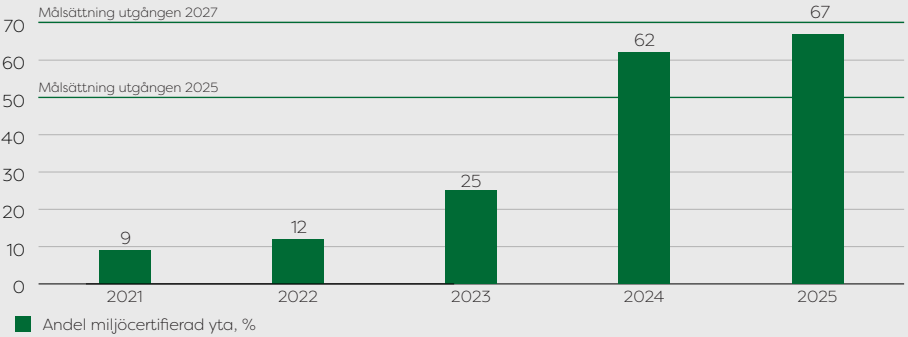
Enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande

MÅL 2027

70 procent miljöcertifierad uthyrningsbar yta

Enligt BREEAM in Use Very Good eller motsvarande

ANDEL MILJÖCERTIFIERAD YTA, %



100%

**Nyproduktion
miljöcertifierad**
Måluppföljning

67%

**Miljöcertifierad
uthyrningsbar yta**
Måluppföljning



Människan



DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

Ansvar och styrning

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 arbetsmiljön 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.

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 samtliga anställda har signerat vår uppförandekod.

Lika värde och möjligheter

Vi ska alla på SLP ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vi accepterar inte någon form av diskriminering, mobbing eller trakasserier. 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 nyan-

ställningar tillämpas kompetensbaserad rekrytering.

Individuella utvecklings- och målsamtal

För att bibehålla våra kompetenta medarbetare genomförs årliga utvecklingssamtal 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 genomförde 2025 för fjärde året i rad eNPS-undersökning. Undersökningen har genomförts kvartalsvis och det genomsnittliga utfallet för året är 92. 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 2025 ligger på 92, 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 samman-svetsad organisation med 15 medarbetare, 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

SLP har ett optionsprogram för bolagets medarbetare. Totalt innehar medarbetare optioner som berättigar teckning av motsvarande 1 912 349 B-aktier. Programmet löper med förfallotid Q2 2026 med strike-nivå om 35,2 kr per aktie. 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.

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.

Friska och välmående medarbetare

Vi ska arbeta förebyggande med hälsofrämjande aktiviteter för att bibehålla



SLP-medarbetare inför Midnattsloppet 2025.

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 aktiviteter och tävlingar för samtliga medarbetare. 2025 sprang vi Midnattsloppet i Malmö tillsammans, vilket var första gången.

Mätetal och utfall

eNPS 92

Årligt snitt
Måluppföljning

MÅLSÄTTNINGAR
- JÄMSTÄLLDHET

MÅL 2025
Jämställda yrkeskategorier
Med en 40/60-procentig könsfördelning

MÅLSÄTTNINGAR
- ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

LÖPANDE MÅL
>45 eNPS
<2 procent korttidssjukfrånvaro
<3 procent långtidssjukfrånvaro

Under året har inte några fall av misstänkt diskriminering, mobbning eller trakasserier rapporterats.

Utfall

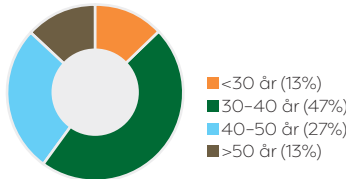
SJUKFRÅNVARO*

	2025	2024
Sjukfrånvaro totalt %	0,3	1,0
Kvinnor, %	0,6	2,8
Män, %	0,1	0,1
Korttidssjukfrånvaro, %	0,3	0,1
Kvinnor, %	0,6	0,0
Män, %	0,1	0,1
Långtidssjukfrånvaro, %	0,0	0,9
Kvinnor, %	0,0	2,7
Män, %	0,0	0,0

Måluppföljning

ÅLDERSFÖRDELNING

ALLA ANSTÄLLDA
%



*Påverkas av ny definition av nyckeltal från 2025. Historiska siffror är ej justerade utifrån ny definition.

Information kring medelantalet anställda presenteras även i Not 5 Anställda och personalkostnader.

STYRELSE
Andel



KONCERNLEDNING
Andel



ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Andel



Måluppföljning



Fastigheten Ånsta 20:272 i Örebro.

ARBETSTAGARE I VÄRDEKEDJAN

Ansvar och styrning

Arbetstagare är involverade i alla steg av SLP:s värdekedja. Från råvaruutvinning, produkttillverkning, transport, montering och installation uppströms, till våra hyresgästers verksamhet i fastigheterna nedströms. Detta innebär att alla som är involverade i att skapa, leverera eller verka i våra fastigheter, eller som på annat sätt bidrar med sina färdigheter och kunskaper för att möjliggöra vår verksamhet, bör betraktas som arbetstagare i vår värdekedja. Den mest direkta påverkan sker dock i SLP:s fastigheter och på våra egna arbetsplatser, där vi arbetar för att se till att alla arbetare behandlas med samma respekt och fokus på säkerhet.

Våra samarbetspartners

Leverantörerna är ett avgörande led för att SLP ska kunna uppnå hållbarhetsmål och bidra till att förflytta branschen i en positiv riktning. Ett av våra strategiskt

viktiga samarbeten är med våra driftentreprenörer som tillhandhåller fastighetskötsel och sköter den dagliga driften i SLP:s fastigheter.

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.

Nöjda hyresgäster

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. Våra Kommersiella förvaltare på SLP arbetar dagligen med att möta våra hyresgäster och stärka samarbetena. Vi arbetar med långa hyreskontrakt och därmed långsiktiga relationer med våra

hyresgäster. Vid årets utgång var den återstående hyrestiden 6,8 år. Genom 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.

Goda relationer

SLP genomför årligen en NKI-undersökning (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 har varit att minst 80 procent av våra hyresgäster ska vara nöjda med oss som hyresvärd. Undersökningen ligger till grund för konkreta åtgärdsplaner. Vi bygger förtroende genom att hantera vardagliga pro-

Möt Cecilia Grundberg, Key Account Manager på Vattenfall

Vad innebär din roll på Vattenfall?

Min roll som Key Account Manager på Vattenfall, innebär ett ansvar för våra största fastighetsbolag i Norden som förvaltar kommersiella lokaler, lager och logistik, bostäder samt offentlig förvaltning. Elaffären omfattar allt från elhandel, hållbarhet, frekvenstjänster och stöd i regulatoriska energimarknadsfrågor, till löpande kontroll på kundernas fastighetsbestånd och specifika behov. Jag har 28 års erfarenhet av elmarknaden och har även arbetat med fjärrvärme.

Vad driver dig i ditt arbete och vad tycker du är roligast med ditt jobb?

Jag ser mig som en partner till mina kunder och drivs av att tillsammans med dem utveckla deras totala energiaffär utifrån varje kunds unika behov och utmaningar. Jag älskar mitt jobb och trivs som allra bäst när vi nått en framgångsrik lösning för kundens behov.

Kring framförallt vilka frågor har du samarbete med SLP och hur är din upplevelse av att arbeta med SLP?

Jag har samarbetat med SLP sedan bolaget startade och har fått förmånen att se SLP växa och utvecklas på ett fantastiskt sätt. Vi samarbetar kring elinköp- genom kontinuerlig



Cecilia Grundberg på Vattenfall.

marknadsbevakning och noggranna prognoser av elbehov, för att ge SLP och deras hyresgäster ett så stabilt och konkurrenskraftigt pris som möjligt. Hållbarhet är mycket viktigt för både SLP och Vattenfall och vi har ett nära samarbete kring rapportering samt utveckling inom detta område.

blem såsom felanmälningar skyndsamt samt genom att vara tillgängliga och agera professionellt. 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.

MÅLSÄTTNINGAR

LÖPANDE MÅL

Lokala sommararbetare

I samtliga områden där SLP förvaltar fastigheter

MÅL 2025

>80 procent nöjda hyresgäster

Mätetal och utfall

NKI-undersökningen under verksamhetsåret 2025 visar att 81 (78) procent av SLP:s hyresgäster är nöjda med oss som hyresvärd. 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.

Mänskliga rättigheter

SLP har åtagit sig att följa FN Global Compacts tio vägledande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och affärsetik. Under året har inga anmärkningar, anmälningar eller lagbrott kopplade till bolagets åtagande inom mänskliga rättigheter rapporterats till SLP.

SLP NÅR SITT KUNDNÖJDHETSMÅL MED ETT NKI-RESULTAT PÅ 81

SLP har uppnått sitt mål om att nå minst 80 i NKI (Nöjd-Kund-Index). Målet var satt till utgången av 2025, och i den senaste undersökningen uppmättes ett NKI-resultat på 81 av 100, vilket är en betydande ökning från 74 som uppmättes i den första undersökningen år 2023. *“Dagens osäkra omvärldsklimat ställer extra höga krav på att vara en aktiv fastighetsägare och ha ett tätt samarbete med hyresgästerna som skapar långsiktiga värden för båda parter. Därmed är det extra glädjande att vi uppnått vårt kundnöjdhetsmål. NKI-resultatet på 81 är ett tydligt kvitto på att vårt fokus på nära relationer och en hög servicenivå uppskattas”,* säger Filip Persson, vd på SLP. SLP kommer fortsätta att använda regelbundna undersökningar för att följa upp kundnöjdhet och utveckla service och förvaltning. För SLP är hyresgästerna alltid i centrum.

Måluppföljning

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 **samtliga av de områden där vi är verksamma.**

Måluppföljning



Eli Blomberg, Finansiell controller och Christoffer Widéen, Finansiell controller.



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Ansvar och styrning

SLP arbetar på flera sätt för att främja, utveckla och utvärdera en god företagskultur som i sin tur leder till bra samarbetsförmåga, goda prestationer samt till att attrahera och behålla medarbetare. SLP:s uppförandekod, som är antagen av bolagets styrelse, utgör en central roll i hur SLP som bolag och medarbetare förväntas agera. Den syftar till att skapa transparens samt vara vägledande i beslut. Samtliga medarbetare har signerat uppförandekoden.

Risk för korruption och mutor bedöms vara störst inom bolagets funktioner som genomför större inköp. SLP har flera styrdokument, rutiner och kontroller för att förebygga, upptäcka, utreda och vidta åtgärder vid misstänkta oegentligheter eller incidenter som rör korruption och mutor. Utöver uppförandekoden har SLP även en uppförandekod för leverantörer som en del i arbetet att motverka korruption och säkerställa att verksamheten bedrivs i linje med god affärssed.

SLP tillämpar en inköp- och upphandlingspolicy som anger huvudreglerna för alla inköpsaktiviteter samt för att säkerställa att inköpen stödjer bolagets målsättning, strategi och värderingar. Inköp- och upphandlingspolicyn anger bland annat att 30 dagar betalningsvillkor ska tillämpas.

Rapportering och hantering av oegentligheter

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 och misstanke om andra allvarliga oegentligheter inom verksamheten. Medarbetare kan ta upp misstänkta fall av oegentligheter med sin närmsta chef och/eller i de fall som det bedöms lämpligt använda Bolagets visseblåsfunktion. Funktionen tjänar som ett alternativt och anonymt sätt att genomföra rapportering.

Utöver rapportering av misstänkta oegentligheter har bolagets noga utarbetade rutiner och kontroller för att upptäcka oegentligheter som bland annat inkluderar kontroll av leverantörer, rensning av leverantörsregister och "Segregation of Duties" vid hantering av avtal, fakturor och utbetalningar.

Skydd av visseblåsfunktion

SLP:s visseblåsfunktion hanteras av oberoende tredje part som rapporterar till bolagets vd och/eller styrelseordförande. Bolaget behandlar inkomna rapporter och misstankor om oegentligheter på ett korrekt, diskret och i övrigt ändamålsenligt sätt. Medarbetare och övriga intressenter som lämnar en rapport om en misstanke förutsätts göra det i god tro och med uppfattningen att informationen är i saklig mening korrekt. Området regleras i bolagets visseblåspolicy.

Hållbarhetsutbildning

SLP genomför årligen en hållbarhetsutbildning för samtliga medarbetare. I den går vi igenom vårt hållbarhetsramverk, bolagets uppförandekod, och hur vi tillsammans bidrar till den hållbara utvecklingen av SLP. Området hanteras i bolagets hållbarhetspolicy som årligen antas av styrelsen.

Skatt

SLP:s affär ska präglas av god affärssed, efterleva lagar och förordningar och bolaget ska alltid verka etiskt och legalt i sin skatthantering.

Långsiktig avkastning

Det vi gör ska präglas av långsiktighet och ansvar. Fastigheterna som 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*, har SLP som mål att nå 85 procent hållbara lån till 2027. Hållbar finansiering i form av hållbara lån möjlig-

görs 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 fjärde som lämnas sedan SLP noterades på Nasdaq Stockholm. Det är även den fjärde årsredovisningen som inkluderar hållbarhetsrelaterad information och hållbarhetsdata. Vi tror på att på ett transparent vis kommunicera vårt hållbarhetsarbete, både utmaningar och möjligheter kopplat där till, samt utfall av arbetet. Det hjälper oss bygga förtroende hos våra intressenter.

MÅLSÄTTNINGAR – LÅNGSIKTIG AVKASTNING

MÅL 2027
85 procent hållbara lån

MÅLSÄTTNINGAR – TRANSPARENS

LÖPANDE MÅL
Nolltolerans korruption

MÅLSÄTTNINGAR – UPPFÖRANDEKOD

LÖPANDE MÅL
**Väsentliga leverantörer ska
signera vår uppförandekod**

**Väsentliga entreprenadleveran-
törer ska självskattas utifrån
uppförandekoden**

Uppförandekod för leverantörer

SLP:s uppförandekod för leverantörer bygger på de tio principerna i FN Global Compact. Uppförandekoden tydliggör kraven på hur verksamheten ska bedrivas genom ansvar för människan, miljön och samhället. Målsättningen är att SLP:s samtliga väsentliga leverantörer ska signera och följa uppförandekoden. Under året har SLP tagit nästa steg för att säkra upp leverantörskedjan och genomfört självutvärdering av uppförandekoden för bolagets väsentliga entreprenadleverantörer.

Mätetal och utfall

Korruption och mutor

SLP har historiskt, eller under året, inte haft några rapporterade fall av korruption och mutor. I det fall oegentligheter skulle rapporteras eller upptäckas av bolaget finns utarbetade rutiner som bland annat regleras i SLP:s visseblåsarpolicy samt riktlinjer för incidenthantering.

Betalningspraxis

SLP tillämpar 30 dagar betalningstid som standard för samtliga kategorier av leverantörer. Det finns för närvarande inga rättsliga förfaranden som är pågående avseende sena betalningar.

Hållbar finansiering

Genom att integrera hållbarhet i vår affärsmodell och tack vare aktivt arbete med att förbättra hållbarhetsprestandan i vårt fastighetsbestånd har SLP kunnat

omförhandla banklån från traditionella lån till så kallade hållbara lån. Detta arbete påbörjades under 2022 och under 2024 uppnåddes målsättningen om 70 procent hållbara lån i förtid. Under verksamhetsåret 2025 har den positiva utvecklingen fortsatt, och vid utgången av året hade vi 83 procent hållbara lån, trots att bolagets fastighetsbestånd har vuxit kraftigt.

Visseblåsarfunktion

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

Hållbarhetsutbildning

Under 2025 har 100 procent av våra anställda, oaktat roll, tagit del av utbildning i bolagets uppförandekod och hållbarhetsramverk, vilken bland annat inkluderar afärsetik och antikorruption. Det är även obligatoriskt att samtliga nyanställda, som en del av introduktionen, tar del av bolagets uppförandekod och signerar denna.

Uppförandekod för leverantörer

En strukturerad uppsamling av godtagna uppförandekoder från våra väsentliga leverantörer sker löpande under året. Under året har 100 procent av våra väsentliga leverantörer skrivit under vår uppförandekod för leverantörer och 100 procent av våra väsentliga entreprenadleverantörer har självskattats utifrån uppförandekoden.

83%**Hållbara lån**

Måluppföljning

0 st**anmälningar till visseblåsar-
funktionen under 2025**

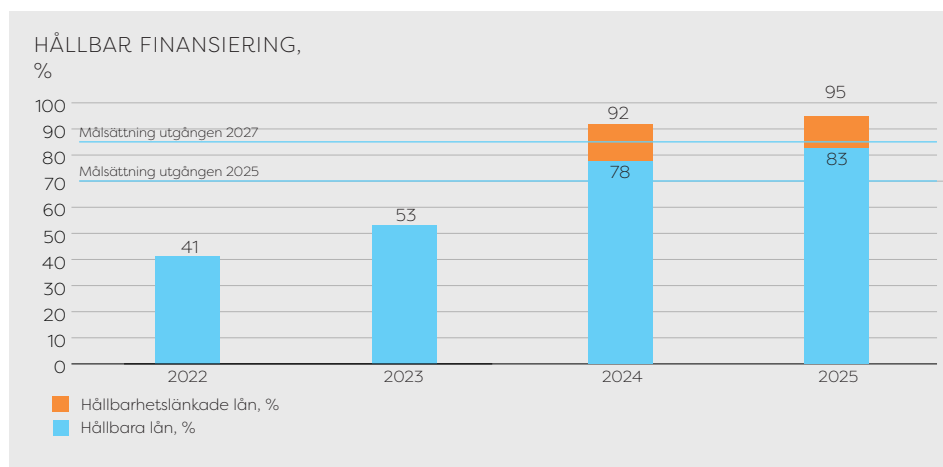
Måluppföljning

100%**av våra väsentliga leverantörer
har signerat vår uppförandekod**

Måluppföljning

100%**av våra väsentliga
entreprenadleverantörer
har självskattats utifrån
uppförandekoden**

Måluppföljning



Redovisningsprincip

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

Med väsentliga entreprenadleverantörer avses leverantörer vars totala inköpsbelopp överstigit 25 000 tkr under de senaste tolv månaderna.

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i Swedish Logistic Property AB (publ), org.nr 559179-2873

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 56–82 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 25 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor



Fastigheten Segeholm 10 i Malmö.

Aktuell intjäningsförmåga

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA EXKL. STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Mkr	2026-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2023-01-01	2022-01-01	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter	1 155	820	652	509	359	214	60
Fastighetskostnader	-123	-111	-97	-89	-66	-44	-15
Fastighetsadministration	-7	-5	-5	-5	-4	-1	-1
Driftsnetto	1 025	704	549	415	289	169	44
Centrala administrationskostnader	-24	-24	-23	-22	-19	-16	-13
Finansiella intäkter	9	4	25	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-321	-202	-186	-129	-57	-30	-4
Tomträttsavgäld	-4	-3	-2	-2	-3	-2	0
Förvaltningsresultat	685	479	363	262	211	122	26
Periodens skatt	-141	-99	-75	-54	-43	-25	-5
Periodens resultat	544	380	288	208	167	97	21
Nyckeltal							
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	2,43	1,83	1,60	1,43	1,43	0,89	0,27

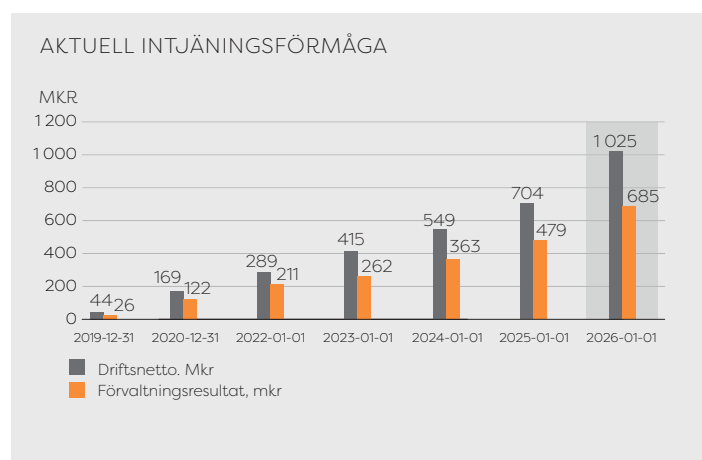
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Tabellen återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2026 baserat på tillträdde fastigheter per balansdagen. Eftersom denna uppställning inte är att likställa med en prognos, utan avser återspegla ett normalår, kan faktiska utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som oförutsedda händelser. Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring. I den presenterade intjäningsförmågan beaktas inte heller värdeförändring eller förändring i fastighetsbestånd eller derivat.

Driftsnettot baseras på kontrakterad årshyra 1 januari 2026 och fastighetskostnader baserade på ett normalår för aktuellt bestånd exklusive större pågående projekt. Hyresintäkten belastas med hyresrabatter motsvarande 15 mkr på årsbasis. I de fall hyresrabatter lämnas avser det 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 2025. 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 138 dotterbolag, se not 31. Av dessa dotterbolag är 119 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 2025-12-31

ÄGARE	ANTAL AKTIER			ANDEL	
	A-aktier	B-aktier	Total	Aktiekapital	Röststyrka
Erik Selin via bolag	14 551 535	16 242 780	30 794 315	11,0%	20,5%
Peter Strand via bolag	12 281 125	14 687 885	26 969 010	9,6%	17,5%
Mikael Hofmann via bolag	11 882 500	5 379 760	17 262 260	6,2%	14,9%
Fjärde AP-fonden	0	25 231 270	25 231 270	9,0%	5,8%
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	19 642 714	19 642 714	7,0%	4,5%
SEB Fonder	0	16 576 940	16 576 940	5,9%	3,8%
Cohen & Steers	0	11 545 093	11 545 093	4,1%	2,7%
Norges Bank	0	11 170 000	11 170 000	4,0%	2,6%
Nordnet Pensionsförsäkring	0	8 085 366	8 085 366	2,9%	1,9%
Capital Group ¹	0	7 939 069	7 939 069	2,8%	1,8%
ODIN Fonder	0	7 745 358	7 745 358	2,8%	1,8%
Danske Bank	0	6 140 000	6 140 000	2,2%	1,4%
Bergendahl Invest AB	0	5 221 047	5 221 047	1,9%	1,2%
Case Kapitalförvaltning	0	4 554 583	4 554 583	1,6%	1,0%
Skandia Fonder	0	4 343 013	4 343 013	1,5%	1,0%
Carnegie Fonder	0	4 320 576	4 320 576	1,5%	1,0%
Andra AP-fonden	0	3 689 840	3 689 840	1,3%	0,8%
Handelsbanken Fonder	0	3 560 238	3 560 238	1,3%	0,8%
Humle småbolagsfond	0	2 850 000	2 850 000	1,0%	0,7%
Tosito AB	0	2 653 776	2 653 776	0,9%	0,6%
Cliens Kapitalförvaltning	0	2 481 206	2 481 206	0,9%	0,6%
Brummer & Partners	0	2 237 619	2 237 619	0,8%	0,5%
Kilenkryset	0	2 134 699	2 134 699	0,8%	0,5%
Personal	0	860 441	860 441	0,3%	0,2%
Övriga	0	52 196 073	52 196 073	18,6%	12,0%
TOTALT	38 715 160	241 489 346	280 204 506	100%	100%

Källa: Euroclear Sweden

1. Avstämt per 2025-09-30

Omvärldsfaktorer

Det fortsatta kriget i Ukraina samt konflikterna i Mellanöstern 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 förändrade 3 månader stibor-räntan, för den del av lånen som inte är räntesäkrade via derivat. Under nuvarande förhållanden bedömer vi sammantaget påverkan som låg. SLP följer det geopolitiska läget noga, analyserar kontinuerligt och anpassar verksamheten i den mån det är relevant.

Övergripande mål

Koncernens övergripande mål är att generera en genomsnittlig årlig tillväxt om lägst 15% per aktie i substansvärde (NAV) samt förvaltningsresultat.

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 2025-12-31
Räntetäckningsgrad, ggr	Lägst 2,5 ggr	3,1
Belåningsgrad, %	Högst 55%	47,9
Soliditet, %	Lägst 40%	43,7

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.

SLP:s medarbetare är med sin specialistkompetens och erfarenhet är en immateriell nyckelresurs som ger bolaget och bolagets hyresgäster de bästa förutsättningarna för att utveckla sina verksamheter, vilket knyter an till bolagets affärsmodell; att förvärva, förädla och förvalta logistikfastigheter med hållbarhet i fokus.

Fastighetsbeståndet

Bolaget äger och förvaltar 127 fastigheter genom helägda dotterbolag. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 1 491 tkvm, inklusive större pågående projekt. Den kontrakterade årshyran med tillägg för bedömd marknadshyra, hyresvärdet, i koncernens fastighetsbestånd uppgick till 1 194 mkr vid årets utgång.

Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 18 491 mkr. Årets förändring av förvaltningsfastigheter inkluderar förvärv om 3 992 mkr och värdeförändringar om 414 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 organisationens stora kontaktnät och erfarenhet från branschen. Utöver detta har vi även erhållit avdrag för latent skatt som påverkar den realiserade värdeeffekten positivt. Under året har avkastningskravet i den externa värderingen varit oförändrat om 5,9 procent. Under året har totalt 596 mkr investerats i befintligt fastighetsbestånd utöver de initiala förvärven av fastigheterna.

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 015	710	585	411	268
Resultat efter skatt	726	587	308	419	752
Antal anställda vid årets utgång	15	15	15	13	12
Balansomslutning	19 318	13 855	10 961	8 474	6 694
Avkastning på eget kap. (%)	9,4	9,7	6,9	13,5	39,1
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	33,66	29,39	25,26	22,05	18,28
Moderbolaget					
Eget kapital	5 129	4 155	2 869	1 610	820
Soliditet (%)	39,1	37,2	42,2	37,3	29,8

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

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER
RÄKENSKAPSÅRET**

- Hyresintäkterna ökade med 43% och uppgick till 1 015 mkr (710).
- Driftsnettot ökade med 46% och uppgick till 891 mkr (610).
- Förvaltningsresultatet ökade med 46% och uppgick till 583 mkr (398).
- Resultat per aktie ökade med 12% och uppgick till 2,77 kr (2,48).
- Substansvärdet (NAV) per aktie efter utspädning ökade under perioden med 15% och uppgick till 33,66 kr.
- Förvaltningsresultatet per aktie ökade under perioden med 33% och uppgick till 2,23 kr.
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter om 414 mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den externa värderingen förblev oförändrat under året och uppgick till 5,9 procent vid årets utgång.
- Hållbar finansiering uppgick vid periodens utgång till 8 958 mkr (5 404), inklusive hållbarhetslänkad finansiering, vilket motsvarade 95% (92) av låneportföljen.
- Nettouthyrningen uppgick till 6,8 mkr (26,1) och uthyrningsgraden till 96,7% (96,5).
- Reviderad hållbarhetspolicy och nya hållbarhetsmål har antagits.
- Under januari skedde inflyttning i SLP:s hittills största nybyggnationsprojekt om 61,5 tkvm i Hallsberg.
- 16 fastigheter, varav ett pågående nybyggnationsprojekt, har förvärvats och tillträtts med en uthyrningsbar yta om 341 tkvm och ett fastighetsvärde om 4 089 mkr (1 747).
- SLP har tecknat ett 10-årigt hyresavtal avseende en nybyggnation i Malmö om cirka 27 tkvm. Projektet är villkorat av myndighetsbeslut som beräknas vara på plats våren 2026. Byggnaden beräknas stå klar för inflyttning vintern 2026/2027.
- Filip Persson har tillträtt som ny vd för SLP från 1 september 2025 och tidigare vd Tommy Åstrand valdes in i styrelsen på årsstämman.
- SLP inkluderas från och med 22 september 2025 i FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index ("EPRA-index").
- Bolaget har genomfört en riktad nyemission av B-aktier om 800 mkr, till en teckningskurs om 40 kr motsvarande en premie om 25% mot substansvärdet vid tillfället, vilket ökat antal aktier med 20 miljoner st.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

- SLP har tecknat ett hyresavtal om 19,3 tkvm i Eskilstuna med en hyrestid på 5,5 år.
- SLP kommer att genomföra en tillbyggnad om cirka 23 300 kvm på fastigheten Rönnedal 1 i Ulricehamn och förlänger hyresavtal med 10 år.
- SLP har förvärvat och tillträtt två fullt uthyrda logistikfastigheter i Linköping och Örebro med ett överenskommet fastighetsvärde om 393 miljoner kronor.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2025, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

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 ett urval av 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 2025 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Newsec, som bedömt Bolagets fastighetsvärde till 18 491 mkr (13 489) vilket motsvarar 12 405 kr/kvm (11 744). 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, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Inflationsantagandet uppgår till 1,5 procent för hyresintäkter år 2027 följt av 2,0 procent långsiktigt och genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår till 5,9 procent (5,9). 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 hyresgästers 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 2025 hade koncernen en uthyrningsgrad om 96,7 procent (96,5) och bolagets hyresavtal hade en genomsnittlig återstående löptid uppgående till 6,8 år (6,4). Vidare eftersträvas en stor spridning av kundkategorier vilket minskar risken för oförutsedda hyresförluster. Per balansdagen hade bolaget 390 hyreskontrakt (346) i våra 127 fastigheter (110).

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 räntebindningstider enligt ingångna låneavtal, varvid längre räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 december 2025 till 1,7 år (2,7) och den genomsnittliga räntan på bolagets räntebärande skulder per samma datum var 3,5 procent (3,8). Andel lån som är räntesäkrade via derivat uppgick till 60 procent.

LIKVIDITET

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 569 mkr (153).

SKATT

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 7 mkr (9) och en uppskjuten skattekostnad om 242 mkr (163). Uppskjuten skatt är framförallt hänförlig till realiserade 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 19 318 mkr (13 855). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 8 447 mkr (6 885), dels med skulder om 10 872 mkr (6 970) varav 9 421 mkr (5 868) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 591 mkr (393).

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i SLP uppgick per 31 december 2025 till 1 868 030 kronor. Antalet aktier uppgick till 280 204 506 stycken, fördelat på 38 715 160 aktier av serie A respektive 241 489 346 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 2025 innehade SLP inga egna aktier.

Årsmötet 2025 bemyndigade styrelsen att fatta beslut om nyemission av B-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.

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.

SLP:s hållbarhetsrapport i enlighet med årsredovisningslagen omfattar sidorna 56–83.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kr)

Balanserad vinst	308 581 567
Överkursfond	4 673 856 117
Årets resultat	144 471 938

5 126 909 622

Disponeras så att i ny räkning överföres 5 126 909 622

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	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån	12 mån
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Hysesintäkter, mkr	1 015	710	585	411	268
Driftsnetto, mkr	891	610	487	327	212
Uthyrningsgrad, %	96,7	96,5	94,6	95,0	92,1
Återstående hyrestid, år	6,8	6,4	6,4	6,2	6,4
Nettouthyrning, mkr	6,8	26,1	76,3	11,7	25,8
Hysesvärde, mkr	1 194	850	689	535	390
Hysesvärde, kr/kvm	822	784	780	737	648
Fastighetsvärde, mkr	18 491	13 489	10 114	8 133	6 498
Fastighetsvärde, kr/kvm	12 405	11 744	10 488	10 988	10 353
Antal fastigheter, st	127	110	98	86	70
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 491	1 149	964	740	628
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	11,7	10,4	9,8	8,6	9,0
Direktavkastningskrav värdering, %	5,9	5,9	5,9	5,6	5,2
Finansiella nyckeltal					
Förvaltningsresultat, mkr	583	398	303	197	131
Exklusive noteringskostnader, mkr	-	-	-	222	139
Periodens resultat, mkr	726	587	308	419	752
Soliditet, %	43,7	49,7	47,2	43,7	37,0
Belåningsgrad, %	47,9	42,4	41,7	49,6	55,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,2	2,9	3,6	3,8
Exklusive noteringskostnader, mkr	-	-	-	3,9	4,0
Nettoskuld/framåtriktad EBITDA, ggr ¹	8,6	8,4	8,0	10,3	13,2
Genomsnittlig ränta, %	3,5	3,8	4,1	3,2	1,7
Räntebindning, år	1,7	2,7	2,3	1,8	1,8
Kapitalbindning, år	1,8	1,8	1,7	1,9	2,5
Avkastning på eget kapital, %	9,4	9,7	6,9	13,5	39,1
Eget kapital, mkr	8 447	6 885	5 170	3 702	2 479
Eget kapital efter utspädning, mkr	8 514	6 952	5 170	3 714	2 491
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat före utspädning, kr	2,78	2,48	1,56	2,41	5,37
Resultat efter utspädning, kr	2,77	2,48	1,55	2,39	5,30
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	33,66	29,39	25,26	22,05	18,28
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	15	16	15	21	65
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	2,23	1,68	1,52	1,13	0,93
Exklusive noteringskostnader, mkr	-	-	-	1,27	0,98
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	33	10	35	22	126
Exklusive noteringskostnader, mkr	-	-	20	29	140
Kassaflöde efter utspädning, kr	2,26	1,66	1,45	1,22	0,89
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	280,2	259,1	226,6	181,5	145,0
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	282,1	261,0	226,6	183,5	147,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, miljoner st	261,4	237,0	198,0	173,7	140,0
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	261,6	237,0	198,4	175,2	142,0
Antal aktier med hänsyn till omvandlade konvertibler, miljoner st	-	-	-	-	154,9
Börskurs vid årets utgång, kr	41,5	39,0	32,6	24,4	-

¹ Påverkas av ny definition av nyckeltal fr o m 2025. Historiska siffror är ej justerade utifrån ny definition. För definitioner av nyckeltal samt alternativa nyckeltal se "Definitioner och avstämningstabeller".

Finansiella rapporter koncernen

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Hysesintäkter	2	1 015	710
Fastighetskostnader	3	-116	-93
Fastighetsadministration	3	-7	-6
Driftsnetto		891	610
Centrala administrationskostnader	4, 5, 6	-27	-25
Finansiella intäkter		4	15
Finansiella kostnader		-280	-199
Tomträttsavgäld		-4	-3
Förvaltningsresultat		583	398
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	414	361
Derivat		-22	-1
Resultat före skatt		974	759
Årets skatt	8	-249	-172
Årets resultat	9	726	587
Årets totalresultat		726	587
Resultat och totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		726	587
Resultat per aktie före utspädning	9	2,78	2,48
Resultat per aktie efter utspädning	9	2,77	2,48

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	18 491	13 489
Nyttjanderättstillgångar	11	139	113
Inventarier, verktyg och installationer	12	7	6
Derivatinstrument	25	-	10
Summa anläggningstillgångar		18 636	13 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	10	5
Övriga fordringar		42	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62	34
Summa kortfristiga fordringar		113	83
Likvida medel		569	153
Summa omsättningstillgångar		682	236
SUMMA TILLGÅNGAR		19 318	13 855
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		2	2
Övrigt tillskjutet eget kapital	32	5 029	4 193
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 416	2 691
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 447	6 885
Långfristiga skulder	16, 17, 18, 19		
Skulder till kreditinstitut		8 081	4 545
Leasingskuld	11	139	113
Uppskjuten skatteskuld	13	971	728
Derivatinstrument	25	12	-
Summa långfristiga skulder		9 203	5 386
Kortfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		1 340	1 322
Leasingskuld	11	0	0
Leverantörsskulder		47	57
Aktuella skatteskulder		24	26
Övriga skulder		76	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	181	141
Summa kortfristiga skulder		1 668	1 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 318	13 855

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 2024

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	2	3 064	2 104	5 170
Årets resultat			587	587
Övrigt totalresultat			0	0
Summa totalresultat	0	0	587	587
Kapitalanskaffning	0	1 142	0	1 142
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-14	0	-14
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	1 128	0	1 128
Utgående eget kapital 2024-12-31	2	4 193	2 691	6 885

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 2025

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	2	4 193	2 691	6 885
Årets resultat			726	726
Övrigt totalresultat			0	0
Summa totalresultat	0	0	726	726
Kapitalanskaffning	0	847	0	847
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-10	0	-10
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	836	0	836
Utgående eget kapital 2025-12-31	2	5 029	3 416	8 447

Koncernens rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		863	584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	24	2	2
Erhållen ränta		4	15
Erlagd ränta	23	-265	-199
Betald skatt		-13	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		591	393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		20	-11
Förändring av kortfristiga skulder		-66	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		545	386
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-596	-1 308
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-2	-1
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-3 539	-1 653
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 136	-2 963
Finansieringsverksamheten			
	26		
Nyemission		787	1 082
Upptagna lån		3 484	1 088
Amortering av lån		-263	-118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 007	2 053
Årets kassaflöde		416	-524
Likvida medel vid årets början		153	677
Likvida medel vid årets slut	27	569	153

Finansiella rapporter moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	26	25
Kostnad för utförda tjänster	4, 5	-32	-56
Rörelseresultat	6	-6	-31
Finansiella intäkter		277	203
Finansiella kostnader		-149	-39
Finansnetto	7	128	163
Resultat efter finansiella poster		122	132
Bokslutsdispositioner	35	26	35
Resultat före skatt		148	167
Skatt på årets resultat	8	-4	-4
Årets resultat	9	144	164

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

Mkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årets resultat		144	164
Årets totalresultat		144	164

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	7	6
Summa materiella anläggningstillgångar		7	6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	30, 31	899	727
Fordringar på koncernföretag	33	11 636	10 282
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 535	11 010
Summa anläggningstillgångar		12 542	11 016
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2	1
Summa kortfristiga fordringar		3	4
Likvida medel		562	136
Summa omsättningstillgångar		566	140
SUMMA TILLGÅNGAR		13 107	11 156
EGET KAPITAL OCH SKULDER	32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	2
Summa bundet eget kapital		2	2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 674	3 844
Balanserad vinst eller förlust		309	145
Årets resultat		144	164
Summa fritt eget kapital		5 127	4 153
Summa eget kapital		5 129	4 155
Långfristiga skulder	17, 18, 34		
Skulder till kreditinstitut		0	0
Skulder till koncernföretag		7 965	6 990
Summa långfristiga skulder		7 965	6 990
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		1	1
Övriga skulder		4	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8	6
Summa kortfristiga skulder		13	11
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 107	11 156

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 2024

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	2	2 722	144	2 869
Årets resultat			164	164
Övrigt totalresultat			0	0
Summa totalresultat	0	0	164	164
Tillskjutet kapital	0	1 136	0	1 136
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-14	0	-14
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	1 122	0	1 122
Utgående eget kapital 2024-12-31	2	3 844	309	4 155

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital 2025

Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	2	3 844	309	4 155
Årets resultat			144	144
Övrigt totalresultat			0	0
Summa totalresultat	0	0	144	144
Tillskjutet kapital	0	840	0	840
Transaktionskostnader netto efter skatt	0	-10	0	-10
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	829	0	829
Utgående eget kapital 2025-12-31	2	4 674	453	5 129

Moderbolagets rapport över kassaflöde

Mkr	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-6	-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-5	19
Erhållen ränta		5	76
Erlagd ränta	23	0	0
Betald skatt		-1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7	62
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-76	-87
Förändring av kortfristiga skulder		-104	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-187	-77
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-2	-2
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i dotterbolag		0	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2	-1
Finansieringsverksamheten	26		
Emissioner av aktier och andra aktierelaterade värdepapper		787	1 082
Uptagna lån		0	0
Amortering av skuld		0	0
Förändring av långfristiga finansiella skulder		-172	-1 541
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		615	-458
Årets kassaflöde		426	-537
Likvida medel vid årets början		136	673
Likvida medel vid årets slut	27	562	136

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmän information

Årsredovisningen för Swedish Logistic Property AB, per den 31 december 2025, har godkänts av styrelsen 23 mars 2026 och kommer att föreläggas årsstämma 16 april 2026 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, Krusegränd 42 D, 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 IFRS Redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för hållbarhets- och 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 förädlas 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 räkenskapsåret 2025. Inga IFRS-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha väsentlig inverkan på koncernen, med undantag för IFRS 18 som tillämpas från 1 januari 2027 och ersätter IAS 1. Standarden medför förändrad struktur på framför allt resultaträkningen. De huvudsakliga effekterna som hittills identifierats är att Rörelseresultatet blir en obligatorisk delsumma och kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Nuvarande förvaltningsresultat kan inte presenteras som delsumma i resultaträkningen utan redovisas istället som ett Management-defined perfor-

mance measure (MPM) med tillhörande notupplysningar. Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av IFRS 18.

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 och eventuell förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet.

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. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinst 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 hållbarhets- och 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	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter Förvaltningsfastigheter	974	667
Serviceintäkter	37	36
Övriga intäkter	4	7
	1 015	710

Vid årsskiftet hade koncernen en genomsnittlig hyresduration på 6,8 år (6,4). Koncernen har ingen enskild hyresgäst som står för mer än 8 procent av hyresintäkterna.

Avtalade framtida hyresintäkter per 2025-12-31

Koncernen	
2026	1 136
2027	1 035
2028	939
2029	856
2030	734
>2030	3 139
Summa	7 839

Moderbolaget	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Fakturerade kostnader till koncernföretag	10	9
Management fees till koncernföretag	16	15
Försäljning inom Sverige, 25% moms	0	0
	26	25

Av årets nettoomsättning avser 26 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 tilläggsdebiteringar 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	2025	2024
Driftskostnader	19	18
Mediakostnader	46	37
Underhåll	7	5
Fastighetsskatt	28	17
Fastighetsförsäkring	11	7
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	5	8
	116	93

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

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.

NOT 4 ARVODE TILL REVISORER, FORTS.

Tkr		
Koncernen	2025	2024
PwC		
Revisionsuppdrag	2 526	2 388
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	124	121
Övrig rådgivning	119	102
Summa	2 769	2 611

Tkr		
Moderbolaget	2025	2024
PwC		
Revisionsuppdrag	1 360	1 272
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	124	121
Övrig rådgivning	119	102
Summa	1 603	1 495

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Tkr		
Koncernen	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	9	9
Summa medelantalet anställda	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande Erik Selin	175	140
Övriga styrelseledamöter	875	700
Peter Strand	175	140
Greg Dingizian	-	140
Tommy Åstrand	175	-
Jacob Karlsson	175	140
Unni Sollbe	175	140
Sofia Ljungdahl	175	140
Verkställande direktör Tommy Åstrand <i>2025: för perioden 1/1-31/8</i>		
Grundlön	1 835	2 641
Övriga ersättningar	110	169
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	681	1 012
Pensionskostnader	525	771
Summa	3 152	4 593
Verkställande direktör Filip Persson <i>2025: för perioden 1/9-31/12</i>		
Grundlön	523	-
Övriga ersättningar	33	-
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	195	-
Pensionskostnader	121	-
Summa	872	0
Övriga ledande befattningshavare*		
Grundlön	4 702	3 623
Övriga ersättningar	328	253
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	1 938	1 402
Pensionskostnader	1 068	856
Summa	8 037	6 134

Tkr		
Moderbolaget	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	9	9
Summa medelantalet anställda	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelseordförande Erik Selin	175	140
Övriga styrelseledamöter	875	700
Peter Strand	175	140
Greg Dingizian	-	140
Tommy Åstrand	175	-
Jacob Karlsson	175	140
Unni Sollbe	175	140
Sofia Ljungdahl	175	140
Verkställande direktör Tommy Åstrand <i>2025: för perioden 1/1-31/8</i>		
Grundlön	1 835	2 641
Övriga ersättningar	110	169
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	681	1 012
Pensionskostnader	525	771
Summa	3 152	4 593
Verkställande direktör Filip Persson <i>2025: för perioden 1/9-31/12</i>		
Grundlön	523	-
Övriga ersättningar	33	-
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	195	-
Pensionskostnader	121	-
Summa	872	0
Övriga ledande befattningshavare*		
Grundlön	4 702	3 623
Övriga ersättningar	328	253
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	1 938	1 402
Pensionskostnader	1 068	856
Summa	8 037	6 134

NOT 5 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER, FORTS.

Tkr		
Koncernen	2025	2024
Övriga anställda*		
Grundlön	6 825	6 894
Övriga ersättningar	560	606
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2 776	2 944
Pensionskostnader	941	829
Summa	11 103	11 272
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 163	21 999
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33%	33%
Andel män i styrelsen	67%	67%
Andel kvinnor bland ledande befattningshavare	33%	33%
Andel män bland ledande befattningshavare	67%	67%

Ledande befattningshavare avser de två personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, samt Peter Strand i egenskap av arbetande styrelseledamot och Tommy Åstrand under perioden 1/9 2025 till 30/9 2025 i egenskap av arbetande styrelseledamot. F r o m 1/1 2025 t o m 31/8 2025 utgjordes ledningsgruppen av tre personer utöver verkställande direktören.

*2024 års siffror är omfördelade utifrån 2025 års definition avseende ledande befattningshavare, för jämförbarhet.

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 ersättningar 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 29 april 2025. Ersättning till ledande befattningshavare följer de riktlinjer som beslutades vid bolagsstämman 29 april 2025. 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.

Tkr		
Moderbolaget	2025	2024
Övriga anställda*		
Grundlön	6 825	6 894
Övriga ersättningar	560	606
Lagstadgade sociala kostnader inklusive löneskatt	2 776	2 944
Pensionskostnader	941	829
Summa	11 103	11 272
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 163	21 999
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	33%	33%
Andel män i styrelsen	67%	67%
Andel kvinnor bland ledande befattningshavare	33%	33%
Andel män bland ledande befattningshavare	67%	67%

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

Årsstämman 2023 beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att anta ett incitamentsprogram till bolagets medarbetare i form av teckningsoptioner. Under 2023 förvärvade tillsvidareanställda medarbetare, inklusive ledande befattningshavare, 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 579 870 teckningsoptioner varav verkställande direktör innehar 130 000 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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftskostnader	19	18
Mediakostnader	46	37
Underhåll	7	5
Fastighetsskatt	28	17
Fastighetsförsäkring	11	7
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	5	8
Summa fastighetskostnader	116	93
Fastighetsadministration	7	6
Central administration	27	25
Varav personalkostnader	8	8
Varav avskrivningar	2	2
Summa rörelsens kostnader	151	124

Koncernen	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Moderbolaget		
Central administration	32	56
Varav personalkostnader	16	16
Varav avskrivningar	1	1
Varav befarad kundförlust interna fordringar	-6	18
Summa rörelsens kostnader	32	56

NOT 7 FINANSNETTO

Moderbolaget	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Finansnetto		
Finansiella intäkter	278	203
Finansiella kostnader	-149	-39
Summa finansnetto	128	163

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

Koncernen	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7	-9
Förändring av uppskjuten skatt	-242	-163
Totalt redovisad skatt	-249	-172

Av aktuell skatt avser -3 (-4) mkr skatt på transaktionskostnader vid nyemissioner.

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		974		759
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-201	-20,6	-156
Ej skattepliktig försäljning dotterbolag	0,0	0	0,0	0
Justering uppskjuten skatt försäljning dotterbolag	0,0	0	0,0	0
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	-2,2	-21	-1,2	-9
IRE	-2,5	-25	-0,8	-6
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-0,2	-2	-0,1	-1
Redovisad effektiv skatt	-25,5	249	-22,7	-172

Ej avdragsgilla kostnader avser främst räntekostnader.

NOT 8 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT, FORTS.

Moderbolaget	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-4	-4
Totalt redovisad skatt	-4	-4

Av aktuell skatt avser -3 (-4) mkr skatt på transaktionskostnader vid nyemissioner.

Avstämning av effektiv skatt

Moderbolaget	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		148		167
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-30	-20,6	-34
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	-2,1	-3	0,0	0
Skatt hänförlig till tidigare perioder	-0,6	-1	0,0	0
Mottaget negativt räntenetto koncernföretag	20,9	31	18,6	31
Redovisad effektiv skatt	-2,4	-4	-2,1	-4

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 hänförlig 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 skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

NOT 9 RESULTAT PER AKTIE

Koncernen	2025	2024
Årets resultat, mkr	726	587
Genomsnittligt antal aktier före utspädning miljoner st	261,4	237,0
Resultat per aktie före utspädning	2,78	2,48
Årets resultat, mkr	726	587
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	261,6	237,0
Resultat per aktie efter utspädning	2,77	2,48

Det finns ett incitamentsprogram som från och med den dagen programmet uppnår överenskommet aktievärde medför 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	2025	2024
Ingående värde förvaltningsfastigheter	13 489	10 114
Fastighetsförvärv	3 992	1 705
Investeringar	596	1 308
Försäljning	-	-
Värdet förändring	414	361
Utgående värde förvaltningsfastigheter	18 491	13 489

Värdet förändringen för fastigheterna uppgick till 414 mkr (361) varav samtliga avser orealiserade värdet förändringar. Orealiserade värdet förändringar har under perioden påverkats positivt av nya uthyrningar, kostnadsänkningar, projektvinster vid nyproduktion och avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv. Orealiserade värdet förändringar har under perioden påverkats negativt av lägre KPI-justering. Det genomsnittliga avkastningskravet har varit oförändrat under året.

Samtliga fastigheter har per den 31 december 2025 externvärderats av auktoriserade fastighetsvärderare, Newsec, som bedömt Bolagets fastighetsvärde till 18 491 mkr (13 489) vilket motsvarar 12 405 kr/kvm (11 744).

Uppskattningar och bedömningar

Fastighetsvärderingar bygger på bolagets vid var tid gällande hyresavtal och bedömd marknadshyra efter avtalsperioden samt avseende fastighetskostnaderna används av värderaren vedertagna schabloner. I driftsnettot, skillnaden mellan hyresintäkter och fastighetskostnader samt fastighetsadministration, ingår drift- och underhållskostnader. I fastighetsvärderingarna har dessa bedömts utifrån schabloner och är anpassade efter fastighetens ålder och skick. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av SLP:s fastighetsbestånd då ökade driftkostnader vanligen kompenseras av ökade hyresintäkter då majoriteten av hyresavtalen ger rätten att vidarefakturera denna kostnad till hyresgästen. 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 produktionsstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Inflationsantagandet uppgår till 1,5 procent för hyresintäkter år 2027 följt av 2,0 procent långsiktigt och genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår till 5,9 procent (5,9). 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, geografisk 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 fastighetersnas 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 teknisk 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.

Om avkastningskravet skulle öka med 0,5 procentenheter skulle marknadsvärdet på fastigheterna minska med 716 mkr (526). Se nedan känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde, i mkr.

Känslighetsanalys 2025-12-31

Marknadshyra +/-5%	Vakans +/-2 pe	Drift & underhåll +/-10%	Direktavkastning + 0,5 pe	Direktavkastning - 0,5 pe	Kalkylränta + 0,5 pe	Kalkylränta - 0,5 pe
+/- 664	+/- 214	+/- 155	-716	+851	-709	+750

Känslighetsanalys 2024-12-31

Marknadshyra +/-5%	Vakans +/-2 pe	Drift & underhåll +/-10%	Direktavkastning + 0,5 pe	Direktavkastning - 0,5 pe	Kalkylränta + 0,5 pe	Kalkylränta - 0,5 pe
+/-491	+/-161	+/-127	-526	+624	-514	+542

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 värdet förändringar redovisas i resultaträkningen. Fastigheterna externvärderas på kvartalsbasis.

Pågående projekt värderas enligt samma princip som förvaltningsfastigheter men med avdrag för återstående investering. Orealiserad värdet förändring 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 tillträdestidpunkten 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 2025 uppgick den totala leasingkulden till 139 mkr (113). En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgick under 2025 till 4 mkr (3).

Koncernen har även ett mindre antal leasingavtal avseende tjänstebilar med leasingperioder på 3 år. Anskaffningsvärde för tillkommande nyttjanderättstillgångar under 2025 uppgick till 27 mkr (25). Nyanskaffade nyttjanderätter avser tillträdde tomträtter i och med förvärvet av Sylten 4:5 & 4:10 i Norrköping samt leasingavtal för bilar. Den årliga leasingkostnaden om ca 1 mkr har fördelats mellan avskrivningar och ränta. Kassautflödet uppgick till 5 mkr (4).

	2025-12-31	2024-12-31
Nyttjanderättstillgång		
Ingående värde	113	90
Tillkommande nyttjanderätter	27	25
Avyttrade nyttjanderätter	-1	0
Avskrivningar under året	-1	-1
Summa	139	113
Leasingskulder		
Långfristiga leasingskulder	139	113
Kortfristiga leasingskulder	0	0
Summa	139	113
Belopp redovisade i resultatet		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-1	-0
Ränta på leasingskulder	-0	-0
Rörliga leasingavgifter samt avgifter för korttidslease	-0	-0
Summa	-1	-1
Framtida betalningar uppgår till		
Inom ett år	-2	-2
Mellan ett och fem år	-4	-3
Längre än fem år	-133	-108
Summa	-139	-113

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 leasingskulden 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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4	3
Inköp	1	1
Avyttrat	0	-0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	4
Ingående avskrivningar	-2	-1
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3	-2
Utgående redovisat värde	2	2
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4	3
Inköp	1	1
Avyttrat	0	-0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5	4
Ingående avskrivningar	-2	-1
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3	-2
Utgående redovisat värde	2	2

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 2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	0	-10	-10
Obeskattade reserver	0	42	42
Finansiella instrument	0	-2	-2
Verkligt värde byggnader	0	603	603
Temporära skillnader byggnader	0	334	334
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärvade bolag	0	3	3
Summa	0	971	971

Koncernen 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässiga underskottsavdrag	0	-7	-7
Obeskattade reserver	0	32	32
Finansiella instrument	0	3	3
Verkligt värde byggnader	0	495	495
Temporära skillnader byggnader	0	203	203
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärvade bolag	0	2	2
Summa	0	728	728

2025-12-31**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	7	3	0	10
Finansiella instrument	-3	5	0	2
Obeskattade reserver	-32	-11	0	-42
Verkligt värde byggnader	-495	-108	0	-603
Temporära skillnader byggnader	-203	-131	0	-334
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärvade bolag	-2	0	-1	-3
Summa	-728	-242	-1	-971

2024-12-31**Förändring av uppskjuten skatt**

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträkning	Redovisas mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	3	4	0	7
Finansiella instrument	-3	0	0	-3
Obeskattade reserver	-28	-4	0	-32
Verkligt värde byggnader	-412	-83	0	-495
Temporära skillnader byggnader	-123	-79	0	-203
Uppskjuten skatt hänförlig till förvärvade bolag	-2	0	0	-2
Summa	-565	-163	0	-728

NOT 14 KUNDFORDRINGAR

Koncernen	Kundfordringar	Redovisat värde brutto kundfordringar
Kundfordringar	10	10
Summa	10	10

SLP har historiskt redovisat låga hyresförluster. Under 2025 uppgick hyresförlusterna till 0 mkr (-2) och utgående reserv för kreditförluster uppgick till 1 mkr (1).

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	2025-12-31	2024-12-31
Hyres- och serviceintäkter	0	1
Uppläggningsavgifter krediter	12	7
Tomträttsavgäld	2	2
Hyresrabatter	43	20
Övriga poster	5	4
Summa	62	34
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Uppläggningsavgift krediter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	1
Summa	2	1

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. Koncernen är förpliktigad att uppfylla kovenanterna vid utgången av varje kvartal samt årsvis, och kovenanterna baseras på belåningsgrad, soliditet, räntetäckningsgrad samt räntesäkringsgrad och varierar mellan långgivare. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret och det finns inga indikationer på att SLP skulle ha svårigheter att uppfylla kovenanterna per nästa rapporteringstillfälle. Uppföljning av villkoren sker löpande med rapportering till styrelsen. Per 2025-12-31 uppgår det redovisade värdet av skulder relaterade till kovenanterna till 9 421 mkr.

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.

	2025-12-31	2024-12-31
Belåningsgrad per 31/12		
Räntebärande skulder till kreditinstitut	9 421	5 868
Likvida medel	569	153
Marknadsvärde fastigheter	18 491	13 489
Belåningsgrad (%)	47,9	42,4

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 utnyttjande, skriftliga kreditlöften om 1 302 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 569 mkr exklusive utnyttjade kreditlöften om 1 302 mkr.

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder

Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Då de hållbarhetslänkade lånen innebär att SLP får en marginaljustering i efterhand utifrån hur bolaget levererat mot de uppsatta målen respektive år beaktas endast erhållna rabatter i de redovisade beloppen. De hållbara lånen ger en direkt rabatt på marginalen om 5–10 punkter per år, utifrån nuvarande energiprestanda eller miljöcertifiering, och är därför inkluderade i de redovisade beloppen.

**Koncernen
2025-12-31**

	0–3 mån	4–12 mån	1–2 år	2–3 år	4–5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	495	1 155	4 914	3 441	0	0
Leverantörsskulder	47	0	0	0	0	0
Övriga skulder	74	2	0	0	0	0
Summa 2025-12-31	616	1 157	4 914	3 441	0	0

**Koncernen
2024-12-31**

	0–3 mån	4–12 mån	1–2 år	2–3 år	4–5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	95	1 599	3 506	1 523	0	0
Leverantörsskulder	57	0	0	0	0	0
Övriga skulder	36	0	0	0	0	0
Summa 2024-12-31	188	1 599	3 506	1 523	0	0

**Moderbolaget
2025-12-31**

	0–3 mån	4–12 mån	1–2 år	2–3 år	4–5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	1	0	0	0	0	0
Övriga skulder	4	0	0	0	0	0
Summa 2025-12-31	5	0	0	0	0	0

**Moderbolaget
2024-12-31**

	0–3 mån	4–12 mån	1–2 år	2–3 år	4–5 år	> 5 år
Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0	0	0
Leverantörsskulder	1	0	0	0	0	0
Övriga skulder	3	0	0	0	0	0
Summa 2024-12-31	4	0	0	0	0	0

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 32 mkr och verkligt värde för derivat öka med 145 mkr. Vid en omedelbar minskning skulle räntekostnaderna minska med 32 mkr och verkligt värde för derivat minska med 145 mkr.

Koncernens ränteexponering hanteras löpande av styrelsen. Ränterisken hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak eller räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje måttillfälle överstiga 2,5 gånger. 2025 uppgick räntetäckningsgraden till 3,1 (3,2).

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. Se även not 14.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Per 2025-12-31 hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 9 421 mkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 569 mkr uppgick till 8 852 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 de flesta fall kompletteras säkerheten med generell borgen samt kovanter för räntetäckningsgrad, soliditet, belåningsgrad, räntesäkringsgrad 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 2025 till 1,8 år (1,8). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,5 procent (3,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 1,7 år (2,7). 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
2025-12-31

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Kundfordringar	10	0	10
Övriga fordringar	42	0	42
Likvida medel	569	0	569
Summa fordringar	621	0	621
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	9 421	0	9 421
Derivatinstrument	0	12	12
Övriga skulder	76	0	76
Leverantörsskulder	47	0	47
Summa skulder	9 544	12	9 556

NOT 18 VÄRDERING FINANSIELLA POSTER, FORTS.**Koncernen
2024-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Kundfordringar	5	0	5
Övriga fordringar	44	0	44
Likvida medel	153	0	153
Derivatinstrument	0	10	10
Summa fordringar	202	10	212
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 868	0	5 868
Övriga skulder	36	0	36
Leverantörsskulder	57	0	57
Summa skulder	5 961	0	5 961

**Moderbolaget
2025-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	11 636	0	11 636
Kundfordringar	0	0	0
Övriga fordringar	2	0	2
Likvida medel	562	0	562
Summa fordringar	12 200	0	12 200
Finansiella skulder			
Skulder till koncernföretag	7 827	0	7 827
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Övriga skulder	4	0	4
Leverantörsskulder	1	0	1
Summa skulder	7 832	0	7 832

**Moderbolaget
2024-12-31**

	Värderade till upplupet anskaffningsvärde	Värderade till verkligt värde	Totalt redovisat värde
Finansiella fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	10 282	0	10 282
Kundfordringar	0	0	0
Övriga fordringar	3	0	3
Likvida medel	136	0	136
Summa fordringar	10 421	0	10 421
Finansiella skulder			
Skulder till koncernföretag	6 990	0	6 990
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Övriga skulder	3	0	3
Leverantörsskulder	1	0	1
Summa skulder	6 994	0	6 994

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 betala, även om 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). Räntetäkter 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 framtäckt 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 framtäblikande 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 ARL.

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 betalningsgrad och soliditet samt 0,5 gånger avseende räntetäckningsgraden.

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

Koncernens banklån om 9 421 mkr respektive koncernens leasingskulld om 139 mkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 081	4 545
Leasingskulld	139	113
Summa	8 220	4 658
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 340	1 322
Leasingskulld	0	0
Summa	1 340	1 322

NOT 20 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar för skulder till kreditinstitut	9 381	6 330
Summa	9 381	6 330

NOT 21 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	9 421	6 330
Summa	9 421	6 330

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 lättnad 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	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	122	99
Upplupna semesterlöner	2	2
Upplupen projektkostnad	8	26
Upplupna räntekostnader	15	0
Övriga poster	34	14
Summa	181	141
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna semesterlöner	2	2
Upplupna sociala avgifter	1	1
Upplupna räntekostnader	2	-1
Övriga poster	3	3
Summa	8	6

NOT 23 RÄNTOR

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	-265	-199
Summa	-265	-199
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Erlagd ränta	0	0
Summa	0	0

NOT 24 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	2	2
Summa	2	2
Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1	1
Befarad kundförlust interna fordringar	-6	18
Summa	-5	19

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	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar		
Derivatinstrument	-12	10
Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Nominellt värde derivatinstrument	5 695	4 485
Redovisat värde derivatinstrument	-12	10
Summa	5 683	4 495
Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade		
Derivat	-22	-1
Summa	-22	-1

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	2024-12-31	Kassaflöde: Upptagna lån, Amortering av lån	Ej kassaflödes- påverkande poster	2025-12-31
Skulder till kreditinstitut	5 868	3 221	333	9 421
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5 868	3 221	333	9 421

Moderbolaget	2024-12-31	Kassaflöde: Upptagna lån, Amortering av lån	Ej kassaflödes- påverkande poster	2025-12-31
Långfristiga skulder	0	0	0	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	0	0	0	0

NOT 27 LIKVIDA MEDEL

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	569	153
Summa	569	153

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	562	136
Summa	562	136

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	2025	2024
Inom ett år	2	2
Senare än ett år men inom fem år	4	2
Senare än fem år	0	0
Summa	6	4

Moderbolagets operationella leasingavtal består av billeasingavtal.

NOT 29 NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Moderbolaget
2025

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 26 mkr.
Alla tjänster förvärvade av närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

2024

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 25 mkr.
Alla tjänster förvärvade av närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NOT 30 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	727	627
Förvärv	40	35
Aktieägartillskott	131	65
Försäljning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899	727
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	899	727

Redovisningsprinciper

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

NOT 31 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Tkr

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
SLP Förvaltning 1 AB	100%	100%	50 000	60 433
SLP Förvaltning 2 AB	100%	100%	50 000	87 410
SLP Förvaltning 3 AB	100%	100%	50 000	100
SLP Förvaltning 4 AB	100%	100%	50 000	38 194
SLP Förvaltning 5 AB	100%	100%	500	51 240
SLP Förvaltning 6 AB	100%	100%	500	117 656
SLP Förvärv 3 AB	100%	100%	250	198
SLP Förvärv 6 AB	100%	100%	250	756
SLP Helsingborg Kolven 4 AB	100%	100%	500	92 395
SLP Österåker Runö AB	100%	100%	50 000	27 627
SLP Täby Kyrkby AB	100%	100%	10 000	21 131
SLP Huddinge 1 AB	100%	100%	1 000	40 397
SLP Norrköping 1 AB	100%	100%	500	65 794
SLP Enköping Romberga 11:4 AB	100%	100%	50 000	74 285
SLP Uppsala Danmarks-Kumla AB	100%	100%	50 000	21 129
SLP Västerås Lägesenergin AB	100%	100%	500	17 565
SLP Enköping Romberga 11:5 AB	100%	100%	1 000	6 730
SLP Norrköping Kloret AB	100%	100%	1 960	42 916
SLP Huddinge 2 AB	100%	100%	500	28 186
SLP Stigamo 1:46 AB	100%	100%	1 000	104 418
Summa				898 559

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital
SLP Förvaltning 1 AB	559182-0468	Malmö	270
SLP Förvaltning 2 AB	559197-7649	Malmö	51
SLP Förvaltning 3 AB	559222-3274	Malmö	2 354
SLP Förvaltning 4 AB	559240-4916	Malmö	51
SLP Förvaltning 5 AB	559279-7061	Malmö	7 532
SLP Förvaltning 6 AB	559279-7046	Malmö	51
SLP Förvärv 3 AB	559283-1407	Malmö	26
SLP Förvärv 6 AB	559283-1431	Malmö	26
SLP Helsingborg Kolven 4 AB	559015-6187	Malmö	51
SLP Österåker Runö AB	559174-7786	Malmö	51
SLP Täby Kyrkby AB	556094-8266	Malmö	1 201
SLP Huddinge 1 AB	556934-1745	Malmö	26
SLP Norrköping 1 AB	559208-9105	Malmö	51
SLP Enköping Romberga 11:4 AB	559141-7919	Malmö	51
SLP Uppsala Danmarks-Kumla AB	559219-1331	Malmö	51
SLP Västerås Lägesenergin AB	559174-7190	Malmö	243
SLP Enköping Romberga 11:5 AB	559214-7085	Malmö	101
SLP Norrköping Kloret AB	559062-9738	Malmö	1 850
SLP Huddinge 2 AB	556946-4992	Malmö	1 318
SLP Stigamo 1:46 AB	559078-9029	Malmö	2 913
Summa			18 268

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 Briljanten 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 Ackumulatören 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 Ättehögen 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 Paketen AB	556755-0271	Malmö
SLP Södertälje Tveta-Valsta AB	559295-8275	Malmö

NOT 31 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

BOLAG	Org.nr	Säte
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 Holmögådd 4 AB	556742-3453	Malmö
SLP Malmö Storbådan 5 AB	556742-3479	Malmö
SLP Hallsberg Signalen 5 AB	559322-1756	Malmö
SLP Vaggeryd Stödstorp 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
SLP Katrineholm Lövsåsen AB	559438-3456	Malmö
SLP Göteborg Backa 29:14 AB	556985-2378	Malmö
SLP Jönköping Stigamo 1:66 AB	559398-2688	Malmö
SLP Eskilstuna Grönsta 2:52 AB	556822-4983	Malmö
SLP Eskilstuna Litografen 8 AB	556578-3262	Malmö
SLP Ulricehamn Rönnedal 1 AB	559338-6377	Malmö
SLP Linköping Glaskulan 5 AB	559475-5240	Malmö
SLP Lidköping Taggsvampen AB	559396-6194	Malmö
SLP Örebro Bleckslagaren AB	559340-4220	Malmö
SLP Jönköping Flahult AB	556794-2692	Malmö
SLP Hallsberg Lilla Ålberg AB	556848-8133	Malmö
SLP Nässjö Terminalen 1 KB	916629-7458	Malmö
SLP Nässjö Terminalen 1 AB	559480-4774	Malmö
SLP Nässjö Terminalen 1 Komplementär AB	559469-6881	Malmö
SLP Norrköping Sylten Zinken Händelö KB	916631-9492	Malmö
SLP Norrköping Kardinalmärket 1 AB	559257-1623	Malmö
SLP Örebro Ånsta 20:272 AB	559256-2655	Malmö
SLP Norrköping Sylten Zinken Händelö AB	559257-1631	Malmö
SLP Haninge Jordbromalm 6:90 AB	559185-7932	Malmö
SLP Förvaltning Haninge Jordbromalm 4:4 AB	559199-1939	Malmö
SLP Haninge Jordbromalm 4:4 AB	559199-1947	Malmö
SLP Trelleborg NIO E 3 AB	559473-7875	Malmö
SLP Falkenberg Tröinge 6:124 AB	559512-6979	Malmö
SLP Jönköping Stigamo 1:42 AB	559305-1906	Malmö
SLP Vaggeryd Stödstorp 2:30 AB	559311-0397	Malmö
SLP Göteborg Sörred Holding AB	559209-5920	Malmö

NOT 31 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

BOLAG	Org.nr	Säte
SLP Göteborg Sörred 7:8 AB	556740-1608	Malmö
SLP Malmö Benkammen 20 AB	559549-5606	Malmö
SLP Västerås Köpmannen 10	559549-5580	Malmö
SLP Borås Vindtrycket 1 AB	559549-5572	Malmö
SLP Helsingborg Åttehögen Östra 1 AB	559549-5572	Malmö

NOT 32 ANTAL AKTIER OCH TILLSKJUTET EGET KAPITAL

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Antal Aktier	280 204 506	259 069 807
Kvotvärde	0,006667	0,006667

Det egna kapitalet har under året påverkats positivt av årets resultat om 726 mkr samt kapitalanskaffning i samband med en riktad nyemission om 800 mkr, reducerat med transaktionskostnader efter skatt.

I samband med ett förvärv under perioden har betalning skett med egna medel samt en delbetalning i form av aktier. Nyemission har därmed gjorts av 1,1 miljon B-aktier, till en kurs om 35,25 kr per aktie motsvarande ett värde om 40 mkr. De förvärvade fastigheterna har värderats till verkligt värde med en positiv värdeförändring, innebärande att eget kapital ökat med 7 mkr.

Vid årets utgång fanns 280 204 506 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 marknadsmäsigst 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 40 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	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	10 282	5 490
Tillkommande fordringar	1 354	4 792
Utgående värde	11 636	10 282
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	11 636	10 282

Uppbokad förlustreserv i enlighet med IFRS 9 uppgår under året till 6 mkr (-18).

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.

Förlustreserven 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 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 34 LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Ingående värde	6 990	3 925
Tillkommande skulder	975	3 065
Utgående värde	7 965	6 990
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	7 965	6 990

NOT 35 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	254	213
Lämnade koncernbidrag	-228	-178
Överavskrivningar	0	0
Summa	26	35

Moderbolagets redovisningsprinciper

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för hållbarhets- och 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	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	308 581 567
Överkursfond	4 673 856 117
Årets resultat	144 471 938
Disponeras så att i ny räkning överföres	5 126 909 622

**NOT 37 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS
SLUT**

Koncernen

- SLP har tecknat ett hyresavtal om 19,3 tkvm i Eskilstuna med en hyrestid på 5,5 år.
- SLP kommer att genomföra en tillbyggnad om cirka 23 300 kvm på fastigheten Rönnedal 1 i Ulricehamn och förlänger hyresavtal med 10 år.
- SLP har förvärvat och tillträtt två fullt uthyrda logistikfastigheter i Linköping och Örebro med ett överenskommet fastighetsvärde om 393 miljoner kronor.
- SLP:s styrelse avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2025, vilket är i linje med bolagets utdelningspolicy.

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 beslutats den 20 mars 2026 och har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2026. Koncernens rapport över totalresultat, rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer bli föremål för fastställelse på årsstämma den 16 april 2026.

Malmö den 23 mars 2026

Erik Selin
Ordförande

Peter Strand
Vice ordförande

Sofia Ljungdahl
Ledamot

Jacob Karlsson
Ledamot

Unni Sollbe
Ledamot

Tommy Åstrand
Ledamot

Filip Persson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Swedish Logistic Property AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 85–121 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 rapporten över totalresultat och rapporten 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 revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed 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/EU) 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 bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkas av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter el-

ler 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 rapportering 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 sammanlagda 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 fastigheter

Koncernen redovisar 18,5 miljarder i redovisat värde på förvaltningsfastigheter. Koncernen har under 2025 redovisat 414 Mkr i positiva värdeförändringar på fastigheter. Koncernens fastighetsbestånd består huvudsakligen av logistikfastigheter. Koncernen gör kvartalsvisa externa värderingar av samtliga fastigheter.

En värdering är förknippat 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 89 i förvaltningsberättel-

sen 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 aviseringssystemet
- Stickprovsvis granskning av värderingar samt utvärderat resultaten av värdering 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 ca 4 miljarder samt avyttrat fastigheter redovisade till 0. 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 redovisas som rörelse eller tillgångsförvärv. Då det kan förekomma komplexa antaganden och bedömningar i dessa transaktioner bedö-

mer 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 1-36, 50-84 samt 126-131, ersättningsrapporten på sidorna 48-49 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56-82. 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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direk-

tören 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 revisionsred 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. 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 (publ) för år 2025 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 direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 direktören ska sköta den löpande förvalt-

ningen 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 revisionssed 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/revisornsansvar. 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 att 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 (publ) för år 2025.

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 FAR:s 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 (publ) 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 revisionssed 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 koncernredovisning. 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 egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Box 4009, 203 11 Malmö, utsågs till Swedish Logistic Property AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 april 2025 och har varit bolagets revisor sedan Swedish Logistic Property AB (publ) noterades på Nasdaq Stockholm 23 mars 2022.

Malmö den 25 mars 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor



Fastigheten Vindspelet 1 i Borås.

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
Fastighetsrelaterade nyckeltal		
Hysesintäkter, mkr	Hysesintäkter enligt resultaträkning, mkr.	Åskådliggör koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen.
Driftsnetto, mkr	Driftsnetto enligt resultaträkning, mkr.	Åskådliggör koncernens överskott från fastighetsuthyrningen efter avdrag av fastighetskostnader och fastighetsadministration.
Uthyrningsgrad, %	Avser 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 intäktpotential.
Kontrakterad årshyra, mkr	Hyra enligt kontrakt inkl. rabatter, tillägg och fastighetsskatt på årsbasis.	Belyser koncernens intäktpotential.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Belyser koncernens intäktpotential.
Hyresvärde, kr/kvm	Kontrakterad årshyra med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor i förhållande till uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt.	Belyser koncernens intäktpotential.
Fastighetsvärde, mkr	Förvaltningsfastigheter enligt rapport över finansiell ställning, mkr.	Åskådliggör marknadsvärdet på koncernens förvaltningsfastigheter vid periodens utgång.
Fastighetsvärde, kr/kvm	Förvaltningsfastigheter mkr i förhållande till uthyrningsbar yta.	Åskådliggör utvecklingen av värdet på koncernens förvaltningsfastigheter i förhållande till yta.
Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsbar yta vid periodens utgång inklusive 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
Finansiella nyckeltal		
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.
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Räntebärande skulder exklusive upplåning kopplat till större pågående projekt, minskat med likvida medel i förhållande till driftsnettot minskat med kostnader för central administration enligt aktuell intjäningsförmåga.	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.
Aktierelaterade nyckeltal		
Resultat före utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier före utspädning.	IFRS-nyckeltal
Resultat efter utspädning, kr	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning till följd av utestående teckningsoptioner.	IFRS-nyckeltal
Substansvärde (NAV) efter utspädning, kr	Eget kapital med hänsyn till utestående teckningsoptioner med återläggning av uppskjuten skatt och derivat enligt rapport över finansiell ställning i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädning.	Ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analys och jämförelse mellan fastighetsbolag. Belyser även SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Förvaltningsresultat efter utspädning, kr	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader i förhållande till genomsnittligt antal aktier efter utspädning.	Belyser SLP:s förvaltningsresultat per aktie efter utspädning på ett för börsnoterade bolag enhetligt sätt.
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
<i>Exklusive noteringskostnader</i>	Förvaltningsresultat exklusive noteringskostnader per aktie efter utspädning för aktuell period i förhållande till föregående period i procent.	Belyser SLP:s förmåga att nå övergripande mål.
Kassaflöde efter utspädning, kr	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning.	Belyser bolagets förmåga att producera kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital.
Antal utestående aktier före utspädning, miljoner st	Antal utestående aktier vid periodens utgång utan hänsyn till utestående teckningsoptioner.	
Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	Antal utestående aktier vid periodens utgång med hänsyn till utestående teckningsoptioner.	

Nyckeltal	Definition
Aktierelaterade nyckeltal, forts.	
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.
Hållbarhet	
Total energianvändning	Avser total energianvändning (el, fjärrvärme, gas) som SLP köpt in inklusive hyresgästernas förbrukning i de fall den faktiska förbrukningen inte vidarefaktureras. Avser fastigheter där SLP har full tillgång till förbrukningsdata. Värmeanvändning är normalårskorrigerad.
Energiintensitet, 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.
MWp	Toppeffekt av de solceller som är installerade på SLP:s fastigheter.
Scope 1	Avser direkta utsläpp från egenkontrollerade källor.
Scope 2	Avser indirekta utsläpp från inköpt energi.
Scope 3	Avser övriga indirekta klimatutsläpp längs värdekedjan och delas in i uppströms och nedströms. Uppströmsutsläpp innefattar mindre inköp i samband med driften, projektrelaterade klimatutsläpp, transporter och avfall samt tjänsteresor och anställdas pendling till och från arbetsplats. Nedströmsutsläpp avser hyresgästernas energianvändning och köldmedieläckage i de fastigheter hyresgästen är rapporteringspliktig.
eNPS	employee Net Promoter Score, är ett standardiserat verktyg som mäter medarbetarnas ambassadörskap.
Leverantörer som följer uppförandekoden	Väsentliga leverantörer som skrivit under SLP:s uppförandekod för leverantörer. Väsentliga leverantörer avser leverantörer vars inköpsbelopp överstiger 250 tkr senaste 12 månaderna.
Hållbar finansiering	Består av <i>Hållbara lån</i> samt <i>Hållbarhetslänkade lån</i> . Hållbara lån innebär finansieringsavtal baserade på att fastighetsportföljen är miljöcertifierad enligt vissa standarder eller har låg energianvändning. Innebär en rabatt på marginalen med mellan 5–10 punkter per år jämfört med befintliga lån. Hållbarhetslänkade lån innebär att marginalen är beroende av utfallet på hållbarhetsrelaterade mål för koncernen. Låneavtalen är till skillnad från hållbara lån, som knyts till en enskild fastighet, därmed kopplat till SLP:s prestation inom hållbarhet.
Redovisningsprincip omsättning, taxonomin	Omsättning avser hyresintäkter enligt resultaträkningen.
Redovisningsprincip driftsutgifter, taxonomin	Driftsutgifter avser fastighetsskötsel, teknisk tillsyn, reparationer och planerat underhåll som ingår i posten Fastighetskostnader i resultaträkningen.
Redovisningsprincip kapitalutgifter, taxonomin	Kapitalutgifter avser aktiverade utgifter avseende investeringar i befintligt fastighetsbestånd samt förvärv som ingår i posten Förvaltningsfastigheter i balansräkningen.
Sjukfrånvaro	Sjukfrånvaron har beräknats utifrån antal sjukdagar av totalt schemalagda arbetsdagar.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Nyckeltal	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Uthyrningsgrad, %		
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	1 155	820
B. Hyresvärde vid periodens utgång, mkr	1 194	850
A / B Uthyrningsgrad, %	96,7	96,5
Nettouthyrning, mkr		
A. Årshyra periodens uthyrningar, mkr	95,9	72,1
B. Årshyra periodens uppsägningar, mkr	89,2	46,0
A - B Nettouthyrning, mkr	6,8	26,1
Hyresvärde, mkr		
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	1 155	820
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	39	30
A + B Hyresvärde, mkr	1 194	850
Hyresvärde, kr/kvm		
A. Kontrakterad årshyra vid periodens utgång, mkr	1 155	820
B. Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, mkr	39	30
C. Uthyrningsbar yta exkl. pågående projekt, kvm / 1000	1,452	1,066
(A + B) / C x 1 000 Hyresvärde, kr/kvm	822	784
Fastighetsvärde kr/kvm		
A. Förvaltningsfastigheter, mkr	18 491	13 489
B. Uthyrningsbar yta, tkvm	1 491	1 149
A / B x 1 000 Förvaltningsfastigheter kr/kvm	12 405	11 744
Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm		
A. Uthyrningsbar yta, tkvm	1 491	1 149
B. Antal fastigheter, st	127	110
A / B Genomsnittlig uthyrningsbar yta per fastighet, tkvm	11,7	10,4

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Belåningsgrad, %		
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	9 421	5 868
B. Likvida medel enligt BR, mkr	569	153
C. Förvaltningsfastigheter enligt BR, mkr	18 491	13 489
(A - B) / C Belåningsgrad, %	47,9	42,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr		
A. Räntebärande skulder enligt BR, mkr	9 421	5 868
B. Upplåning kopplat till större pågående projekt, mkr	211	-
C. Likvida medel enligt BR, mk	569	153
D. Driftsnetto enligt aktuell intjäningsförmåga, mkr	1 025	704
E. Centrala administrationskostnader enligt aktuell intjäningsförmåga, mkr	-24	-24
(A - B - C) / (D + E) Nettoskuld/EBITDA, ggr	8,6	8,4
Avkastning på eget kapital, %		
A. Periodens resultat enligt RR, mkr	726	587
B. Eget kapital efter utspädning vid periodens utgång, mkr	8 514	6 952
C. Eget kapital efter utspädning vid periodens ingång, mkr	6 952	5 170
A / ((B + C)/2) Avkastning på eget kapital, %	9,4	9,7

FINANSIELLA NYCKELTA (FORTS.)

Nyckeltal	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Eget kapital efter utspädning, mkr		
A. Eget kapital enligt BR, mkr	8 447	6 885
B. Eget kapital till följd av utestående teckningsoptioner, mkr	67	67
A + B Eget kapital efter utspädning, mkr	8 514	6 952

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Nyckeltal	2025 jan-dec	2024 jan-dec
Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr		
A. Eget kapital efter utspädning, mkr	8 514	6 952
B. Uppskjuten skatt enligt BR, mkr	971	728
C. Derivat enligt BR, mkr	12	-10
D. Antal utestående aktier efter utspädning, miljoner st	282,1	261,0
(A + B + C) / D Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning, kr	33,66	29,39
Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %		
A. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning aktuell period	33,66	29,39
B. Substansvärde (NAV) per aktie efter utspädning föregående period	29,39	25,26
A – B / B Tillväxt i substansvärde (NAV) efter utspädning, %	15	16
Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr		
A. Förvaltningsresultat, mkr	583	398
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	261,6	237,0
A / B Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning, kr	2,23	1,67
Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %		
A. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning aktuell period	2,23	1,67
B. Förvaltningsresultat per aktie efter utspädning föregående period	1,68	1,52
A – B / B Tillväxt i förvaltningsresultat efter utspädning, %	33	10
Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr		
A. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mkr	591	393
B. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, miljoner st	261,6	237,0
A / B Kassaflöde per aktie efter utspädning, kr	2,26	1,66

KALENDARIUM

Årsstämma 2026	16 april 2026
Delårsrapport jan-mar 2026	16 april 2026
Delårsrapport jan-jun 2026	9 juli 2026
Delårsrapport jan-sep 2026	15 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	4 februari 2027

An English version is available at www.slpproperty.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 26 mars 2026.

Produktion: SLP i samarbete med Björn Berglund Creative Studio.

Foto: Jesper Arvidsson sidorna 1, 2, 9, 16, 17, 18, 20, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 41, 43, 45, 47, 55, 59, 69, 73, 80, 83 och 125.



Swedish Logistic Property AB
Organisationsnr: 559179-2873
Krusegränd 42 D, 212 25 Malmö
www.slproperty.se