

Års- och hållbarhetsredovisning 2022



LOGISTEA

Logistea är ett fastighetsbolag med offensiv tillväxtstrategi inom lager, logistik och lätt industri

Logisteas vision är att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar moderna hållbara lokaler inom lager, logistik och lätt industri. Efterfrågan på lager- och logistiklokaler är betydande och Logisteas tillväxt har varit kraftfull sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019.

Marknadsnisch med stor efterfrågan

Logistea verkar i en nisch med ökande efterfrågan bland annat till följd av ökad lokal produktion och lagerhållning samt den pågående transformationen inom handeln, där tillgången till effektiv lager- och logistikhantering blir allt viktigare. Flera av Logisteas kunder utgörs därför av väletablerade bolag inom lagerhållning och handel, vilka ställer krav på moderna fastigheter belägna i attraktiva logistiklägen i Sverige. Logisteas andra kunder utgörs bland annat av lokalt förankrade tillverkande företag där Logistea gemensamt med kunden skapar en lösning för att företagen ska kunna fortsätta utvecklas i sina befintliga lokaler.

Stark tillväxt

Logistea växer genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter

och mark, och har ett tillväxtmål om ett fastighetsvärde överstigande 15 miljarder kronor vid utgången av 2024. Som del i tillväxtmålet ska bolaget årligen skapa 25 000 kvadratmeter ny yta.

Organisation med gedigen erfarenhet

Logisteas organisation består av en samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och utveckling. Bolaget har egen förvaltning och en organisation som säkerställer hög kvalitet och servicegrad för hyresgäster och andra intressenter.

En hållbar affär

Logistea bidrar till FN:s Agenda 2030 genom att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Hållbarhet, med bland annat fokus på reduktion av koldioxidutsläpp genom energieffektiva byggnader, är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi. Bolagets mål är att nybyggda fastigheter ska uppnå BREEAM In-Use Very Good eller Excellent eller annan likvärdig certifieringsstandard. Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och B.

4,6

Fastighetsvärde, Mdkr

304

Hyresvärde, Mkr

68

Antal fastigheter

Innehåll

INTRODUKTION

Året i korthet	2
Marknadstrender	4
Vd har ordet	6

STRATEGI

Strategi för hållbar tillväxt	8
Mål och måluppfyllelse	9
Logisteas affärsidé	10
Värdeskapande affärsmodell	12

VERKSAMHET

Fastighetsportfölj	16
Fastighetsmarknaden	20

HÅLLBARHET

Hållbarhetsrapport	22
Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	30

FINANSIERING

Finansiering	32
--------------	----

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport	36
Styrelse och revisorer	44
Ledande befattningshavare	46
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	48
Logisteas aktie	49

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	54
Risker och riskhantering	57
Koncernens finansiella rapporter	62
Moderbolagets finansiella rapporter	66
Redovisningsprinciper och noter	70
Styrelsens försäkran	89
Revisionsberättelse	90

ÖVRIGT

EPRA nyckeltalsberäkningar	96
Alternativa nyckeltal och övriga definitioner	100
Information till aktieägarna	101

Notera att originalversionen av års- och hållbarhetsredovisningen är upprättad i formatet för enhetlig elektronisk rapportering (Esef) och är publicerad på www.logistea.se

Fortsatt stark utveckling

Logistea har haft en stark utveckling under 2022 och vi har under året nära nog dubblerat vårt fastighetsbestånd. Vårt långsiktiga tillväxtmål om ett samlat fastighetsvärde på 15 miljarder kronor till slutet av 2024 ligger fast. I den ökade osäkerheten på fastighetsmarknaden har vi dock valt att fokusera på det vi är riktigt duktiga på, det vill säga att utveckla Logistea med bibehållet stabila kassaflöden och en stark intjäningsförmåga och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare, hyresgäster och medarbetare.

Händelser under året

Organisation och struktur

- Logisteas ramverk för vision, strategi och utdelningspolicy uppdaterades i syfte att stödja en offensiv tillväxt och värdeskapande inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri.

Finansiering och aktien

- Totalt 24 574 885 aktier emitterades, varav 19 428 133 genom en företrädesemission om 350 miljoner kronor innan emissionskostnader och 5 336 752 aktier i riktade emissioner för att finansiera fastighetsförvärv.
- Logistea ingick under november och december nya räntederivat till ett nominellt belopp om totalt 800 miljoner kronor med en snittränta uppgående till 2,15 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade därmed från 0,7 år till 2,1 år. Andelen räntesäkrad skuld ökade markant, från 20 procent till drygt 50 procent av total upplåning.
- Utöver ovan nämnda emissioner ingick Logistea i december ett avtal om en strategisk transaktion med Nordika Fastigheter som inkluderar en kvittningsemission till Nordika om 1 455 643 A-aktier och 16 960 379 B-aktier, motsvarande totalt 234,8 miljoner kronor. Nordika kommer efter emissionen att äga 13,2 procent av kapitalet och rösterna i Logistea och blir därmed tredje största ägare i Logistea.

Förvärv och projekt

- 27 fastigheter har tillkommit, med 218 528 kvadratmeter uthyrbar yta och 30 000 kvadratmeter byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 1 489 miljoner kronor.
- Totalt 22 500 kvadratmeter nybyggnation färdigställdes och tillträdades av hyresgäster, varav 13 500 kvadratmeter i Vaggeryd Logistikpark under första kvartalet och 9 000 kvadratmeter i Borås under andra kvartalet.
- Fastigheten Stödorp 1:7 i Vaggeryd Logistikpark, en av våra största fastigheter, certifierades enligt BREEAM In-Use Very Good.

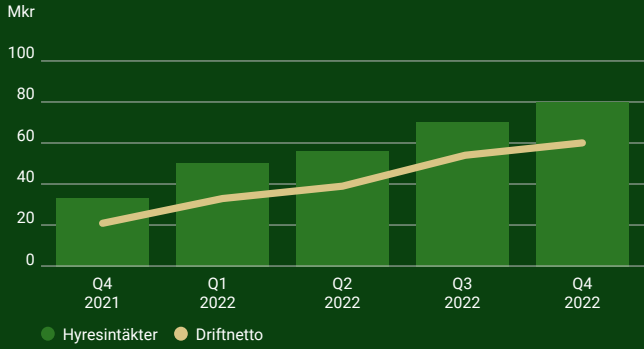
Nyckeltal

	2022	2021
Fastighetsrelaterade		
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	4 623	2 607
Hyresintäkter, Mkr	257	93
Hyresvärde, Mkr	304	154
Driftnetto, Mkr	186	65
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	95,2
Överskottsgrad, %	72,4	70,6
Antal förvaltningsfastigheter, st	68	41
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	22,2	38,5
Soliditet, %	38,7	36,0
Räntebärande nettoskuld, Mkr	2 553	1 458
Belåningsgrad, %	55,2	55,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8
Genomsnittlig ränta, %	4,8	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	2,1	0,5
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,2
Resultat per stamaktie A och B, kr ¹⁾	2,8	3,7
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	16,9	11,8
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	15,4	10,9
Aktiekurs per stamaktie A, kr	12,5	49,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	11,9	33,3
Antal aktier, tusental		
Antal utestående stamaktier A och B	121 054	96 289
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	112 922	78 768

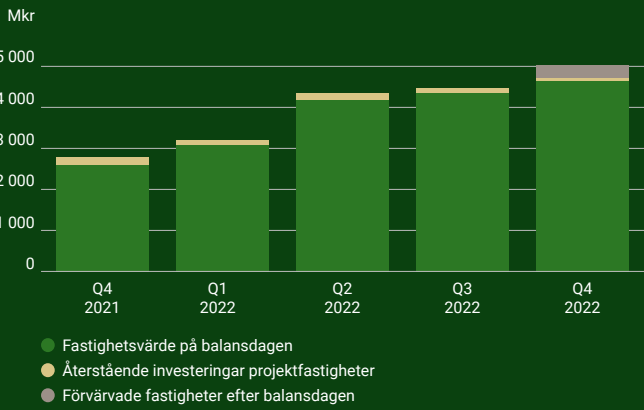
¹⁾ Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021.

→ För definitioner av nyckeltal, läs mer på sidan 100.

Hysesintäkter och driftnetto per kvartal



Fastighetsvärde per kvartal



Uthyrningsbar yta per kategori



- Lager/logistik: 76%
- Lätt industri: 24%

Uthyrningsbar yta per region

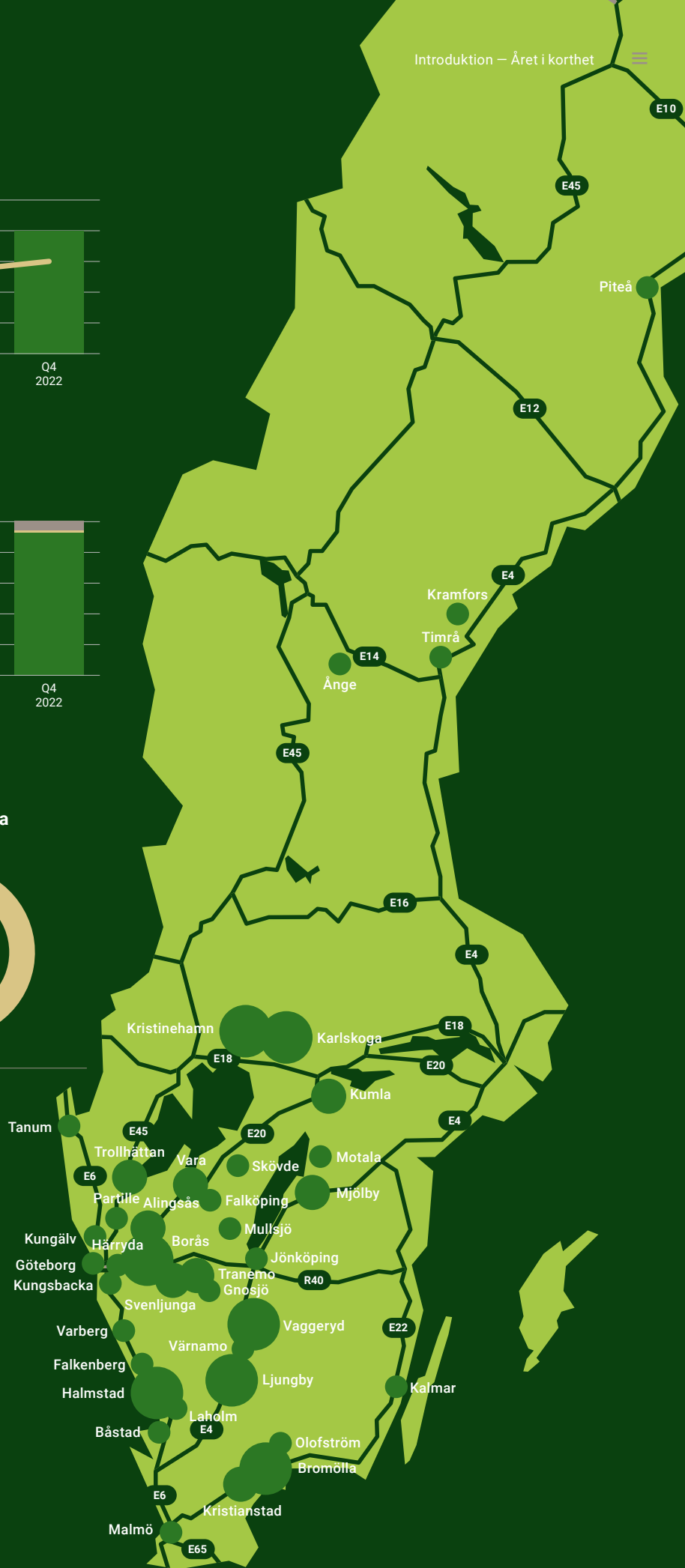


- Norr: 3%
- Väst: 57%
- Mitt: 18%
- Öst: 4%
- Syd: 18%

Andel indexerade hyresavtal

98%

Kartan anger fastighetsbestånd per 17 februari 2023.



Omvärldstrender och marknad

Efterfrågan på lager- och logistiklokaler fortsätter att växa. Förändrade handelsmönster med ökad andel e-handel påskyndar utvecklingen och lager- och logistikfastigheter i attraktiva lägen är fortsatt eftertraktade. Den geopolitiska oron i världen ökar och osäkerheten påverkar både privatpersoner och företag. Störningar i globala logistikflöden och i varuförsörjningen har varit allt vanligare de senaste åren. Som svar på detta syns en tydlig trend mot att både produktion och lagerhållning i allt större utsträckning sker närmare hemmamarknaden, vilket är positivt även ur hållbarhetssynpunkt.



Klimatet

Klimatförändringarna är den allt annat överskuggande globala megatrenden för både individer, företag och samhälle världen över. Efterfrågan på hållbara lösningar med låg energiförbrukning, ansvarsfull tillverkningsprocess och med hållbara material ökar ständigt. För byggnadsindustrin är detta närmast en ödesfråga eftersom man står för 40 procent av världens koldioxidutsläpp. Dessutom står befintliga byggnader för 30 procent av energiförbrukningen i världen.

Logisteas svar

Logistea har ett hållbarhetsperspektiv i alla delar av verksamheten. Vi strävar efter en hög miljömedvetenhet och starkt hållbarhetstänkande i all verksamhet och i alla våra fastigheter, både vid förvärv, utveckling och förvaltning. Digitaliserad energihantering, installation av solceller, effektiv resurshantering och tydligare cirkulärt tänkande är exempel på de åtaganden som vi i dialog med våra hyresgäster arbetar för att uppfylla.



Globalisering

Störningar i globala logistikkedjor och varuförsörjning, energibrist och rusande energipriser till följd av den ökade spänningen i världen sedan Rysslands invasion av Ukraina har skapat en motrörelse mot den tidigare starka globaliseringstrenden. Alltmer av tillverkning och lagerhållning flyttas närmare hemmamarknaden.

Logisteas svar

Vi erbjuder effektiva och flexibla lokallösningar för kunder inom e-handel, tredjepartslogistik, lättare tillverkningsindustri i bra logistiklägen. Vår affärsmodell med en bred portfölj av befintliga fastigheter, projektfastigheter och byggrätter gör att vi snabbt kan ta fram den rätta lokallösningen för både befintliga och nya kunder.



Urbanisering

Urbaniseringen gör att alltmer av handel och annan verksamhet koncentreras till städerna, med ökat behov av moderna logistiklösningar i citynära lägen eller i strategiska lägen med mycket goda kommunikationer. När storstäderna växer blir försörjningssystemen också allt mer komplexa och sårbara. Utmaningarna växer med kraven på hållbara transporter och förväntningar på snabb och lättillgänglig service.

Logisteas svar

Logistea har utvecklat processer för att i samverkan med hyresgästerna bygga, förvalta och utveckla skräddarsydda lokaler för olika ändamål i rätt lägen. Vi utvecklar logistikanläggningar i strategiska lägen för hyresgäster som vill nå kunder över stora geografiska områden. Vi eftersträvar partnerskap med våra hyresgäster som gör att de kan fokusera på sina verksamheter medan vi löser fastighetsutmaningarna.

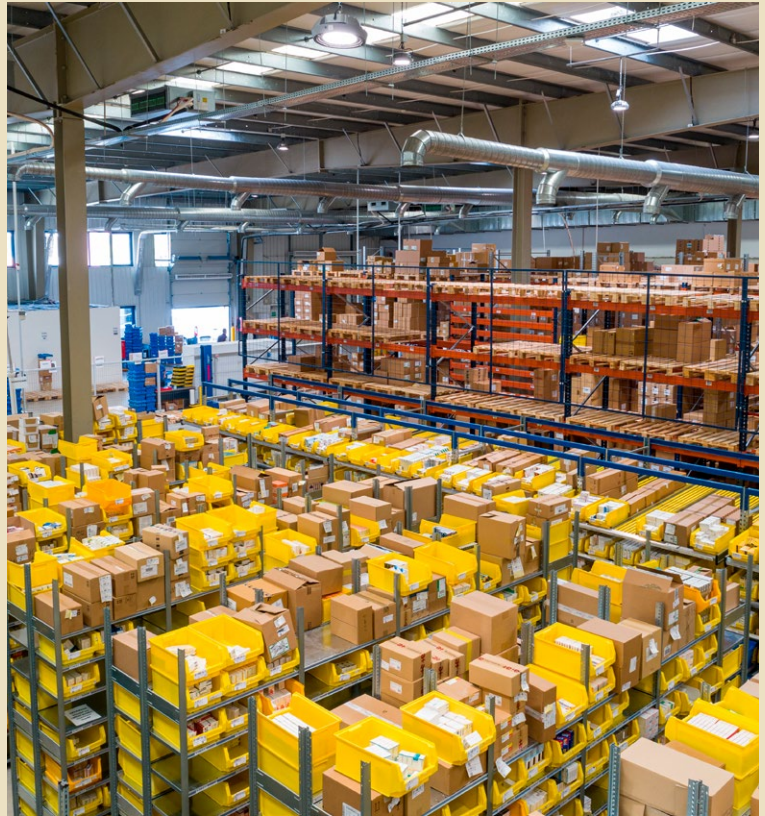


Digitalisering

Digitaliseringen går allt snabbare och innebär ständigt nya lösningar på olika fastighetsrelaterade hållbarhetsutmaningar. Ekosystemen för smarta byggnader fortsätter att utvecklas snabbt. Smarta och uppkopplade styrsystem i fastigheter möjliggör både energieffektivisering och förbättrad inomhusmiljö samtidigt som underhåll och förvaltning förenklas genom informationsinhämtning och uppföljning. Den växande e-handeln möter allt kräsare kunder som kräver snabb och miljöeffektiv leverans. Konkurrensen och kraven på logistiksystemens tillförlitlighet och flexibilitet ökar ständigt.

Logistecas svar

Vi har stor erfarenhet av och expertis inom utveckling av lager- och logistiklösningar med högt ställda krav på effektivitet, pålitlighet och utvecklingsmöjligheter. Våra fastigheter har ofta en hög grad av automatisering av både verksamhet och drift och alltid genomtänkta hållbarhetslösningar. Exempelvis planerar vi att implementera digitaliserad energihantering i alla våra fastigheter, alltefter som det blir möjligt.



Allt fler företag flyttar sina lager närmare marknaden

De senaste decennierna har alltmer industriell tillverkning av olika skäl flyttats till geografiskt avlägsna regioner som exempelvis Kina och Sydostasien. De globala logistiksystemen har blivit komplexa och sårbara. Covid-19-pandemin och även det senaste årets ökade geopolitiska oro har lett till omfattande störningar i globala värde- och leverantörskedjor med brist på både komponenter och färdiga varor som följd.

De senaste två åren har också en trend kunnat skönjas att framför allt lagerhållning och även viss tillverkning börjat flyttas närmare slutkunderna. Nya system har utvecklats som möjliggör effektiva och pålitliga logistiklösningar. Marknadsnära tillverkning är också ofta ett önskemål från kunder och konsumenter av hållbarhetsskäl.

I en undersökning utförd av Svenskt Näringsliv i början av 2022 svarade drygt 80 procent av tillfrågade importerande svenska företag att de upplevde svårigheter när de importerar varor från utlandet. De flesta av företagen – 67 procent – hade gjort eller planerade att göra förändringar för att komma till rätta med problemen. Den dominerande åtgärden som angavs var ökad eller planerad ökning i lagerhållning.

→ Läs mer om fastighetsmarknaden och marknadstrender på sidorna 20–21.

Starkt förvärvsår och stabil finansiell ställning

2022 har varit ett intensivt och framgångsrikt år för Logistea. Efterfrågan på våra lokaler är fortsatt stark och vi levererar stabila siffror och nyckeltal trots nya marknadsförutsättningar. Vi verkar inom ett attraktivt tillgångsslag och vi ska bygga vidare på det faktum att vi har en organisation som kan skapa värden i såväl eget bestånd som i nya affärer.

I början på året presenterade vi nya finansiella och operationella mål som vi med marginal uppfyllt. Det bevisar att affärsmodellen håller även i den nya verkligheten vi upplevde under 2022 med hög inflation och stigande räntor.

Vi bygger, utvecklar och förvaltar hållbara och moderna lokaler i nära och långsiktigt samarbete med våra hyresgäster. Ett partnerskap som innebär möjlighet för hyresgästerna att fokusera på sina verksamheter och låta oss skapa bästa tänkbara miljö för verksamheterna, och en kontinuerlig nära dialog där vi kan förutse och planera för utveckling av lokaler och fastigheter i takt med hyresgästernas ändrade behov. Detta är kärnan i vår affärsidé.

Logisteas hyresgäster är generellt finansiellt motståndskraftiga företag. Av våra 15 största hyresgäster, där vi är ensam hyresvärd till respektive hyresgäst, uppgår hyresgästernas hyreskostnad till cirka 1,7 procent av deras totala omsättning per senast rapporterade räkenskapsår. Hyresnivån per kvadratmeter i Logisteas bestånd uppgår till låga 551 kronor. Genom våra två senaste förvärv adderar vi ytterligare stabila företag till våra hyresgäster, bland andra ABB, NKT och Elgiganten.

Fördubblad fastighetsportfölj

I de oroliga tider vi befinner oss känns det tryggt att Logistea har stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Snittlöptiden på Logisteas hyresavtal låg vid årets slut på 7,8 år. Hyresavtalen är också till cirka 80 procent triple net-liknande avtal där hyresgästen står för absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. Dessutom är 98 procent av hyresavtalen indexerade. Det skapar sammantaget stabilitet och förutsägbarhet i våra intäkter vilket är i linje med vår affärsidé där vi premierar säkra kassaflöden. Våra kassaflödesgenererande fastigheter har en direktavkastning på 6,2 procent.

Vi har under 2022 adderat 27 fastigheter och ökat vårt fastighetsvärde från 2,6 miljarder kronor till 4,6 miljarder kronor. Därutöver har vi under året färdigställt två projekt med toppmoderna hyresgästpassade byggnader i

Vaggeryd Logistikpark respektive Viared i Borås. Båda byggnaderna är certifierade enligt BREEAM In-Use (Very Good). Detaljplaneprocessen i det projekt där vi tecknat avsiktsförklaring med battericellstillverkaren Freyr Battery fortskrider.

Vi fortsätter vårt hållbarhetsarbete och strävar efter att minimera miljöpåverkan genom att arbeta resurs- och energieffektivt. Flera energibesparingsprojekt är genomförda, det största i Vaggeryd Logistikpark där förbrukningen i årstakt minskat med närmare 60 procent.

Intäkterna uppgick till 257 miljoner kronor (93) och förvaltningsresultatet till 73 miljoner kronor (18). Resultatet före skatt uppgick för helåret till 420 miljoner kronor (396). Substansvärdet per aktie uppgår till 16,9 kronor att jämföra med 11,8 kronor vid utgången av 2021. Utvecklingen i substansvärde och förvaltningsresultat per aktie motsvarade 43 respektive 207 procent, vilket kraftigt överstiger de finansiella målen om 12 respektive 10 procent.

Orealiserade värdeförändringar för året uppgick till 339 miljoner kronor. Givet de förändrade marknadsförutsättningarna valde vi att värdera samtliga kassaflödesgenererande fastigheter externt i fjärde kvartalet. Tydligt är att avkastningskraven har justerats upp samtidigt som indexeringen av hyrorna påverkat kalkylen positivt. I vårt fall medförde detta en värdeförändring i det fjärde kvartalet om -12 miljoner kronor.

I januari 2023 genomfördes en transaktion med Nordika Fastigheter, där vi dels tillfördes två attraktiva fastigheter i Partille samt närmare 105 miljoner kronor i likvida medel. I samband med transaktionen emitterades i mars 2023 aktier till ett värde om cirka 235 miljoner kronor för betalning av köpeskilling och lån, vilket gör Nordika och deras institutionella investerare till vår tredje största aktieägare.



”Efterfrågan på lokaler inom lager, logistik och lätt industri är fortsatt god. Trenden där företag flyttar hem produktion till Europa och Sverige håller i sig.”

Förbättrad finansieringsstruktur

I en tid av höjda räntor är vi nöjda att vi i december ingick räntederivatsavtal som förlängde bolagets räntebindning från tidigare 0,7 år till 2,1 år. Det nominella beloppet som räntesäkrades uppgår till 800 miljoner kronor. Andelen räntesäkrad skuld har som resultat ökat från 20 procent till drygt 50 procent av total upplåning, vilket minskar Logisteas ränterisk väsentligt. Den omstrukturerade derivatportföljen ger Logistea ett bättre skydd mot stigande räntor, längre räntebindning och lägre snittränta givet aktuella marknadsräntor och marknadens nuvarande förväntade räntekurva. Den samlade effekten av åtgärderna sänker dessutom den genomsnittliga finansieringskostnaden, jämfört räntenivån i december, med 0,2 procentenheter. För mer information, se sidan 32–33.

Vår finansiering utgörs till 79 procent av banklån, till 19 procent av en grön icke säkerställd obligation emitterad i svenska kronor samt till en mindre del av reverslån. Obligationslånet förfaller i fjärde kvartalet 2024 och den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 2,7 år. Under första kvartalet 2023 har bolaget återköpt obligationslån motsvarande 86,3 miljoner kronor av totalt nominellt belopp om 500 miljoner kronor.

Attraktivt tillgångsslag

Efterfrågan på lokaler inom lager, logistik och lätt industri är fortsatt god. Trenden där företag flyttar hem produktion till Europa och Sverige håller i sig. Konsekvenserna av osäkra leveranser har tydliggjorts de senaste åren varför det är ett naturligt steg för många företag att ha produktionen närmare sin hemmamarknad och kunderna. Ökad produktion på hemmamarknaden innebär dessutom ökad lokal lagerhållning, vilket gynnar oss. ESG-aspekten väger också in när många företag vill få bättre kontroll över hur produktion och lagerhållning sker. Även den geopolitiska oron, där såväl produktion som leveranser kan påverkas, medför ökad efterfrågan inom vårt segment av fastigheter.

Vi lägger ett händelserikt 2022 till handlingarna och ser fram emot att fortsätta leverera under 2023, ett år som lovar både utmaningar och möjligheter. Stort tack till mina kollegor som bidrar på bästa sätt till Logisteas tillväxtresa.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Strategi för hållbar tillväxt

Logistea har offensiva tillväxtplaner. För att realisera dessa uppdaterades bolagets strategiska ramverk och mål under inledningen av 2022, i syfte att möjliggöra fortsatt värdeskapande både på kort och lång sikt.

Vision

Logistea vision är att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. En offensiv tillväxtstrategi med fokus på starka kassaflöden och stabil balansräkning skapar långsiktigt och hållbart värde till bolagets aktieägare.

Affärsidé

Att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark.

Strategiska prioriteringar

- Förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige och över tiden även övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt till- och nybyggnation av fastigheter på egen mark.
- Prioritera en diversifierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bedriva verksamheten resurseffektivt där miljöpåverkan samt social hållbarhet bejakas vid affärsbeslut.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning för stamaktier.



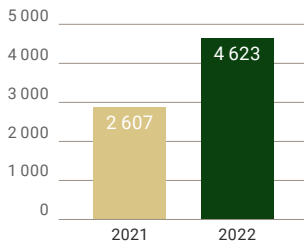
Vaggeryd Stödstop 1

Mål och måluppfyllelse 2022

Logisteas övergripande tillväxtmål är att öka fastighetsportföljens värde till över 15 miljarder kronor vid utgången av 2024. Tillväxtmålet ska nås samtidigt som vi uppfyller våra finansiella mål och hållbarhetsmålsättningar samt bidrar till FN:s globala mål.

Operativa mål*

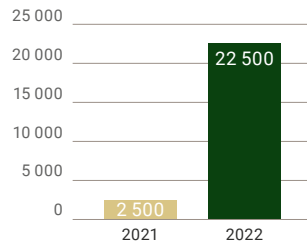
Fastighetsvärde, Mkr



Mål:

Fastighetsvärde som överstiger 15 Mdkr vid utgången av 2024.

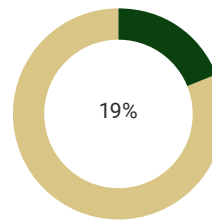
Ny uthyrningsbar yta, kvm



Mål:

Årligen färdigställa minst 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta.

Grön finansiering



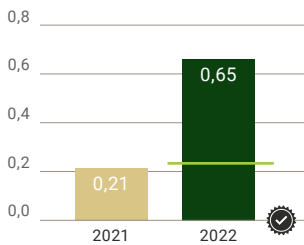
Mål:

50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

* Ytterligare ett operativt mål är att 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026. Målet kommer att mätas och följas upp från 2023.

Finansiella mål

Förvaltningsresultat per aktie, kr



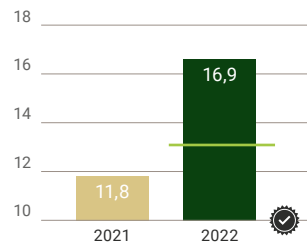
Mål:

Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 10 procent per år över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2022:

207 procent ökning av förvaltningsresultat i kr/aktie.

Substansvärde per aktie, kr



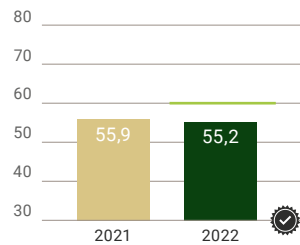
Mål:

Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 12 procent per år i snitt över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2022:

43 procent ökning av substansvärde i kr/aktie.

Belåningsgrad, %



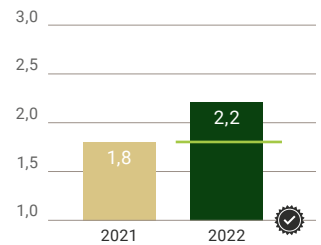
Mål:

Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.

Måluppfyllelse 2022:

Belåningsgraden uppgick till 55,2 procent.

Räntetäckningsgrad, ggr



Mål:

Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.

Måluppfyllelse 2022:

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,2 ggr.

Hållbarhetsmål

100%

Andel nybyggnationer som miljöcertifierats

(2 fastigheter om totalt 22 500 kvadratmeter)

Mål:

Logisteas gröna finansiella ramverk anger att samtliga nybyggnationer ska uppnå BREEAM In-Use (mycket bra eller högre) alternativt motsvarande certifieringsstandard.



Mål:

Logitea står bakom Agenda 2030 och FN:s 17 globala mål för hållbar utveckling. Vi fokuserar på sex mål, där vi bedömer att vi har störst möjlighet att bidra och göra skillnad.

→ Läs mer på sidan 23.

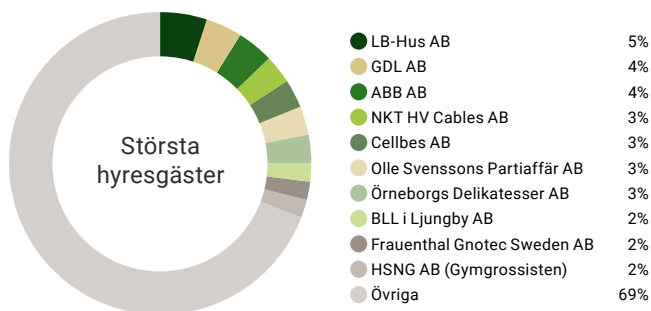
Affärsidé

Logistea strävar efter att etablera sin verksamhet i logistiskt bra belägna områden i Sverige och fånga både det ekonomiska och operativa värdet på dessa platser.

Stabila hyresgäster

Logistea fokuserar på att förvärva fastigheter som är uthyrda till solida hyresgäster på längre hyresavtal. Vi eftersträvar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt och långsiktiga relationer. Flera av Logisteas kunder är välkända och expansiva aktörer inom logistik och distribution som ställer krav på moderna lager- och logistiklösningar i relevanta geografiska marknader. Andra är lokalt förankrade tillverkande företag där vi gemensamt skapar en lösning för att företagen ska kunna fortsätta utvecklas i sina befintliga lokaler, och vi förvaltar och utvecklar fastigheten efter företagets ändrade behov.

Vi skapar värde för våra hyresgäster genom att erbjuda skräddarsydda lösningar för deras lokalbehov. Samtidigt kan vi genom vårt kontaktnät och vår marknadskänedom kontinuerligt öka och identifiera lämpliga fastigheter för nya hyresgäster, eller för befintliga hyresgästers nya behov. Vi eftersträvar partnerskap där vi möjliggör för hyresgästerna att utvecklas med befintliga lokaler och även växa genom att expandera och bygga ut lokalerna.



Borås Vindan 1



Göteborg Högsbo 38:11



Skövde Kopparn 2 och 3

Attraktivt bestånd

Logistea är verksam i en nisch som blir alltmer attraktiv bland annat genom den pågående transformationen inom handeln där tillgång till effektiv lager- och logistikhantering blir allt viktigare. Vi förvärvar och förvaltar fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen lämpade för lager, logistik och lätt industri. Logisteas fastigheter är idag belägna med närhet till Borås, Göteborg, Jönköping, Linköping, Örebro och Öresund. Efterfrågan på väl belägna lokaler för lager, logistik och lätt industri stöds också långsiktigt av digitaliseringen och den ökande andelen e-handel.

Erfarna och engagerade medarbetare

Logisteas organisation har vuxit snabbt och består idag av samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. Företaget har egen lokal förvaltning och organisationen fortsätter att utvecklas för att säkerställa hög kvalitet och servicegrad.

Logisteas värdeord, engagemang, utveckling och ansvar, ska ligga till grund för en affärsmissig, inkluderande och öppen företagskultur och har arbetats fram av medarbetarna. Vi engagerar oss och andra för att bidra till en positiv utveckling inom våra affärsområden och vår bransch samtidigt som vi tar ansvar för att bidra till ett hållbart samhälle.

En hållbar affär

Logistea har en tydlig ambition att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed att agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Hållbarhet, med bland annat fokus på reduktion av koldioxidutsläpp genom energieffektiva byggnader, är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi. Företagets mål är att nybyggda fastigheter ska uppnå BREEAM In-Use Very Good eller Excellent eller annan likvärdig certifieringsstandard.

Logistea bidrar till att skapa hållbara logistiknav i attraktiva lägen med närhet till marknader och slutkunder. Med en stor byggrättsportfölj kan vi utveckla nya fastigheter tillsammans med hyresgäster som vill växa.

Vi bidrar till utveckling av näringslivet runt om i Sverige genom hållbara fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Logistea är en långsiktig partner som har möjlighet att växa tillsammans med hyresgästerna.

Vi bidrar till utveckling i kommunerna, både genom bygg- och utvecklingsprojekt och genom att anlita driftoperatörer för förvaltning samt indirekt genom att hyresgästerna anställer personal lokalt.

Stark finansiell ställning

Finansiellt starka ägare, solida finanser och stabila intäktströmmar möjliggör Logisteas offensiva tillväxtstrategi och ett långsiktigt hållbart värdeskapande. Vi eftersträvar långsiktiga kundrelationer och genomför endast förvärv och nybyggnation av fastigheter till identifierade hyresgäster, aldrig på spekulation.

Verksamhet i tre delar



Förvärv

Logistea förvärvar fastigheter och mark lämpade för lager, logistik och lätt industri i attraktiva lägen i Sverige och över tid även i övriga nordiska länder.

Vår tillväxt bygger både på förvärv av fastigheter och mark samt på nyproduktion och investeringar i det befintliga egna beståndet. Logistea förvärvar fastigheter i bra mikrolägen, oftast med långa hyresavtal där hyresgästerna står för merparten av drift- och underhållskostnaderna. I de projekt som Logistea genomför är lokalerna uthyrda på förhand.

Utveckling

Logistea arbetar fortlöpande för att utveckla befintligt fastighetsbestånd. Vi eftersträvar långa partnerskap med våra hyresgäster där vi i dialog utvecklar fastigheterna och därigenom möjliggör för hyresgästerna att expandera och på andra sätt utveckla sina verksamheter på plats.

Vi prioriterar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt där vi genom en långsiktig relation kan anpassa fastigheterna till våra hyresgästers behov och bistå med utveckling samt till- och nybyggnation där det behövs. Vi har för närvarande 315 500 kvadratmeter byggrätter och färdigställda 22 500 kvadratmeter yta under 2022.

Förvaltning

Både den kommersiella och ekonomiska förvaltningen sköts av egen personal. Vi anlitar därutöver lokala underleverantörer för drift och förvaltning av våra fastigheter för bästa effektivitet, exempelvis för att kunna erbjuda bra service på små etableringsorter med enstaka fastigheter. Ett utvecklingsarbete pågår för att fler fastigheter ska bli fjärrstyrda. Därigenom sänks både drifts- och energikostnader.

I syfte att skapa största möjliga kundnytta jobbar Logistea kontinuerligt med att utveckla, modernisera och kundanpassa fastigheterna. Logistea beaktar hållbarhet inom ramen för både projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Tillgångar som vi för in i vår affärsmodell

Stabila hyresgäster

Långa hyreskontrakt och långsiktiga relationer.

298

Kontrakterade hyresintäkter, Mkr

154 (2021)

Erfarna medarbetare

Samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering.

17

Antalet medarbetare

9 (2021)

Attraktivt bestånd

Fastigheter och byggbar mark i logistiskt bra lägen.

555

Total uthyrningsbar yta, Tkvm

345 (2021)

Stark finansiell ställning

Starka kassaflöden och stabil balansräkning.

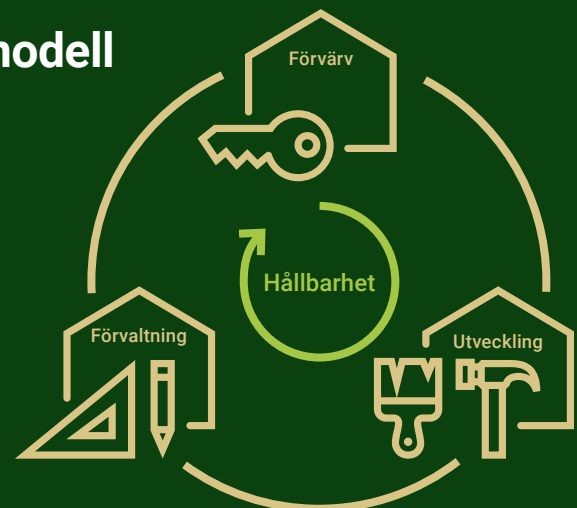
38,7

Soliditet, %

36,0 (2021)

Värdeskapande och hållbar affärsmodell

Logistea strävar efter att utnyttja logistiskt bra belägna områden i Sverige och fånga både det ekonomiska och operativa värdet på dessa platser. En offensiv tillväxtstrategi med fokus på starka kassaflöden och stabil balansräkning skapar långsiktigt och hållbart värde till bolagets aktieägare. All vår verksamhet bedrivs med högt ställda ambitioner för att bidra till en såväl ekologiskt, socialt som ekonomiskt hållbar utveckling.



Värden som vår affärsmodell skapar

Hyresgäster

Partnerskap som möjliggör för hyresgästerna att utvecklas och växa med befintliga lokaler.

98,1

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

95,2% (2021)

Medarbetare

En affärsmässig, inkluderande och öppen företagskultur.

4,5

Medarbetarnöjdhet, 5 gradig skala

– (2021)

Samhälle och partners

Vi bidrar till utveckling av näringslivet genom att skapa hållbara lokaler för lager, logistik och lätt industri.

35

Certifierad yta, Tkvm

0 (2021)

Investorerare

Logistea utgör en defensiv placering som erbjuder hög avkastning och snabb tillväxt.

2,8

Resultat per aktie, kr

3,7 (2021)

CASE

”Vi vill ha en partner som förstår vår verksamhet”

Logistea förvärvar och utvecklar attraktivt belägna fastigheter för lager, logistik och lätt industri. Utveckling sker i nära dialog med hyresgästerna så att de ska kunna växa och utvecklas tillsammans med sina befintliga lokaler. 2021 förvärvades bland annat e-handelsbolaget Cellbes logistikfastighet i Viared med avsikt att utveckla fastigheten vidare för att möta Cellbes behov.

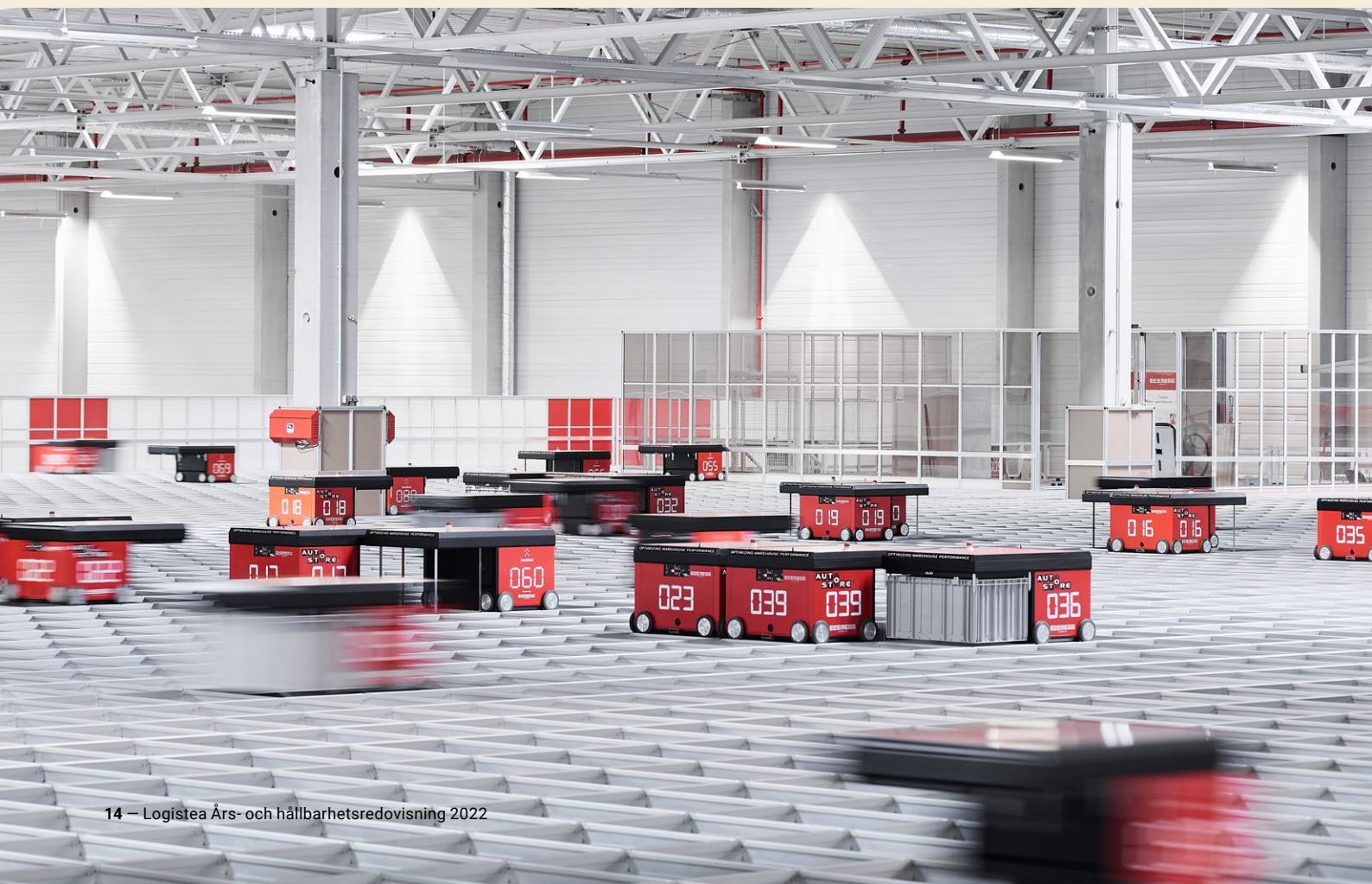
Cellbes AB grundades 1954 och är idag en av Norra Europas ledande distans-/e-handelskoncerner. Koncernen, som har sitt huvudkontor i Borås, omsätter cirka 600 miljoner kronor och har verksamhet i totalt tio länder i Europa. I Sverige finns cirka 100 anställda och försäljningen domineras av mode via e-handel.

Logistea byggde ett helt nytt helautomatiskt lager åt Cellbes i anslutning till deras hittillsvarande lokaler i Viared. Den nya byggnaden miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use Very Good. Cellbes flyttade in i de nya lokalerna i somras.

Charlotte Nordén, vd för Cellbes, berättar mer:

Vilka fördelar uppnås med det automatiserade lagret?

Vi ser stora fördelar med ett automationslager, inte minst att vi har kortat av ledtid till kund med ett par dagar. Vi kan nu också addera leveransalternativ så kunderna får större valmöjligheter vid leveranser. Ytterligare en fördel är att vi nu har möjlighet att sälja genom Facebook Marketplace. Vi har börjat med Zalando och kommer att lägga till fler alternativ, inte minst så kommer automationslagret att bli mer kostnadseffektivt.





Har Cellbes förväntningar på projektet infriats?

Vår förväntan var att inom ett år få igång ett automationslager med hög effektivitet. Detta har infriats. Dock har vi haft utmaningar i och med den omvärldssituation vi befinner oss i, vilket resulterat i en del förseningar. Det är ett givande och tagande och vi har haft olika diskussioner på vägen men har till sist kommit i mål och fått ett fantastiskt lager och ett oerhört trivsamt kontor.

Varför är det viktigt för Cellbes att ha ett partnerskap kring lokallösningen?

Vi vill ha mer än en ren fastighetsägare. Vi vill ha en partner som förstår vår verksamhet, som vill ha ett positivt långsiktigt partnerskap och som, tillsammans med oss, vill vara med och utveckla vår verksamhet. Ett partnerskap är alltid ett givande och tagande. Vi tror att Logitea är en bra långsiktig partner vid vår strategiska tillväxtresa.

Hur har samarbetet med kommunen kring utvecklingsprojektet fungerat?

Det har fungerat mycket bra. Borås stad utvecklar sin framtid på arvet inom textil och handel och har en stark position när det gäller lager och logistik. Viared, där vi är etablerade, är under utveckling och är ett starkt kluster för olika retailföretag.

Vad hoppas Cellbes uppnå långsiktigt med denna lokallösning?

Vi hoppas uppnå en snabb och kostnadseffektiv logistik som kan utvecklas i takt med att vi växer till ett globalt e-handelsföretag. Dessutom vill vi förstås ha en trivsam, funktionell och inspirerande arbetsplats där kontor och lager samverkar för bästa resultat och effektivitet.



Charlotte Nordén, vd Cellbes

Fastigheter i attraktiva lägen

Logistea har en tydlig tillväxtstrategi. Bolaget förvärvar och förvaltar fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige, och över tid även övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri. Merparten av Logisteas fastigheter är belägna med närhet till Göteborg, Jönköping, Borås, Linköping, Örebro och Öresund.

Växande marknad och starkt investerarintresse för fastigheter inom lager, logistik och lätt industri

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri var under 2022 fortsatt stort. Bidragande orsaker till detta har varit en stark efterfrågan från lokalhyresgäster, stigande hyresnivåer och ett förutsägbart driftnetto givet så kallade triple net-hyresavtal.

Efterfrågan inom segmentet påverkas av den tilltagande trenden med företag som flyttar produktion från andra länder till Sverige och en ökad lokal lagerhållning för att minska riskerna kopplade till störningar i leverantörsledet. Detta har sammantaget medfört stigande hyror inom både logistik- och industrisegmentet. Samtidigt har många investerare velat öka sin exponering mot segmentet. De högre avkastningskraven som återfinns inom industrisegmentet har, trots stigande räntekostnader, medfört ett fortsatt starkt investerarintresse både i Sverige och på de stora europeiska marknaderna.

Nyproduktion

Nyproduktionen väntas under 2023 ligga kvar på en hög nivå till följd av fortsatt stark efterfrågan. Enligt fastighetsrådgivaren JLL påbörjades projekt om cirka 1 600 000 kvadratmeter logistikytor under 2022. Detta är en minskning från 1 753 000 kvadratmeter jämfört med rekordåret 2021, men en hög nivå jämfört med genomsnittet sedan 2010 på cirka 950 000 kvadratmeter per år. Även nyuthyrningen låg enligt JLL på en fortsatt hög nivå om cirka

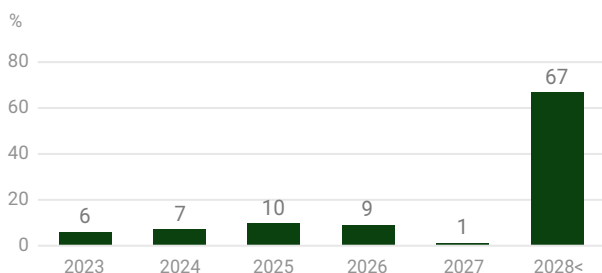
1 260 000 kvadratmeter under 2022. Detta är betydligt högre än snittet om cirka 800 000 kvadratmeter sedan 2010, men en bit under rekordnivån om cirka 1 850 000 kvadratmeter år 2021. Vidare bedömer JLL att den starka efterfrågan från hyresgäster kommer medföra en gradvis ökning av nyuthyrningen under 2023.

Per den 31 december 2022 ägde Logistea 68 fastigheter (41) på 40 orter (19) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under helåret uppgick till 257 miljoner kronor (93). Total uthyrningsbar yta uppgick till 540 870 kvadratmeter (322 342), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid årets utgång till 98,1 procent (95,2).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 4 623 miljoner kronor (2 607). Kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2023 och 2024 uppgår till 93 miljoner kronor.

Under helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till 339 miljoner kronor (378). Av den totala värdeförändringen för året grundar sig 321 miljoner kronor i ett stigande driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -76 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav samt 38 miljoner kronor avser projektvinst. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid förvärv för 56 miljoner kronor.

Förfallostruktur hyresvärde



Förändring fastighetsvärde

Mkr	2022	2021
Fastighetsvärde 1 januari	2 607	887
Investeringar i befintliga fastigheter	196	161
Förvärv	1 489	1 181
Avyttring	-8	-
Orealiserad värdeförändring	339	378
Fastighetsvärde 31 december	4 623	2 607



- ← Borås Vindan 1
- ↙ Svenljunga Lockryd 2:73
- ↓ Göteborg Högsbo 38:11



Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2022

Region	Uthyrningsbar yta, Kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Driftnetto*, Mkr	Byggrätt BTA, Kvm
Väst	306 269	2 822	188	169	70 500
Mitt	98 182	512	45	34	50 000
Syd	96 697	711	47	45	13 000
Öst	22 599	166	12	10	2 000
Norr	17 123	79	6	6	-
Summa	540 870	4 290	298	264	135 500
Projektfastigheter	14 520	333	15	14	180 000
Summa	555 390	4 623	313	278	315 500

* Avser driftnetto från intjäningsförmåga.

Tillträdda fastigheter efter balansdagen till och med 17 februari 2023

Region	Uthyrningsbar yta, Kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt, Kvm
Väst	18 000	292	19	18	-
Summa	18 000	292	19	18	-

7,8

genomsnittlig återstående
kontraktstid (år)

Kunder och hyresavtal

Logistea eftersträvar, oavsett kundernas verksamhet och förutsättningar, att erbjuda hållbara och effektiva lokaler i bra verksamhetslägen. Kundrelationen ska vara ömsesidigt fördelaktig. Logistea fokuserar på att förvärva fastigheter som är uthyrda till solida hyresgäster på längre hyresavtal.

Per den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden för Logisteas hyresgäster till 7,8 år (6,2). Logistea prioriterar en väldiversifierad kundbas vad gäller hyresgästernas verksamhetsområden och branscher vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser och ett över tid stabilt kassaflöde.

Under 2022 har bolaget tillträtt 29 fastigheter motsvarande 218 528 kvadratmeter till ett samlat fastighetsvärde om 1 489 miljoner kronor. Logistea ägde per 31 december 2022 byggrätter motsvarande cirka 315 500 kvadratmeter.

Efter balansdagen har bolaget tillträtt två fastigheter i Partille med en uthyrningsbar yta om cirka 18 000 kvadratmeter med ett underliggande fastighetsvärde om 292 miljoner kronor.

Projektfastigheter

Logistea är aktivt drivande i att utveckla hela områden där bolaget har sina fastigheter. I syfte att skapa största möjliga kundnytta arbetar bolaget kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa fastigheterna.

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns järnvägsanslutning på området. Logistikparken omfattar en markyta på totalt 380 000 kvadratmeter, varav cirka 120 000 kvadratmeter utvecklingsbar yta kvarstår efter den färdigställda första byggetappen (se till höger färdigställd nybyggnation).

Battericellsfabrik i Lockryd, Svenljunga

Under 2021 tecknade Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, en avsiktsförklaring med en internationell batteritillverkare avseende ett hyresavtal om 380 000 kvadratmeter nyproducerad lokalyta. I mars 2022 tecknades avsiktsförklaring och markanvisningsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun.

Under hösten pågick arbete med att detaljplanlägga den mark som ska beredas, parallellt med steg 2 i den arkeologiska utredningen. Avsiktsförklaringen gällande hyresavtalet är villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.

Fåglabäck i Vaggeryd

Med närhet till Båramo kombiterminal, en torrhamn sammanlänkad med järnväg med Göteborgs hamn, är området en av de största inlandsnoderna i skyttelsystemet med järnväg till och från Göteborgs hamn. Här planerar Logistea byggnation av moderna ändamålsenliga lager och logistikbyggnader om cirka 60 000 kvadratmeter på 100 000 kvadratmeter mark, varav 80 000 kvadratmeter innehas via en ensidig option. Båramoterminalen ingår i den av EU inrättade europeiska järnvägskorridoren ScandMed.

Pågående nybyggnation

Logistikfastighet i Timrå

I april förvärvades och tillträdades fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå kommun. Fastigheten omfattar 14 500 kvadratmeter tomtyta på vilken det uppförs en ny lager- och logistikbyggnad om 5 000 kvadratmeter, med inflyttning under slutet av första kvartalet 2023. Ensam hyresgäst är Nordic Netstores som driver webbplatserna Jakt.se, Hund.se och Fiske.se. Byggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM In-Use Very Good eller Excellent.

Färdigställd nybyggnation

Vaggeryd Logistikpark

I Vaggeryd Logistikpark har den första etappen avseende en toppmodern logistikfastighet om cirka 13 500 kvadratmeter med ett bra skyltläge vid E4:an färdigställt och hyresgästerna fick tillgång till lokalerna under andra kvartalet 2022.

Borås (Viared)

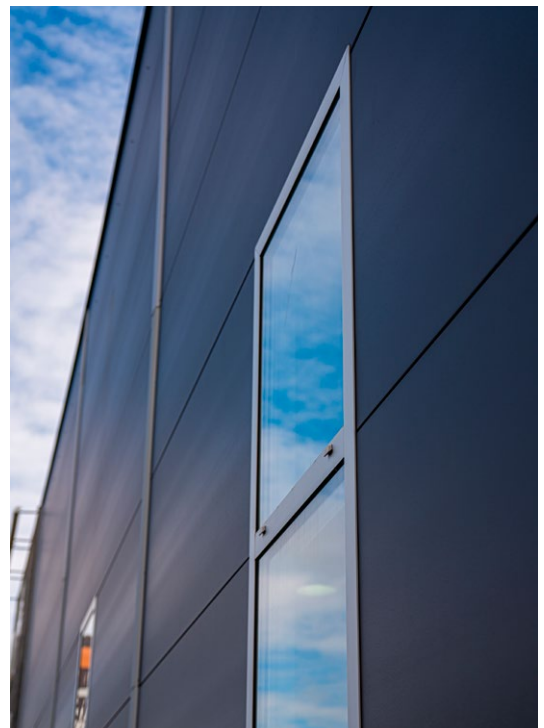
Under tredje kvartalet 2022 flyttade e-handelsaktören Cellbes in i sina nybyggda helautomatiska logistiklokaler om 8 700 kvadratmeter i Viared, Borås. De nybyggda lokalerna uppfördes i anslutning till Cellbes befintliga logistikfastighet. Efter nybyggnationen har fastigheten en total uthyrbar yta om cirka 21 400 kvadratmeter och ska fungera som Cellbes centrallager.



← Svenljunga Lockryd 2:73
 ↓ Skövde Kopparn 2 och 3



Svenljunga Lockryd 2:73 →
 Skövde Kopparn 2 och 3 ↓



Pågående fastighetsprojekt

Region	Uthyrningsbar yta, Kvm	Bedömd hyresintäkt, Mkr	Bedömt driftnetto, Mkr	Total investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Beräknat färdigställande, År
Timrå Vivsta 13:92	5 000	6	5	56	14	2023
Kungsbacka Duved 2:51	4 400	4	4	64	39	2024
Kungälv Tråget 3	5 120	5	5	70	40	2024
Summa	14 520	15	14	190	93	

Information om projektfastigheter är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektfastigheter omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. Svenljunga/Lockryd och Fåglabäck ingår inte i tabellen.

Den svenska fastighetsmarknaden

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri är fortsatt stort, drivet av hög underliggande efterfrågan på ytor, stark hyresmarknad och bra tillväxt i driftsnetto givet så kallade triple net-hyresavtal. Efterfrågan från hyresgäster inom segmentet ökar när allt fler företag flyttar produktion från andra länder till Sverige och även ökar sin lokala lagerhållning, samt till följd av växande e-handel.

Följande text om hyres-, nyproduktions- och transaktionsmarknaden för segmentet industri- och logistikfastigheter (inklusive tabell och diagram) kommer från fastighetsrådgivaren JLL Research.

Hyresmarknad

Långa hyreskontrakt och nyproducerade ytor står fortsatt högt i kurs hos investerare. Intresset är även relativt stort för portföljer av industrifastigheter. Det finns ett stort intresse för lager- och industrifastigheter som ligger i anslutning till städer, så kallade last mile-fastigheter med stor hyrespotential.

JLL bedömer att vakanserna i Logistecas utvalda marknader ligger kring 3,8 procent vilket är en ökning med cirka 1 procentenhet sedan första kvartalet 2022. Vakanserna är överlag små vilket i kombination med hög efterfrågan bidrar till strukturell hyrestillväxt. Jönköping är den delmarknad som har de största vakanserna enligt JLL:s undersökning, 5,4 procent, en ökning från 1,8 procent vid årsskiftet till följd av ökat utbud. Vakanserna i Stockholm har legat stabilt kring 3,1 procent till följd av lägre vakanser inom Stockholm Syd. Vakanserna i Göteborg/Borås har ökat något till cirka 4 procent, jämfört med 3,2 procent första kvartalet 2022.

JLL bedömer att primehyrorna inom segmentet har ökat med 5-11 procent. De största ökningarna har varit i Stockholm/Göteborg/Helsingborg. Marknadshyror för lätt industri och sekundär logistik påverkas mer av det lokala efterfrågeläget och kan variera beroende på specifikationer/hyresgästanpassningar samt mikroläge. JLL bedömer att marknadshyror för industriytor har ökat något mindre (3–6 procent) under 2022 men att förväntan ligger kortsiktigt något högre på grund av bred KPI-justering av hyrorna med 10,9 procent för 2023. Starkast hyresutveckling identifierades inom det så kallade last mile-segmentet för Stockholm där JLL bedömer att marknadshyror ökade med 18 procent under 2022.

Nyproduktionsmarknad

JLL bedömer att projekt motsvarande cirka 990 000 kvadratmeter logistikytor >5 000 kvadratmeter påbörjades under 2022. Nyproduktionen minskade från 1 475 000 kvadratmeter under rekordåret 2021 men ligger kvar på en hög nivå jämfört med snittet sedan 2010 på cirka 670 000 kvadratmeter per år. Nyproduktionen har troligtvis dämpats på grund av planprocesser som tagit längre tid samtidigt som stigande byggkostnader och långa leveranstider också påverkat. Nyuthyrningen ligger på en lägre nivå vilket balanserar den minskade nyproduktionen även om fortsatt stark efterfrågan talar för fortsatt relativt stor nyproduktion även under 2023 och 2024.

JLL bedömer att det färdigställdes cirka 1 500 000 kvadratmeter logistikytor (>5 000 kvm) under 2022 och ytterligare 1 200 000 kvadratmeter kommer att färdigställas under 2023 samt 913 000 kvadratmeter under 2024, endast kopplat till redan påbörjade projekt. Den största ökningen av färdigställda projekt var under 2022 i mittregionen, cirka 720 000 kvadratmeter från 350 000 kvadratmeter. Nivån kommer sannolikt att dämpas något i 2023 och 2024 till följd av färre byggstarter under 2022. Även i västregionen syns en ökning där det färdigställdes drygt 500 000 kvadratmeter under 2022, jämfört med 226 000 kvadratmeter under 2021. Även här väntas antalet färdigställda projekt minska under 2023 och 2024.

Nyuthyrningen ligger fortsatt på en hög nivå om cirka 1 260 000 kvadratmeter under 2022 vilket är betydligt högre än snittet sedan 2010 om cirka 800 000 kvadratmeter, men en minskning från rekordnivån 1 850 000 kvadratmeter under 2021. JLL bedömer att projektutvecklare under 2022 har valt att påbörja fler projekt utan hyresgäster och att det finns en fortsatt stark underliggande efterfrågan där nyuthyrningen gradvis kommer att öka under 2023. Nyuthyrningen minskade mest i västregionen och ökade i sydregionen under 2022. Västregionen stod dock för 42 procent av all nyuthyrning under 2022, mittregionen och sydregionen stod för 26 respektive 25 procent av marknaden.

Transaktionsmarknad

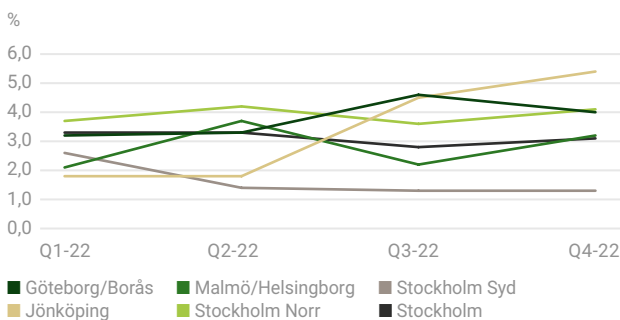
JLL bedömer att den totala transaktionsmarknaden för industri/logistik uppgick till cirka 38 miljarder kronor under 2022, vilket är i linje med 2021 och betydligt starkare än totala marknaden som minskade med cirka 50 procent under 2022. Kvadratmeterpriserna vid transaktionerna ökade till ny rekordnivå på cirka 18 000 kronor per kvadratmeter, vilket delvis förklaras av ökad andel affärer inom mittregionen där priserna historiskt sett är något högre.

JLL bedömer att direktavkastningskraven har ökat, främst inom primesegmentet, sedan slutet av andra kvartalet och fortsatt in i fjärde kvartalet till följd av stigande finansieringskostnader och att intresset för de lågavkostnade segmenten sjönk mot slutet av året. Svagare konjunktur har till viss del tyngt industrisegmentet, även om ökningen av direktavkastningskraven är lägre än i primesegmentet. JLL ser fortsatt risk för primesegmenten under 2023 drivet av höga finansieringskostnader och ökat utbud på transaktionsmarknaden. Dock bör stabilisering av basräntor och en eventuellt lägre inflation dämpa ökningen och för helåret bedömer JLL att avkastningskraven inte ökar ytterligare.

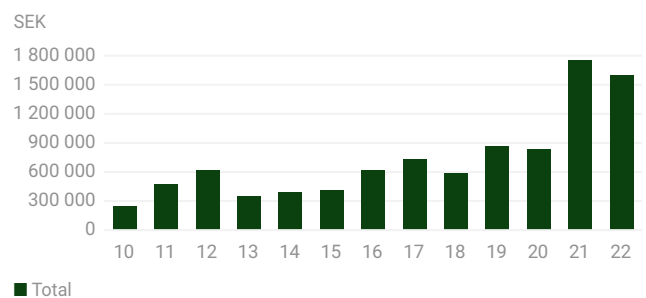
Logistikhyresmarknaden

Primelogistik	Q4-22	Förändring i % (y-o-y)
Stockholm	1 000	11%
Göteborg	800	10%
Jönköping	525	5%
Örebro	575	5%
Skåne	700	11%
Sekundär logistik		
Stockholm	775	3%
Göteborg	625	4%
Jönköping	425	6%
Örebro	475	6%
Skåne	525	5%
Urban logistik		
Stockholm Norr	1 300	18%
Stockholm Syd	1 300	18%

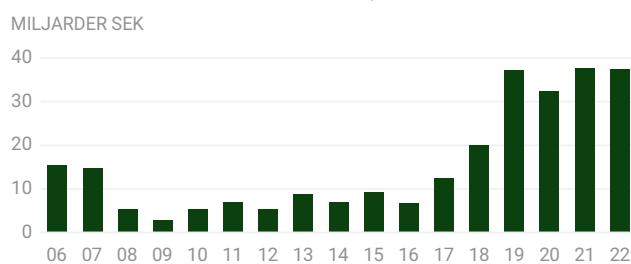
Vakanser logistikfastigheter



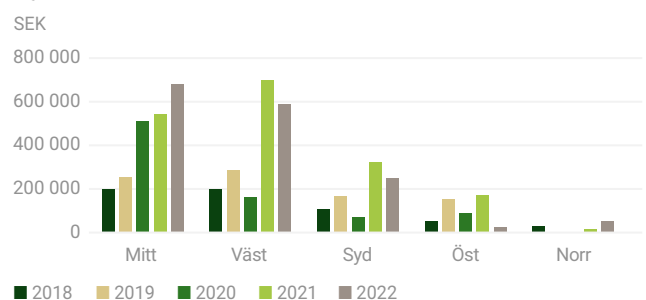
Nyproduktion logistikfastigheter 2010–2022



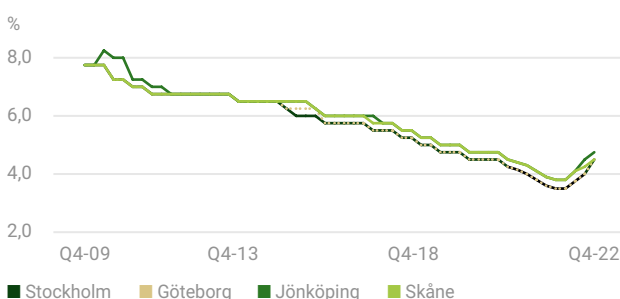
Logistik/Industri transaktionsvolym årsbasis



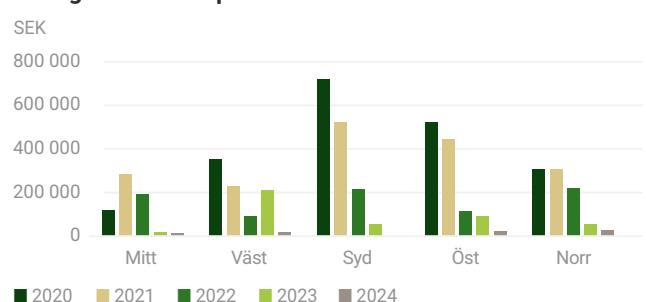
Nyproduktion logistikfastigheter per marknad



Direktavkastningskrav primelogistik



Färdigställda kvm per marknad



Hållbarhet för Logistea

Logisteas verksamhet ska i enlighet med företagets hållbarhetspolicy bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik som grund, och med lösningar som är långsiktigt hållbara ur såväl ett socialt, miljömässigt som ekonomiskt perspektiv. Detta stärker bolagets konkurrenskraft och varumärke. Sammantaget bidrar hållbarhetsarbetet till Logisteas förmåga att hantera risker och ta vara på möjligheter i bolagets verksamhet.

Hållbarhetsstrategi och styrning

Hållbarhet är en integrerad del i Logisteas strategiska ramverk och mål. Den strategiska prioriteringen är att verksamheten ska bedrivas resurseffektivt samt att miljöpåverkan och social hållbarhet beaktas vid affärsbeslut. Det operativa målet är att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

Styrelsen har det yttersta ansvaret för bolagets hållbarhetsstrategi. Vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet med riskbedömningar och utveckling relaterade till hållbarhetsfrågor i organisationen. För mer information om hållbarhetsrelaterade risker hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i årsredovisningen. Ledningsgruppen har löpande uppföljning av hållbarhetsmålen och det operativa arbetet. Under året uppdaterades och fastställdes bolagets hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy samt uppförandekoder för medarbetare och leverantörer. En visselblåsarfunktion implementerades.

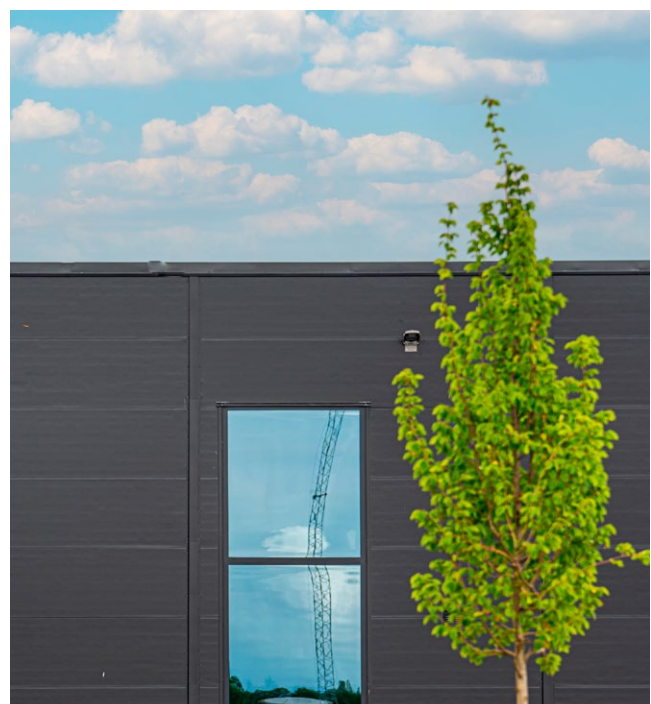
Logistea har sedan 2021 ett grönt finansiellt ramverk enligt vilket befintliga fastigheter, nybyggnationer och fastighetsförvärv behöver uppfylla vissa målsättningar vad gäller energiförbrukning. Logisteas Green Finance Committee fattar beslut och säkerställer efterlevnad av det gröna finansiella ramverket (läs mer om grön finansiering på sid 28).

Särskilt fokus på det praktiska hållbarhetsarbetet med handlingsplaner ligger hos förvaltningschefen, och bolagets projektledare för fastighetsbeståndet har ansvar för att säkerställa att bolagets hållbarhetsmål och löften integreras i rutiner vid byggnationer, renoveringar och annan utveckling. Logistea för löpande dialog med de viktigaste intressentgrupperna.




Samtliga medarbetare genomgår utbildningar i bolagets hållbarhetsstrategi. Logisteas uppförandekod beskriver hur alla anställda förväntas agera i enlighet med bolagets värderingar. Våra värdeord, engagemang, utveckling och ansvar, hjälper oss mot visionen att vara den naturliga partnern för företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri.



Genom energioptimering har elförbrukningen i Vaggeryd Logistikpark kunnat minskas med 60 procent på årsbasis.





<p>7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA</p> 	<p>8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT</p> 	<p>9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR</p> 	<p>11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN</p> 	<p>12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION</p> 	<p>13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA</p> 
<p>Målet innebär att tillgången och förbrukningen av hållbart producerad energi ska öka i samhället.</p> <p>Genom att öka efterfrågan på förnybar energi och energieffektivisera sin verksamhet kan Logistea bidra till målet och öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.</p>	<p>Medarbetare ska erbjudas anständiga arbetsvillkor innebärande en säker och trygg arbetsmiljö där alla behandlas lika och får lika lön för likvärdigt arbete.</p> <p>Logistea tillåter inte diskriminering och bolaget arbetar proaktivt för att öka välmående och hälsa hos sina medarbetare.</p>	<p>Genom att bygga motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering samt främja innovation bidrar verksamheter till målet.</p> <p>Logistea utvecklar fastigheter inom lager, logistik och lätt industri som ska möjliggöra energieffektivare processer för sina hyresgäster.</p>	<p>Städer och samhällen ska anpassas för att bli inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.</p> <p>Logistea bidrar till målet genom att förvalta och bygga fastigheter som är energieffektiva, moderna och minskar hyresvärdens resursförbrukning.</p>	<p>Hållbar konsumtion och produktion innebär att nyttja naturresurser effektivt och utveckla processer som minskar svinn och avfall.</p> <p>Logistea bidrar genom sitt arbete med hållbar förvaltning av fastigheter, att arbeta resurssmart och skapa förutsättningar för sina hyresgäster att vara resurseffektiva.</p>	<p>För att bekämpa klimatförändringarna och minska de globala utsläppen av växthusgas krävs kunskap, innovativa processer och smarta lösningar.</p> <p>Logistea arbetar för att minska sina utsläpp genom att energieffektivisera sina fastigheter, integrera solpaneler där detta är möjligt samt att installera smarta energilösningar.</p>

Internationella ramverk

Logistea är anslutet till FN:s Global Compact och stödjer FN:s globala mål för hållbar utveckling som utgör ledstjärnan för Logisteas hållbarhetsarbete. Logistea bedömer att bolaget har störst möjlighet att bidra inom nummer 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Logistea avser att fördjupa och utveckla arbetet inom de valda hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter.

Prioriteringar

Logistea har för avsikt att under 2023 genomföra en intressentdialog och väsentlighetsanalys för att få en ökad förståelse för vilka krav och förväntningar som viktiga intressenter har på Logisteas verksamhet och hållbarhetsarbete. Bolagets primära intressenter är hyresgäster, medarbetare, leverantörer, investerare och samhället i stort, vilket bland annat omfattar intresseorganisationer och kommuner. Intressenternas input är en viktig del i det fortsatta hållbarhetsarbetet och utformningen av fokusområden. Som en del av hållbarhetsarbetet kommer bolaget också mäta och följa upp nöjdmedarbetarindex (NMI) och nöjdkundindex (NKI).

En annan viktig prioritering är att uppdatera bolagets hållbarhetsstrategi och -mål baserat på utfallet från intressentdialogen och väsentlighetsanalysen, där även en utvärdering av verksamhetens risker och påverkan på omvärlden är en viktig del.

Logistea har upprättat en uppförandekod för leverantörer som sätter förväntningarna för dessas agerande. Genom koden bekräftar leverantörerna sin avsikt att verka enligt samma regelverk som Logistea. Bolaget ska kunna kartlägga och minimera riskerna i leverantörskedjan.

Logistea tillämpar så kallade gröna bilagor till hyresavtalen med sina större hyresgäster. Dessa gröna bilagor klarar hyresgästens hållbarhetsåtaganden, exempelvis vad gäller förbrukning av energi och andra resurser, materialval, återvinning och avfallshantering. Gröna bilagor införlivas i alla nya hyresavtal samt vid omförhandling av befintliga. Logistea tar gröna bilagor ett steg längre genom att i dialog med hyresgästerna upprätta skräddarsydda bilagor anpassade efter varje specifikt avtal.

Nollmätning av relevanta nyckeltal ska kunna genomföras och Logistea har påbörjat arbetet med att hitta lämpliga IT-system. En mer långsiktig målsättning är att börja kartlägga scope 1–3.

Ansvarstagande samhällsaktör och partner



Social hållbarhet är en naturlig del av Logisteas verksamhet som bygger på långa hyresavtal som idag sträcker sig över i snitt till cirka åtta år. Logistea eftersträvar att ingå långsiktiga partnerskap med sina hyresgäster och växa med dem. Det innebär att bolaget är en närvarande och lyhörd hyresvärd som utvecklar och kundanpassar sina fastigheter efter hyresgästernas behov.

Logistea har också en stor andel byggrätter i förhållande till befintligt bestånd. Marken är detaljplanerat för logistik och lätt industri, vilket gör att det går att utveckla mer fastigheter i takt med att bolaget tecknar nya hyresavtal. Byggrätterna uppfyller kundernas tydliga behov vad gäller läge, tillgång på kompetensförsörjning och flexibilitet i form av tillbyggnader.

Sammantaget bidrar Logistea till att skapa hållbara logistiknav på attraktiva lägen i Sverige och på sikt övriga Norden, nära europavägar, järnvägar och hamnar. Logistea ser till att näringslivet även på mindre orter får tillgång till fastigheter för logistik och lätt industri med närhet till hyresgästernas större marknader och slutkunder.

Sponsring av Grunden Bois

Logistea är sedan 2021 huvudsponsor till den Göteborgsbaserade idrottsföreningen Grunden Bois. Föreningen välkomnar alla med funktionsvariation som vill delta i idrottsutövning inom fotboll, innebandy och gymnastik.

Grunden Bois har cirka 500 medlemmar, varav 250 aktiva spelare och 40 tränare. Föreningen bedriver verksamhet för knattar, ungdomar, dam- och herrseniorer. Grunden Bois bedriver en positiv och hälsosam idrottsverksamhet.

Med sponsorskapet önskar Logistea skapa förutsättningar för att fler tjejer och killar som vill idrotta, oavsett nivå på funktionsvariation eller idrottskunnande, ska ges möjlighet till detta. Grunden Bois har fått en mängd utmärkelser, bland annat Sportspegelns pris vid Svenska Idrottsgalan, Västra Götalands Regionens Idrottsstipendium, Zlatan Ibrahimovic Stipendium Nummer 10, Årets Ledare och Årets Eldsjäl vid Eldsjälgalan. Föreningen är också invald i Göteborgs Fotbollsforbund Hall of Fame. För mer information om föreningen se www.grundenbois.com.

Stöd till Ukraina

Under 2022 gav Logistea finansiellt stöd till att sända förnödenheter och hjälp till de människor som drabbats av kriget i Ukraina.



Grunden Bois är den största idrottsföreningen i sitt slag i Sverige. För många medlemmar är gemenskapen det viktigaste. Här taktiksnack under Albertkampen i november 2022. Foto: Grunden Bois.

Hållbara fastigheter

Logisteas kunder efterfrågar hållbara och moderna lokaler för logistik och lätt industri. Genom våra affärsprocesser förvärv, utveckling och förvaltning säkerställer vi att vi kan erbjuda energieffektiva och miljövänliga byggnader.



Minska energiförbrukningen

Bygg- och fastighetssektorns miljöpåverkan står för en betydande del av samhällets miljöpåverkan. Byggnadsindustrin står för 40 procent av världens koldioxidutsläpp. Dessutom står befintliga byggnader för 30 procent av energiförbrukningen i världen. Redan idag finns dock teknologi som både kan öka energieffektiviteten och minska industrins klimatavtryck.

Logistea strävar efter ständigt minskad miljöpåverkan från fastighetsutvecklingen genom ökad cirkularitet längs hela värdekedjan. Exempelvis genom återvinning, ansvarsfull avfallshandling och installation av solpaneler. Idag är 100 procent av den förbrukade elen, för de abonnemang som Logistea är avtalspart, grön el fördelad på förnybar och fossilfri el. Förbättrad energiprestanda i hela fastighetsportföljen är en viktig prioritering.

Att installera system för digitaliserad energihantering i våra fastigheter är en viktig åtgärd för minskad energiförbrukning. Ett arbete pågår för att kartlägga förutsättningarna för att installera system för informationsinsamling och styrning av energiförbrukningen. Vårt mål är att så många av våra fastigheter som möjligt ska vara uppkopplade. Hösten 2022 var sex av våra fastigheter uppkopplade för distansstyrning. Dialogen med våra hyresgäster kring digitaliserad energihantering visar på ett mycket starkt intresse för att på detta sätt få ner kostnaderna och dessutom uppnå bättre miljöprestanda.

Många hyresgäster vill gärna ha solpaneler installerade. Hittills har tre av våra fastigheter solpanelsanläggningar i drift. Under första kvartalet i 2023 tecknade vi ett strategiskt samarbetsavtal med en partner inom energilösningar och vi planerar installation av solceller på flera fastigheter under 2023. En inventering av lämpliga fastigheter pågår.

Miljöcertifierade fastigheter

Logisteas ambition är att alla nya byggnader och merparten av renoverade byggnader ska vara miljöcertifierade. Alla nybyggnationer ska vara certifierade enligt BREEAM In-Use, Very Good eller Excellent.

Bolaget har satt följande kvantitativa mål vad gäller energiförbrukning för samtliga nybyggnationer. Dessa mål ska även omfatta befintliga eller tillkommande förvärvade fastigheter, där så är möjligt.

- BREEAM Mycket bra eller högre alternativt motsvarande certifieringsstandard.
- Energicertifikat (EPC) A eller B.
- Energiförbrukning understigande 20 procent av tillämplig nationell byggförfordning.
- Minska energiförbrukning med minst 30 procent vid större ombyggnationer.



Logisteas fastighet Vindan 1 i Borås som är certifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

CASE

BREEAM-certifiering i Vaggeryd Logistikpark

Det finns många fördelar med att miljöcertifiera sina fastigheter. Logistea har som mål att certifiera alla nybyggda fastigheter. Hittills har fastigheten Vindan 1 i Borås och delar av Vaggeryd Logistikpark certifierats enligt BREEAM.

Under 2022 certifierades en helt nyuppförd byggnad i Logistea's logistikpark i Vaggeryd enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Processen inför certifieringen, som genomfördes i samarbete med PE Teknik och Arkitektur, består av inledande workshop och platsbesök där de olika parametrarna för certifieringen går igenom och byggnadens förutsättningar bedöms. En matris upprättas där byggnadens poäng enligt de olika parametrarna sammanställs och ett samlat betyg fastställs.

Första etappen av logistikparken uppfördes under 2021 och 2022. Fastigheten har tre hyresgäster på en total uthyrningsbar yta om 13 949 kvadratmeter med både kontor och logistiklokaler. Fastigheten har en väl genomtänkt miljö med god tillgänglighetsanpassning både inom och mellan våningsplanen. Kontorsytorna har generösa dagsljusinsläpp och flexibel reglering av ventilation och temperatur. Hela fastigheten har samverkande system för kyla/värme och ventilation. Energiförbrukningen ligger 30 procent





under kraven vid nybyggnation och vattenförbrukningen hålls nere tack vare effektiva vattenarmaturer. En dagvattendamm finns i anslutning till de hårdgjorda ytorna runt byggnaden vilket minimerar belastningen på det kommunala dagvattennätet vid snösmältning och regnoväder.

Som oftast är fallet med logistikfastigheter innebär läget att tillgången till infrastruktur i form av kollektivtrafik, cykelbanor, butiker, skolor och förskolor med mera inte motsvarar några högre poäng enligt BREEAM:s parametrar.

Sammantaget uppnådde fastigheten väl den tänkta certifieringsnivån BREEAM In-Use Very Good. En nyuppförd fastighet bör nå åtminstone In-Use Good enligt BREEAM.

Efter den inledande certifieringen ska en årlig uppdatering göras med kommentarer om förändringar i fastigheten. Vart tredje år görs en ny certifiering och uppdatering i enlighet med de regelbundna reviderade kraven enligt BREEAM. Tanken med BREEAM systemet är att certifierade fastigheter kontinuerligt ska förbättras. Logistea har underhållsplaner för samtliga sina fastigheter vilket säkerställer att fastigheterna utvecklas och förnyas.

BREEAM®

Varför BREEAM-certifiering?

Byggnader har en stor inverkan på klimat och miljö både under uppförande och drift. Att bygga och förvalta fastigheter så hållbart som möjligt innebär följaktligen stora miljövinster på både kort och lång sikt. Förväntningarna på byggnaders miljöprestanda stiger kontinuerligt och olika intressenter ställer allt högre krav, exempelvis vid försäljning, uthyrning, försäkring och finansiering. BREEAM:s parametrar harmonierar med EU:s taxonomikrav för bland annat klimat, energieffektivitet och biologisk mångfald och certifieringen möjliggör därför finansiering genom gröna obligationer.

Grön finansiering

Logisteas gröna ramverk ger möjlighet att låna upp pengar via gröna obligationer för att finansiera energieffektiva byggnader och göra investeringar i exempelvis solpaneler. Målet är att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av gröna lån.



Logistea upprättade under 2021 ett ramverk för grön finansiering i syfte att finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energi-effektiviserande åtgärder samt investeringar i solpaneler. Det gröna ramverket är upprättat i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). Ramverket är granskat av ISS ESG, en oberoende tredje part, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stöder bland annat FN:s globala mål för hållbar utveckling nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen) och 13 (bekämpa klimatförändringar).

Logistea emitterade under 2021 500 miljoner kronor i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket, som totalt uppgår till 1 000 miljoner kronor. Bolagets gröna tillgångar uppgick vid utgången av 2022 till 465 miljoner kronor. Logistea har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026. Vid utgången av 2022 bestod 19 procent av låneportföljen av grön finansiering.

Gröna aktiviteter 2022

Logisteas arbete mot att bli ett alltmer hållbart bolag fortgick under 2022. Bland annat certifierades den nnypp-förda byggnaden på fastigheten Stödstop 1:7 i Vaggeryd Logistikpark enligt BREEAM In-Use (Very Good). Därutöver certifierades fastigheten Vindan 1 i Borås i januari 2023, också den enligt BREEAM In-Use (Very Good).

Under 2022 tecknades el-leveransavtal om 100 procent svensk miljömärkt vattenkraft genom Elkraft Sverige.

Arbetet med att öka antalet solpaneler fortsatte, där förberedande arbete genomförts för installation av solpaneler i Vaggeryd Logistikpark och i Viared, Borås. En upphandling av huvudleverantör för fortsatt installation av solpaneler slutfördes i februari 2023.

19%

grön finansiering av den totala låneportföljen



Logisteas gröna finansiering går till investeringar i energieffektiva byggnader och miljövänliga energikällor.



Medarbetare



Att kunna attrahera, rekrytera, behålla och utveckla de bästa medarbetarna är avgörande för en liten och specialiserad organisation som Logistea. Vi eftersträvar ett ledarskap och en företagskultur som skapar bästa förutsättningar för en god arbetsmiljö och stimulerande utvecklingsmöjligheter.

Logistea är en liten och specialiserad organisation med medarbetare som har lång erfarenhet inom sina yrkesområden. Bolagets värdeord som ska ligga till grund för en affärsmässig, inkluderande och öppen företagskultur är engagemang, utveckling och ansvar. Det innebär att vi engagerar oss och andra för att bidra till en positiv utveckling inom våra affärsområden och vår bransch samtidigt som vi tar ansvar för att bidra till ett hållbart samhälle.

Logisteas grundsyn är att alla människor har lika värde och därför ska respekteras, bemötas och hanteras rättvist. Mångfald uppmuntras och diskriminering är aldrig accepterat. Bolagets mål är en jämn könsfördelning på samtliga nivåer. Styrelsen består av fyra män och tre kvinnor, och ledningsgruppen av två kvinnor och fyra män. Totalt sett är fördelningen kvinnor/män i bolaget 61/39 procent. Bolagets lönesättning är baserad på lika lön för likvärdigt arbete.

Logistea ska bidra till att skapa en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. Målet är att ha en frisknärvaro över 97 procent och att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa. För att bidra till medarbetarnas hälsa och bibehålla den höga frisknärvaron uppmuntras medarbetare till fysisk aktivitet och bolaget ger även ett friskvårdsbidrag. I syfte att följa upp medarbetarnas välmående avser bolaget att vara proaktiva i sitt arbete och genomföra regelbundna medarbetarundersökningar. I medarbetarundersökningen för 2022, där 16 av totalt 18 medarbetare deltog, nådde Logistea 4,5 av 5 i medarbetarnöjdhet.

4,5

i medarbetarnöjdhet på en 5-gradig skala



Logisteas medarbetare på platsbesök på fastigheten Vindan 1 i Borås.

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagstämman i Logistea AB, org.nr 556627-6241

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 22–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisors 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.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Finansiering

Finansiering

Bakgrund

Logistea förvaltar och utvecklar fastigheter i en kapitalintensiv bransch där tillgång till kapital är grundläggande. Under året har Logistea förvärvat nya och utvecklat befintliga fastigheter, något som resulterat i att fastighetsportföljen vuxit med 77 procent och uppgick på balansdagen till 4 623 miljoner kronor (2 607). Verksamheten finansieras till 39 procent (36) av det egna kapitalet, till 54 procent (58) av de räntebärande skulderna och till 7 procent (6) av övriga skulder. Räntetäckningsgraden var vid utgången av året 2,2 gånger (1,8), nettobelåningsgraden 55 procent (56) och de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader och ränteintäkter uppgick till 75 miljoner kronor (23). Logisteas nettoupplåning för 2022 var 918 miljoner kronor (614) där koncernen tagit upp nya lån om 1 079 miljoner kronor (1 256) och amorterat 161 miljoner kronor (642), exklusive amortering av säljares skulder vid förvärv.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per årsskiftet till 1 864 miljoner kronor (1 049) och var fördelat på stamaktier av serie A och serie B noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Totalt antal utestående aktier uppgick till 9,6 miljoner stam A-aktier och 111,5 stam B-aktier, vilket motsvarar ett eget kapital på 15,4 kronor per aktie (10,9). Förändringen av det egna kapitalet beror på en under året stärkt balansräkning med en fastighetsportfölj som ökat i antal och värde samt aktieemissioner för att finansiera fastighetsförvärv.

Räntebärande skulder

Logisteas räntebärande skulder har under 2022 ökat jämfört med tidigare år till följd av det växande fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande skulden, exklusive finansieringskostnader om 10 miljoner kronor, till 2 605 miljoner kronor (1 686) och var fördelad mellan säkerställda banklån 79 procent (62), obligationslån 19 procent (30) samt externa reverser 2 procent (8). Logisteas långfristiga skulder uppgick på balansdagen till 2 505 miljoner kronor (1 514) vilket utgör 96 procent (90) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 100 miljoner kronor (172) vilket motsvarar 4 procent (10) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen var 2,7

år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen var 2,1 år (0,5). Belåningsgraden uppgick till 55 procent (56) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 4,8 procent (3,1).

I enlighet med IFRS har finansieringskostnader som uppstått i samband med upplåningen periodiserats över löptiden för respektive lån, vilket medfört att de räntebärande skulderna i balansräkningen reducerats med 10,2 miljoner kronor (6,7). Kostnader som uppstår vid nyupplåning kan till exempel vara engångsersättningar till kreditgivare i form av uppläggningsavgifter och juristarvoden.

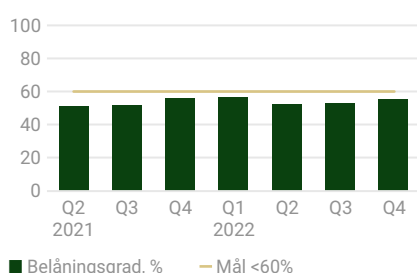
Banklån

Banklånen uppgick vid årsskiftet till 2 056 miljoner kronor (1 062), vilket motsvarade 79 procent (62) av den totala räntebärande skulden. Som säkerhet för bankfinansiering lämnar Logistea som regel pantbrev i fastigheter och/eller aktiepant i fastighetsägande dotterbolag.

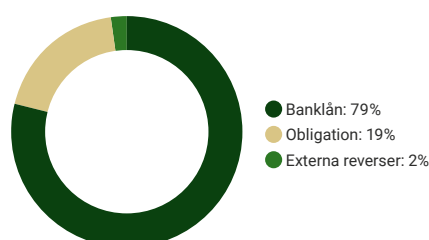
Obligationslån och grön finansiering

Logistea har totalt 500 miljoner kronor (500) i utestående icke-säkerställd obligationsfinansiering som löper till och med 7 oktober 2024, med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 5,15 procent. Obligationslånet har emitterats inom ett grönt ramverk om upp till 1 000 miljoner kronor. I anslutning till obligationsemissionen etablerades ett grönt ramverk som möjliggör för bolaget att kunna finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering har upprättats i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). En extern granskning av ramverket har genomförts av en oberoende tredje part: ISS ESG, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder stödjer FN:s globala mål för hållbar utveckling nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen) och 13 (bekämpa klimatförändringar). Logisteas gröna tillgångar uppgår på balansdagen till cirka 465 miljoner kronor (284), där bland annat bolagets projekt i Vaggeryd, Kungsbacka, Kungälv, utbyggnaden i Viared samt energibesparande åtgärder och investeringar i solpaneler ingår.

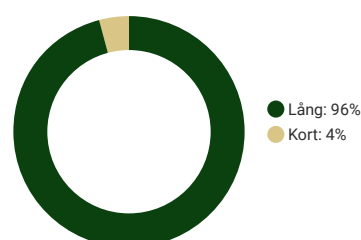
Belåningsgrad



Finansieringskällor



Lång- och kortfristiga skulder



Utestående obligationer 2022-12-31

Förfallår	Belopp, mkr	Ränta, %
2024 (oktober)	500	STIBOR 3M+5,15

Under första kvartalet 2023 har Logistea återköpt obligationer i ovan obligationslån till ett nominellt belopp om 86,3 miljoner kronor.

Covenanter och riskhantering

Logisteas finansiella risktagande och ställning kan utläsas med hjälp av bland annat nyckeltalen belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. I kreditavtal mot bank och obligationsinnehavare finns fastställda krav i form av finansiella åtaganden, så kallade covenanter, för just dessa nyckeltal. Gränsvärdena, åtagandena och definitionerna av covenanterna skiljer sig oftast mellan respektive låneavtal. Att covenanterna inte brutits kontrolleras och rapporteras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet 2022 uppfyller koncernen samtliga covenantkrav i respektive låneavtal, både för bank och obligation. Mer information om covenanter och villkor finns i Not 18. Mer information om bolagets finansiella mål återfinns i förvaltningsberättelsen på sidan 54.

Ränteriskhantering

Under perioden har Logistea förlängt räntebindningen och samtidigt sänkt räntekostnaden genom räntederivat. Den genomförda åtgärden minskar Logisteas ränterisk samt ger Logistea ett bättre skydd mot stigande räntor. Vid utgången av perioden uppgick det nominella värdet på Logisteas derivatportfölj till 1 168 miljoner kronor (0) och bestod av så kallade performance swappar, ränteswappar och räntecappar med förfall 2024–2028. Marknadsvärdet av derivaten uppgick vid årets utgång till 10 miljoner kronor (0). Förändringen av marknadsvärdet för helåret uppgick till 8 miljoner kronor och förklaras av stigande marknadsräntor.

Kapitalbindning

Logisteas långfristiga skulder uppgick per årsskiftet till 2 505 miljoner kronor (1 514) vilket motsvarar 96 procent (90) av de totala skulderna. Samlade kapitalbindningsförfall under 2023, uppgår till totalt 56 miljoner kronor (172) vilket motsvarar 2 procent (10) av de räntebärande skulderna.

För att minska finansierings- och refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en spridd förfallstruktur där en begränsad andel förfaller inom en rullande 12-månadersperiod. För att ytterligare minska finansierings- och refinansieringsrisken samarbetar Logistea med flertalet

banker med syfte att bredda skuldportföljen och sprida möjligheterna mellan olika finansieringskällor.

Räntebindning

Räntebindningen är en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid vanligtvis innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. Under året har så väl långa som korta räntor klättrat både globalt och i Sverige. Det är någonting som medfört att Logistea valt att räntesäkra delar av skuldportföljen. Logisteas finanspolicy ger mandat att säkra räntan med hjälp av ränteswappar och räntecappar, vilket man under 2022 gjort. Vid årets slut hade Logistea en räntebindning om 2,1 år (0,5).

Ränteriskhantering

Under det gångna året har Logistea räntesäkrat delar av skuldportföljen med hjälp av räntederivat. Vid utgången av 2022 uppgick det samlade nominella värdet av Logisteas räntederivat till 1 168 miljoner kronor (0), motsvarande 45 procent (0) av den totala räntebärande skulden. Marknadsvärdet för derivatportföljen var på balansdagen 10 miljoner kronor (0). Den typ av derivat Logistea innehar består av så kallade performance swappar, ränteswappar och räntetak, tecknade med totalt två motparter, Swedbank och Nordea.

Performance swap är en kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt ställt ut ett räntetak. Bolaget har tecknat performance swappar till ett nominellt belopp om totalt 700 miljoner kronor, varav 100 miljoner kronor med en barriärnivå om 3,75 procent och 600 miljoner kronor med en barriärnivå om 4,0 procent. Snitträntan, den fasta räntan, för performance swapparna uppgår till 2,1 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3 månader) ligger under respektive barriärnivå.

Ränteswap är ett avtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Då Logisteas skuldportfölj består av rörlig skuld som har en fast marginal och en rörlig komponent i form av 3 månaders Stibor kan man med hjälp av en ränteswap erhålla den rörliga komponenten i utbyte mot att betala en fast marginal för derivatet och på så vis låsa räntan.

Räntetak innebär att ett tak sätts för den rörliga räntan i form av en i förväg bestämd räntenivå (strike). Går den rörliga räntan över strike erhåller Logistea ränta över strike.

Bindningstid	Kapitalbindning					Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obligationsslån, mkr	Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel, %	Nominell volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	-	-	56	56	2	1 444	55	0,2
1–2 år	917	500	3	1 420	54	103	4	0,1
2–3 år	887	-	-	887	34	230	9	0,2
3–4 år	-	-	-	-	-	50	2	0,1
>4 år	252	-	-	252	10	788	30	1,5
Totalt	2 056	500	59	2 615	100	2 615	100	2,1

Bolagsstyrning



Bolagsstyrning

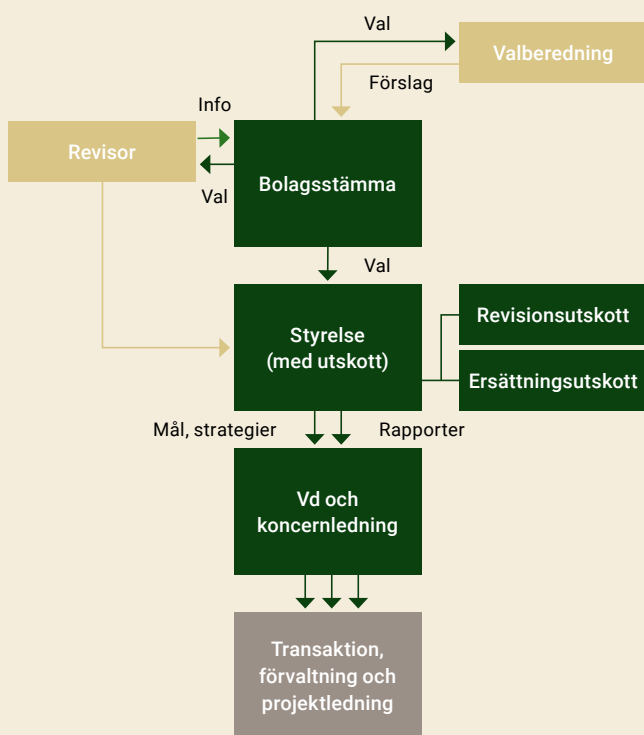
Logisteas bolagsstyrning syftar till ett långsiktigt värdeskapande för aktieägare och övriga intressenter genom en sund företagskultur och kvalitativa underlag för affärsbeslut. Under året har ett systematiskt arbete med att löpande utveckla den interna styrningen och kontrollen pågått i syfte att anpassa bolagets processer och uppföljning till en renodlad fastighetsverksamhet.

Logistea AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Bolagets aktier noterades på Nasdaq Stockholm juni 2010.

Den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Nordic Main Market Rulebook for Issuers ("Regelverk för emittenter") och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") tillika andra tillämpliga svenska lagar och regler ligger till grund för bolagets styrning. Därutöver finns interna regelverk i form

av bolagets bolagsordning och policyer. Vid eventuella avvikelser från Koden följs principen följ eller förklara. Styrelsen är ansvarig för att löpande övervaka att Koden efterlevs av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt. Bolagsordningen finns i sin helhet att läsa på www.logistea.se/bolagsstyrning. Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats som en del av Logisteas tillämpning av Koden. Bolaget har inte avvikit från Koden under 2022. Inga överträdelse av tillämpliga börsregler eller av god sed på aktiemarknaden har rapporterats gällande Logistea av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden under året.

Styrningsstruktur



Viktiga externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholm regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Uppförandekod, leverantörskod, mångfaldspolicy, IT-policy, informationspolicy, finanspolicy samt hållbarhetspolicy
- Ramverk för riskhantering, styrning och kontroll, ekonomihandbok samt personalhandbok

Aktier och aktieägare

Vid årsslutet 2022 hade Logistea 12 964 aktieägare enligt Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes cirka 96 procent av svenska investerare, varav 27 procent av svenska privatpersoner och 69 procent av svenska institutionella ägare samt företag. Ilija Batljan, inklusive närstående och närståendebolag, var den största ägaren med 21,9 procent av aktiekapitalet och 23,2 procent av rösterna. De tio största aktieägarna representerade 66,5 procent av aktiekapitalet och 71,1 procent av rösterna i bolaget per 31 december 2022.

Rösträtt

Aktiekapitalet i Logistea består av A-aktier och B-aktier. Per den 31 december 2022 uppgick det totala antalet aktier till 9 568 392 A-aktier och 111 485 665 B-aktier. Varje A-aktie motsvarar en röst och en B-aktie motsvarar en tiondels röst. Såväl A-aktier som B-aktier berättigar till lika stor utdelning. Ägare av A-aktier kan begära konvertering av sina A-aktier till B-aktier.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis 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 revisorer.

Logisteas årsstämma hålls i Stockholm under det första halvåret. Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Extra bolagsstämma kan hållas om styrelsen anser att det finns behov eller om koncernens revisor eller ägare till minst tio procent av samtliga aktier i bolaget begär det.

Relevanta stämmohandlingar finns att tillgå på svenska och engelska. Möjlighet för utländska aktieägarna att följa eller delta i stämman genom simultantolkning av stämmohandlingarna har däremot inte bedömts som nödvändigt, eftersom eventuella internationella aktieägare bedöms vara representerade av svenska ombud.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller

genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget i viss ordning. Enskilda aktieägare som önskar få ett särskilt ärende behandlat på bolagsstämman kan normalt begära detta i god tid före stämman hos Logisteas styrelse under särskild adress som publiceras på koncernens webbplats. Sista dag för att göra en sådan begäran publiceras på koncernens webbplats inför respektive bolagsstämma.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna rösterna.

Årsstämma 2022

Årsstämman 2022 hölls den 6 maj 2022 på Logisteas kontor på Ingmar Bergmans gata 4 i Stockholm. Mot bakgrund av myndigheternas rekommendationer vad gäller smittspridningsrisk kopplat till covid-19 och i enlighet med tillfällig lagstiftning fanns möjlighet till förtida röstning, så kallad poströstning, i enlighet med Lag (2022:121) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. Vid årsstämman 2022 var fem aktieägare företrädda, representerande 26,6 procent av totala antalet röster i Logistea. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2021, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2021 samt att disponera bolagets resultat enligt styrelsens och verkställande direktörens förslag.

Styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet och arvoden till styrelse och revisor fastställdes. Beslut som togs vid årsstämman 2022:

- Bemyndiga styrelsen att emittera aktier motsvarande en ökning om högst 100 procent av det totala antalet aktier som var utgivna i bolaget vid tidpunkten för stämman.
- Ingen utdelning för räkenskapsåret 2021.
- Omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Bengt Kjell, Sanja Batljan, Caroline Thagesson och Johan Mark samt nyval av Anneli Lindblom samt Stefan Hansson.
- Omval av Patrik Tillman som styrelsens ordförande.
- Nyval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor till ersättande av PwC.
- Ersättning till styrelsen.
- Anta valberedningens förslag till instruktion för utseende av valberedning.

Protokollen från årsstämman återfinns på www.logistea.se.

Årsstämma 2023

Logisteas årsstämma för 2023 hålls fredagen den 5 maj 2023. För ytterligare information om årsstämman se även www.logistea.se.

Valberedning

Årsstämman beslutar om processen för val av styrelse och revisorer. Årsstämman 2022 antog en instruktion för valberedningen. Instruktionen inbegriper ett tillvägagångssätt för utnämning av en valberedning som består av fyra ledamöter. Ledamöterna ska vara utsedda från var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna som önskar delta i valberedningen samt styrelsens ordförande.

Valberedningen ska konstitueras på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget per den sista dagen för aktiehandel i augusti året före årsstämman.

Namnen på representanterna i valberedningen och på de aktieägare som de företräder ska offentliggöras så snart de utsetts. Om aktieägarstrukturen förändras under nomineringsprocessen kan valberedningens sammansättning ändras för att återspegla detta.

Bolagets revisionsutskott biträder valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisor. Valberedningens förslag till bolagsstämman om val av revisor ska innehålla revisionsutskottets rekommendation.

Vidare ska valberedningen ta hänsyn till mångfaldsaspekter vid sammansättning av styrelsen och sträva efter att nominera styrelseledamöter som gemensamt utgör en bredd av kompetens och erfarenhet. Förfarandet regleras av kriterier stipulerade i bolagets mångfaldspolicy. Särskild hänsyn bör tas till jämn könsfördelning.

Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra detta via e-post till: valberedning@logistea.se.

Valberedningen inför årsstämman 2023

Valberedningens sammansättning presenterades i ett pressmeddelande den 18 oktober 2022. Valberedningen inför årsstämman 2023 består av fyra ledamöter:

- Ilija Batljan, utsedd av Ilija Batljan Invest AB samt ytterligare bolag inom sfär.
- Rutger Arnhult, utsedd av M2 Capital Management AB samt ytterligare bolag inom sfär.
- Joel Sandwall, utsedd av Stefan Hansson med bolag.
- Patrik Tillman, som styrelsens ordförande.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2023 bedömer valberedningen att styrelsearbetet fungerat väl, vilket även bekräftas av genomförd styrelseutvärdering. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Logisteas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Valberedningen föreslår därav omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Sanja Batljan, Stefan Hansson, Anneli Lindblom samt nyval av Jonas Grandér. Patrik Tillman föreslås för omval till styrelsens ordförande.

Nuvarande styrelseledamöterna Bengt Kjell, Caroline Thagesson samt Johan Mark har avböjt omval. Den föreslagna styrelsen uppfyller oberoendekraven enligt Koden. Det konstaterades vidare att förslaget innebär att styrelsen kommer att bestå av tre män och två kvinnor och att andelen kvinnor då uppgår till 40 procent, vilket även är i linje med Bolagsstyrningskollegiets målsättning om cirka 40 procent för det minst företrädda könet.

Valberedningen har haft två protokollförda sammanträden samt därtill korresponderat per e-post och telefon. Valberedningens ledamöter har inte erhållit någon ersättning från Logistea.

En rapport om valberedningens arbete lämnades i valberedningens motiverande yttrande som offentliggjordes inför årsstämman. Ytterligare information om valberedningen och dess arbete finns på koncernens webbplats, www.logistea.se.

Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Logisteas organisation och förvaltning.

Styrelsens sammansättning

Enligt Logisteas bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst tre och högst tio stycken. Logisteas styrelse består vid balansdagen av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Verkställande direktör ingår inte i styrelsen. Totalt årsarvode följer av årsstämman beslut. Styrelsearvodet kostnadsförs kvartalsvis och utbetalas årligen innan varje ordinarie årsstämma.

För information om styrelseledamöterna, se sidorna 44–45. Information om styrelseledamöter uppdateras även regelbundet på bolagets webbplats, www.logistea.se.

Oberoende

Styrelsen har bedömts uppfylla tillämpliga krav på oberoende. Bedömningen av varje styrelseledamöts oberoende presenteras i tabellen på sidan 40. Under 2022 anses ledamöten Sanja Batljan oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare i Logistea.

Styrelsens uppgifter

Styrelsens huvudsakliga uppgift är att för ägarnas räkning förvalta koncernens verksamhet på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktig lönsam tillväxt och värdeskapande tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga mål och strategier, budget samt affärsplaner, fastställandet av riktlinjer för bolagets verksamhet, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av koncernens policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning

och kontroll av bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet, att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelsen är vidare ansvarig för bolagets mångfaldspolicy. Policyn tillämpas såväl inom styrelse och ledning, som hos medarbetare, konsulter, leverantörer och andra kontrakterade parter. Målet med mångfaldspolicyn är en jämställd arbetsplats och en värdekedja fri från diskriminering. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa att åtgärder vidtas för att förebygga diskriminering och otillbörlig särbehandling, såväl positiv som negativ.

Styrelsen är även ansvarig för upprättande, offentliggörande och färdigställande av koncernens integrerade årsredovisning.

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa koncernens ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka koncernens resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete och att styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

Det åligger vidare ordföranden att fullgöra uppdrag lämnat av årsstämman beträffande inrättande av valberedning och att delta i dess arbete.

Arbetsordning och styrelsemöten

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Mångfaldsaspekter finns med i styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören. Enligt arbetsordningen ska ordföranden bland annat:

- Organisera och fördela styrelsearbetet.
- Säkerställa att styrelsen fullgör sina arbetsuppgifter och har relevant kunskap om bolaget.
- Tillse att styrelsearbetet utförs på ett effektivt sätt.
- Säkerställa att styrelsens beslut verkställs på ett effektivt sätt.
- Säkerställa att styrelsen årligen genomför en utvärdering av sitt arbete.

Arbetsordningen för styrelsen omfattar även detaljerade instruktioner till verkställande direktör och andra bolagsfunktioner om vilka frågor som kräver styrelsens godkännande. Instruktionerna anger bland annat de högsta belopp som olika beslutsorgan inom koncernen har rätt att godkänna när det gäller kreditlimiter, investeringar och andra utgifter.

Styrelsen ska säkerställa att styrelsen som ett kollegialt

organ har relevant kunskap inom hållbarhet, mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorrupcion och mångfaldsfrågor. Enligt arbetsordningen ska konstituerande styrelsemöte hållas direkt efter årsstämman. Vid detta möte beslutas bland annat om val av ledamöter till styrelsens utskott och vilka som ska teckna Logisteas firma. Styrelsen håller därutöver normalt tio ordinarie sammanträden från årsstämman fram till nästkommande årsstämma. Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Fyra av dessa hålls i samband med publicering av koncernens bokslutskommuniké respektive delårsrapporter. Ytterligare möten, inklusive telefonmöten, hålls vid behov.

Styrelsens arbete under 2022

Styrelsen höll under året 18 sammanträden. Samtliga hölls i Stockholm eller digitalt. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på nästa sida. Alla sammanträden under året har följt en dagordning, som tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen tillhandahålls ledamöterna inför styrelsemötena. Ordinarie styrelsemöte varar normalt en halv dag för att ge tid för presentationer och diskussioner. Logisteas CFO är styrelsens sekreterare.

Vid varje ordinarie styrelsemöte redogör verkställande direktören för koncernens resultat och finansiella ställning samt utsikter för kommande kvartal. Dessutom behandlas potentiella investeringar samt framdrift i befintliga projekt. Ledande befattningshavare presenterar även strategiska områden ad hoc vid behov.

Viktiga styrelseärenden 2022

- Beslut om förvärv.
- Beslut om kapitalanskaffning.
- Beslut om organisationsförändringar.
- Beslut om styrande policyer.
- Beslut om kapital- och finansieringsfrågor.
- Beslut om godkännande av finansiella rapporter.
- Granskning och beslut avseende intern kontroll.
- Lämnat utdelningsförslag för räkenskapsåret 2022 till årsstämman.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet genom att ett frågeformulär skickas till ledamöterna. Svaren samlas in och sammanställs av person utanför styrelsen innan de delas med styrelsen och valberedningen för att hålla svaren anonyma. Utvärderingen avser arbetsformer och arbetsklimat liksom huvudinriktningen för styrelsens arbete. Denna utvärdering fokuserar även på tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Styrelsen har jobbat aktivt med att förbättra sitt arbete utifrån vad som framkommit i genomförda utvärderingar. Utvärderingen diskuterades vid ett styrelsemöte. Resultatet av utvärderingarna presenterades även för valberedningen av styrelseordföranden.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott. Utskottens arbete är i huvudsak av beredande och rådgivande karaktär, men styrelsen kan i särskilda fall delegera beslutsbefogenheter till utskotten. De ärenden som behandlats vid utskottsmötena ska protokollföras och rapporteras till styrelsen vid nästa möte. Utskottens ledamöter och ordförande utses vid det konstituerande styrelsemöte som hålls direkt efter valet av styrelseledamöter.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet bestod under 2022 av Sanja Batljan (ordförande), Johan Mark samt Anneli Lindblom.

Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att svara för att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottet ska bland annat lämna rekommendationer till styrelsen för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, övervaka effektiviteten i den interna kontrollen, hålla sig informerad om revisionen och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättande av förslag till stämmans val av revisor. Revisionsutskottet har även till uppgift att stödja valberedningen med förslag vid val av externa revisorer.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Utskottet har haft fem sammanträden under året. Den externa revisorn rapporterar till utskottet vid minst ett ordinarie möte. Koncernens CFO har deltagit i samtliga sammanträden under året. Koncernens CFO är utskottets sekreterare.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet bestod av Patrik Tillman (ordförande), Sanja Batljan och Caroline Thagesson.

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsled-

ningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Vid årsstämman 2022 framlades och godkändes ersättningsrapporten för räkenskapsåret 2021.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år, fler möten kan hållas vid behov. Under 2022 höll ersättningsutskottet två möten.

Viktiga frågor som togs upp var ersättningsförslag till verkställande direktör, beslut om ersättning till nya medlemmar i koncernledningen, granskning och beslut om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, samt riktlinjer för ersättningen till koncernledningen 2023. Patrik Tillman, utskottets ordförande, är utskottets sekreterare.

Externa revisorer

Revisorerna utses av aktieägarna på årsstämman. Revisorerna granskar och reviderar bland annat bolagets årsredovisning, koncernredovisning, räkenskaper, arbetet med den interna kontrollen samt styrelsens och vd:s löpande förvaltning. Ernst & Young Aktiebolag valdes till revisionsbolag vid årsstämman 2022 för tiden fram till årsstämman 2023. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Gabriel Novella har inga uppdrag i andra bolag som påverkar hans oberoende som revisor i Logistea. Den externa revisionen utförs enligt god revisionsssed. Revisorerna har lämnat såväl muntliga som skriftliga rapporter till revisionsutskottet och styrelsen gällande såväl revisionsuppdraget som granskningen av den interna kontrollen. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

För mer information om arvoden till revisorer samt utförda uppdrag i koncernen, se Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer.

Styrelsens sammansättning

Namn	Position	Invald, år	Oberoende i relation		Närvaro, antal styrelsemöten	Närvaro, antal möten i utskott	Ersättning 2022, tkr
			till bolaget och bolagsledningen	i relation till aktieägare			
Patrik Tillman	Styrelseordförande	2004	Ja	Ja	18 (18)	2 (2) Ersättningsutskott	300
Bengt Kjell	Vice ordförande	2021	Ja	Ja	18 (18)		197
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej	18 (18)	5 (5) Revisionsutskott, 2 (2) Ersättningsutskott	197
Stefan Hansson ¹⁾	Ledamot	2022	Ja	Ja	9 (18)		107
Anneli Lindblom ¹⁾	Ledamot	2022	Ja	Ja	9 (18)	3 (5) Revisionsutskott	127
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja	18 (18)	5 (5) Revisionsutskott	177
Fredrik Palm ²⁾	Ledamot	2021	Ja	Ja	9 (18)	2 (5) Revisionsutskott	50
Caroline Thagesson	Ledamot	2019	Ja	Ja	18 (18)	2 (2) Ersättningsutskott	157

¹⁾ Invalda som ledamöter i styrelsen på årsstämman i maj 2022

²⁾ Avgick som ledamot i styrelsen på årsstämman i maj 2022

Vd och koncernledning

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och driften av bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören utses av styrelsen och är ansvarig för den löpande förvaltningen av koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Verkställande direktören är föredragande vid styrelsens sammanträden och ansvarar för att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling. Styrelsen utvärderar årligen verkställande direktörens arbete.

Verkställande direktören utser övriga medlemmar i koncernledningen och leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlemmar. Koncernledningen har under året haft 36 ordinarie möten samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Under 2022 har bolagets ledningsgrupp förändrats till följd av ökat fastighetsbestånd. Vid ingången av året bestod ledningsgruppen av vd Niklas Zuckerman, vice vd Anders Nordvall, CFO Philip Löfgren samt finans- och affärsutvecklingschef Tobias Lövstedt och vid utgången av året bestod ledningsgruppen av vd Niklas Zuckerman, vice vd Anders Nordvall, CFO Philip Löfgren, finans- och affärsutvecklingschef Tobias Lövstedt samt förvaltningschef Maléne Broman.

En erfaren ledningsgrupp

Logisteas koncernledning har en gedigen erfarenhet och kompetens från olika branscher, vilket skapar en god plattform för bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. Samtliga i koncernledningen är svenska medborgare. Vid årsredovisningens publicering bestod ledningsgruppen av sex medlemmar, varav två kvinnor.

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. Vid årsstämma 2022 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 325 000 kronor till styrelseordförande, 240 000 till styrelsens vice ordförande och med 160 000 kronor till övriga styrelseledamöter. För ordföranden i revisionsutskottet utgår 60 000 och ytterligare 30 000 till envar av övriga ledamöter i utskottet. Inget arvode utgår för arbete i styrelsens övriga utskott. För ytterligare information om ersättning till styrelsens ledamöter, se Not 5 Anställda och personalkostnader.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till koncernledningen beslutas av årsstämman på grundval av förslag från styrelsen. Ersättningen till vd beslutas av styrelsen baserat på rekommendation från ersättningsutskottet. Förändringar i ersättningarna till övriga medlemmar i koncernledningen beslutas av ersättningsutskottet, baserat på förslag från vd, och rapporteras till styrelsen.

Logistea ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som bolaget behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea.

Med ledande befattningshavare avses vd och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen. Logisteas ledande befattningshavare utgörs vid rapportens publicering av: vd, vice vd och transaktionschef, CFO, finans- och affärsutvecklingschef, förvaltningschef samt general counsel, totalt sex personer. Ersättningen till Logisteas ledande befattningshavare består av:

- fast lön.
- rörlig ersättning.
- pension.
- andra sedvanliga förmåner.

Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till medarbetarens kvalitativa prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år. Den rörliga ersättningen ska bestå av kontant ersättning. Om årsstämman beslutar om program för långsiktig rörlig ersättning ska denna bestå av aktier och/ eller aktierelaterade instrument i bolaget. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. För en närmare beskrivning hänvisas till Not 5 Anställda och personalkostnader.

Intern kontroll

Logisteas interna kontrollstruktur har utformats för att säkerställa korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering och redovisning i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav på noterade bolag. Kontrollstrukturen tillför värde genom tydliggörande av roller och ansvar, förbättrad processeffektivitet, ökad riskmedvetenhet och förbättrade beslutsunderlag. Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning.

Arbetet med den interna kontrollen granskas av bolagets revisor. Logistea har valt att begränsa beskrivningen av den interna kontrollen till att behandla intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning, punkt 7.4.

Den interna kontrollstrukturen är baserad på Internal Control – Integrated Framework (2013) utgivet av the Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Detta ramverk omfattar fem huvudområden; kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Varken den beskrivna organisationen av intern kontroll eller innehållet inom respektive område ska ses som statiskt, utan anpassas till förändringar i Logisteas verksamhet och omvärld. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta ett effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till verkställande direktör. Logisteas CFO ansvarar för att uppföljning av och arbetet med Logisteas interna kontroll sker i enlighet med den form som styrelsen och verkställande direktör beslutar. För den finansiella rapporteringen har styrelsen inrättat ett revisionsutskott som bistår styrelsen beträffande relevanta policyer samt väsentliga redovisningsprinciper som koncernen tillämpar.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. En viktig del av kontrollmiljön är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument i form av interna policyer, handböcker, riktlinjer och manualer finns. Logisteas styrelse har etablerat tydliga arbetsprocesser och arbetsordningar för sitt arbete och styrelsens utskott. En viktig del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna ett grundläggande ramverk och policyer. Dessa inkluderar bland annat styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, beslutsordning, uppförandekod, leverantörskod, ramverk för riskhantering och intern kontroll, finanspolicy, informationspolicy samt insiderpolicy. Samtliga medarbetare är skyldiga att följa kontrollmiljöns interna och externa ramverk. Syftet med dessa policyer är att skapa grunden för en god intern kontroll samt att uppnå och upprätthålla en hög etisk standard i koncernen.

Vidare har styrelsen säkerställt att organisationsstrukturen ger tydliga roller, ansvar och processer som gynnar en effektiv hantering av verksamhetens risker och möjliggör målpåfyllelse.

Som en del i ansvarsstrukturen ingår att styrelsen utvärderar verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande utfall, prognoser, affärsplan, uppföljning av risker och analyser av viktiga nyckeltal. Som ett led i att stärka den interna kontrollen har Logistea valt att samla styrdokumenterna i en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av

befintliga policyer, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen.

Riskbedömning

Logistea arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande på alla nivåer inom Logistea och ingår som en naturlig del i bolagets affärsprocesser och anpassas löpande till förändringar i bolagets verksamhet och omvärld. Logistea har identifierat ett antal huvudprocesser för riskhantering och varje process har en processägare som ansvarar för att säkerställa god effektivitet som god intern styrning och kontroll inom ramen för processen. Ett minimikrav är att de kontrollaktiviteter som genomförs ska omfatta de nyckelrisker som identifierats inom koncernen. Respektive processägare rapporterar identifierade brister och åtgärder till CFO, som leder och samordnar det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering samt rapporterar status till bolagets koncernledning.

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning. Poster som sammantaget är väsentliga och har förhöjd risk för fel, så kallade kritiska poster, identifieras och illustreras i en riskkarta. För identifierade kritiska poster genomlyses särskilt processerna och tillhörande interna kontroller i syfte att minimera risken. Som ett resultat av den årliga genomgången fattar styrelsen beslut om vilka risker som är väsentliga att beakta för att säkerställa en god intern kontroll inom den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter

De väsentligaste riskerna hanteras genom kontrollaktiviteter som fastställs i bolagets styrdokument. Syftet med kontrollaktiviteterna, som sker på flera olika nivåer inom organisationen, är att upptäcka, förebygga och hantera risker inom organisation och verksamhet, samt upptäcka, förebygga och rätta till felaktigheter och avvikelser i rapporteringen. Kontrollaktiviteterna omfattar bland annat avstämningar av projektverksamheten, beslutsgrindar för projektutvecklingen, attest- och godkännanderutiner, verifieringar, bank- och kontoavstämningar, analytisk uppföljning av resultat och balansposter på koncernnivå och automatiska kontroller inbyggda i IT-system samt kontroller i den underliggande IT-miljön.

Hållbarhet

För hantering och kontroll av hållbarhet finns uppförandekod, leverantörskod, hållbarhetspolicy, arbetsmiljöpolicy samt mångfaldspolicy. Samtliga dokument baseras på FN:s Global Compact och dess underliggande principer som hör till respektive policy. Varje policy har ett tydligt ägarskap med en eskaleringstrappa som går upp till koncernledningen.

Uppförandekoden och leverantörskoden

Uppförande- och leverantörskoden kräver signering som ett medgivande på att följa respektive dokument. För respektive hållbarhetsområde finns vidare en aspektägare som säkerställer intern kontroll enligt följande struktur. För mångfaldspolicyn är Logisteas styrelse ytterst ansvarig. Mångfaldspolicyn bygger på princip 1 i FN:s Global Compact och tillämpar mångfaldsaspekter som ålder, kön, könstillhörighet, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning, funktionsvariation eller sexuell läggning. Mångfald ska beaktas, respekteras och avspeglas inom hela koncernen.

Information och kommunikation

För kommunikation med Logisteas olika intressentgrupper finns en informationsspolicy som anger riktlinjer för hur denna kommunikation bör ske. Syftet med policyn är att säkerställa en god och professionell informationsgivning samt säkerställa att alla informationsskyldigheter efterlevs på ett korrekt och fullständigt sätt.

Intern kommunikation sker via ledningsgruppsmöten på koncernnivå, samt via linjeorganisationen. Att informera och kommunicera om risker och kontroller inom koncernen bidrar till att säkerställa att välgrundade affärsbeslut fattas. Den interna kommunikationen syftar även till att varje medarbetare ska förstå Logisteas värderingar och affärsverksamhet.

Logisteas styrande dokument i form av policyer, riktlinjer och manualer, till den del det avser den finansiella rapporteringen, kommuniceras framförallt via intranätet och koncernens ekonomihandbok. Ekonomihandboken uppdateras löpande utifrån förändringar i Logisteas verksamhet och förändringar drivna av externa krav.

Uppföljning

Bolaget ska löpande genomföra utvärderingar för att försäkra sig om att intern styrning och kontroll fungerar effektivt samt identifiera graden av måluppfyllelse av genomförda förändringar. Brister i styrning, kontroll och riskhantering ska kommuniceras till berörda processägare som ansvarar för att vidta korrigerande åtgärder samt till ledning och styrelse i den mån det är lämpligt.

Finansiell uppföljning sker kvartalsvis på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget, föregående år och senaste prognos.

Prognos upprättas kvartalsvis i samband med kvartalsbokslut. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. CFO rapporterar till verkställande direktör som lämnar finansiella rapporter för koncernen till styrelsen kvartalsvis. Revisionsutskottet tar löpande del av ledningens finansiella rapportering och revisorernas utlåtande och följer upp de brister och förslag till åtgärder som framkommit. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som verkställande direktör lämnar. För att säkerställa en effektiv ledningsprocess har styrelsen under året kontinuerligt

utvärderat verkställande direktörs arbete där ingen från bolagsledningen deltagit.

Internrevision

Styrelsen har gjort bedömningen att Logistea, utöver befintliga processer och funktioner för intern kontroll, inte har behov av att ha en separat funktion för internrevision. Uppföljning utförs av styrelse samt koncernledning och kontrollnivån bedöms för närvarande uppfylla koncernens behov. En årlig bedömning görs huruvida en internrevisionsfunktion anses nödvändig för att bibehålla god kontroll inom Logistea.

Visselblåsarfunktion

Logisteas visserblåsarfunktion nås via bolagets webbplats. Visselblåsarfunktionen är ett varningssystem som ger både medarbetare och externa intressenter möjlighet att anonymt rapportera eventuella avvikelser från Logisteas affäretiska riktlinjer. Tjänsten administreras av extern part för att säkerställa anonymitet och professionalism.

Styrelse



Patrik Tillman

Styrelseordförande sedan 2013 (styrelseledamot sedan 2004). Ordförande för ersättningsutskottet.

Född 1965

Utbildning

Civilekonom, Stockholms universitet. Diplomerad finansanalytiker, IFL Sigtuna.

Övriga uppdrag

Styrelseordförande i PFG Group och Kanholmsfjärdens Marina Holding. Styrelseledamot Kloster Invest, Stocksund Financial Services, M2 Asset Management samt vd och styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance. Styrelsesuppleant Aktiebolaget Kunzit samt Lenner Corporate Finance Holding.

Tidigare uppdrag

Styrelseordförande i Indiska Magasinet och BD Global Community. Styrelseledamot Recence Fastighets AB, Stocksunds Fastighets AB, Indiska Förvaltning AB och Singbox. Finansanalytiker Alfred Berg Fondkommission.

Eget och närståendes innehav*

53 355 A-aktier och 4 426 942 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Bengt Kjell

Vice styrelseordförande sedan 2021.

Född 1954

Utbildning

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag

Vice ordförande i Pandox och Indutrade. Styrelseledamot i Industrivärden, ICA Gruppen och Dunkers stiftelser.

Tidigare uppdrag

Styrelseordförande Amasten, Hemfosa, Nyfosa och Kungsleden. Vd för Handel och Industri, vice vd samt tillförordnad vd Industrivärden.

Innehav*

70 000 A-aktier och 600 000 B-aktier samt 1 700 657 aktieoptioner utställda av en av bolagets större aktieägare.

Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Sanja Batljan

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande revisionsutskottet. Ledamot ersättningsutskottet.

Född 1967

Utbildning

Civilekonom, Mostars universitet, Bosnien-Hercegovina/Stockholms universitet samt Executive Master of Finance, Mgruppen (Svenska managementgruppen AB).

Övriga uppdrag

Vd Nynäshamsbostäder, vd Tegeltraven Holding, styrelseordförande Svenska Röda Korset Nynäshamskretsen samt styrelseledamot Kameo.

Tidigare uppdrag

Medlem av SABO:s vd-råd, CFO och administrativ chef Nynäshamsbostäder samt controller Lunds Energi (numera Kraftringen Energi).

Eget och närståendes innehav*

2 790 033 A-aktier och 24 187 425 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen, men inte till bolagets större aktieägare.



Stefan Hansson

Styrelseledamot sedan 2022.

Född 1973

Utbildning

Studier i företagsekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg och IHM Business School, Göteborg.

Övriga uppdrag

Styrelseledamot i HanssonGruppen Invest, styrelseledamot i Holding AB Knut Hansson.

Tidigare uppdrag

Styrelseledamot i Kollberg & Hansson Förvaltnings AB, styrelseledamot i Studor Projektutveckling, styrelsemedlem Frölunda Hockey Club.

Eget och närståendes innehav*

614 787 A-aktier och 6 995 921 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.

* Innehav vid årsredovisningens publicering.



Anneli Lindblom

Styrelseledamot sedan 2022.
Ledamot i revisionsutskottet.

Född 1967

Utbildning

Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Övriga uppdrag

CFO Padox, styrelseledamot Haypp Group, styrelseledamot Avtalat.se

Tidigare uppdrag

Styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Amasten Fastighets AB, styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet Hemfosa samt CFO för flera noterade bolag.

Eget och närståendes innehav*

1 055 A-aktier och
13 550 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Johan Mark

Styrelseledamot sedan 2019.
Ledamot i revisionsutskottet.

Född 1974

Utbildning

Civilekonom, Karlstads universitet.

Övriga uppdrag

CFO Rahmqvist Group.

Tidigare uppdrag

Interim CFO för Houdini Sportswear, Royal Design Group Holding, Hummingbird Aviation Services. Vd samt CFO/COO J.Lindeberg, vice vd samt CFO Indiska Magasinet, CFO Björn Borg AB, CFO Dynamiccode AB.

Eget och närståendes innehav*

2 333 A-aktier och
23 333 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Caroline Thagesson

Styrelseledamot sedan 2021.
Ledamot i ersättningsutskottet.

Född 1980

Utbildning

Fil.kand i fastighetsvetenskap, Malmö Högskola samt kurser i hållbart familjeskogsbruk, Linnéuniversitetet, Växjö.

Övriga uppdrag

Vd Trenäs Förvaltning AB.

Tidigare uppdrag

Fastighetsutvecklare Trenäs Förvaltning AB. Franchisetagare SkandiaMäklarna. Fastighetsmäklare Bjurfors samt Erik Olsson Fastighetsförmedling.

Eget och närståendes innehav*

1 148 A-aktier och
8 608 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.

Revisor

Revisorerna utses av aktieägarna på årsstämman. Revisorerna granskar bolagets årsredovisning, koncernredovisning och räkenskaper samt styrelsens och vd:s löpande förvaltning. Årsstämman 2022 beslutade att välja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Den externa revisionen utförs enligt god revisionssed. Revisorerna har lämnat såväl muntliga som skriftliga rapporter till revisionsutskottet och styrelsen gällande såväl revisionsuppdraget som granskningen av den interna kontrollen.

Ledande befattningshavare



Niklas Zuckerman

Vd sedan 2021.

Född 1976

Utbildning

Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund

Partner och ansvarig för Savills svenska transaktionsrådgivning, dessförinnan motsvarande roll vid Cushman & Wakefield samt partner hos Catella Corporate Finance.

Eget och närståendes innehav*

170 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Anders Nordvall

Vice vd och transaktionschef sedan 2021.

Född 1972

Utbildning

Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund

Partner och vice vd för Savills Sverige, partner och vd för Cushman & Wakefield Sverige, vd Catella Corporate Finance.

Eget och närståendes innehav*

108 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Maléne Broman

Förvaltningschef sedan 2022.

Född 1971

Utbildning

Fastighetsförvaltning, fastighetsvärdering och bolagsanalys, KTH Kungliga Tekniska Högskolan mfl, Stockholm.

Bakgrund

Förvaltningschef Galjaden Fastigheter AB, fastighetschef samt förvaltare SveaReal, Property Manager GE Real Estate samt förvaltare Kungsleden.

Eget och närståendes innehav*

240 A-aktier och 2 400 B-aktier. 200 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

* Innehav vid årsredovisningens publicering.



Philip Löfgren

CFO sedan 2021.

Född 1990

Utbildning

Kandidatexamen företagsekonomi, Stockholms universitet, Stockholm.

Bakgrund

CFO Estancia Logistik, fastighetsutvecklare Nordic Gatekeeper. Erfarenhet av transaktioner, fastighetsekonomi och ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom lager och logistik sedan 2014.

Eget och närståendes innehav*

1 200 A-aktier samt 868 750 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Tobias Lövestedt

Finans- och affärsutvecklingschef sedan 2021.

Född 1989

Utbildning

Civilekonom, Stockholms universitet och kandidatexamen i fastighet och finans från KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund

Tidigare arbetat på bland annat Jernhusen och Samhällsbyggnadsbolaget. Specialisering på fastighetsutveckling och finansiering.

Eget och närståendes innehav*

500 000 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Michela Westin

General Counsel sedan 2022.

Född 1989

Utbildning

Juristexamen, Stockholms universitet, Stockholm.

Bakgrund

Tidigare arbetat som advokat på Advokatfirman Cederquist.

Eget och närståendes innehav*

15 000 B-aktier. 55 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Logistea AB, org.nr 556627-6241

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 36–47 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. Upplýsningar 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.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Logisteas aktie

Logisteas aktie är sedan juni 2010 noterad på Nasdaq Stockholm och sedan 2022 på Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick per den 31 december 2022 till 1,4 miljarder kronor.

Aktiekapital

Logistea har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier.

Aktiekapitalet uppgick vid årsskiftet till 60 527 029 kronor och fördelas på totalt 121 054 057 aktier (96 289 172). Av dessa aktier är 9 568 392 aktier av stam A och 111 485 665 aktier av stam B. Kvotvärdet per stamaktie är 0,5 kronor.

Under räkenskapsåret har det emitterats totalt 24 764 885 aktier (24 395 805) varav 19 428 133 aktier genom en företrädesemission i april och övriga 5 336 752 i riktade emissioner i syfte att finansiera fastighetsförvärv.

Börsvärde och omsättning

Betalkursen för stam A-aktien var per den 31 december 2022 12,52 kronor (49,50) och för stam B-aktien, som handelsstartades den 22 november 2021, var betalkursen 11,90 kronor (33,26). Betalkurserna per den 31 december 2022 motsvarar ett börsvärde om totalt 1,4 miljarder kronor (3,3).

Under räkenskapsåret omsattes i genomsnitt cirka 189 562 (910 260) stamaktier per dag. Totalt omsattes 48,0 miljoner Logistea-aktier (101,7) till ett värde av 1 297,7 miljoner kronor (1 553,5). Lägsta kurs för LOGI A var 10,45 kronor (4 oktober 2022) och högsta kurs var 66,4 kronor (3 januari 2022). Lägsta kurs för LOGI B var 9,3 kronor (24 oktober 2022) och högsta kurs var 35,1 kronor (3 januari 2022). Kursnedgången under 2022 uppgick till 75 procent för LOGI A vilket kan jämföras med en uppgång på 227 procent under 2021. Under räkenskapsåret 2022 minskade OMXSPI Index med 25,2 procent (33,4).

A-aktiens kursutveckling 2022



B-aktiens kursutveckling 2022



	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2022	31 dec 2021	2022	2021	2022	2021
A-aktier	12,52	49,50	133	130	2,0	5,0
B-aktier	11,90	33,26	35	19	3,1	1,2

Aktiebaserade incitamentsprogram

Logistea har ett optionsprogram för bolagets nyckelpersoner och anställda. Totalt äger optionsinnehavarna 4 180 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025, som löper på fyra år. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 2,06 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en (1) stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 28,8 kronor.

Det maximala antalet tillkommande stam B-aktier beräknas uppgå till högst 4 180 000 stycken motsvarande cirka 3,5 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 2,0 procent av det totala antalet röster i bolaget, vilket motsvarar 3,7 procent av det totala antalet stam B-aktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 2 090 000 kronor.

Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktieägare.

Styrelsen avser föreslå årsstämman 2023 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2021.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital per stamaktie uppgick vid räkenskapsårets slut till 15,4 kronor (10,9). Substansvärdet per stamaktie uppgick vid samma period till 16,9 kronor (11,8). Aktiekursen för stam A-aktien var vid tidpunkten 81 procent (454) av det egna kapitalet per aktie och 74 procent (419) av substansvärdet per stam A-aktie. För stam B-aktien var aktiekursen 77 procent (305) av det egna kapitalet och 70 procent (282) av substansvärdet per stam B-aktie.

Aktieäggande

Antalet aktieägare i Logistea uppgick per den 31 december 2022 till 12 964 (14 594) enligt Euroclear Sweden AB. Logisteas tio största ägare innehade aktier motsvarande 66,5 procent (68,1) av kapital och 71,1 procent (68,8) av röster i bolaget. Utländskt ägande uppgick till cirka 6,7 procent (7,6) per den 31 december 2022.

Nyckeltal per stam B-aktie

Nyckeltal	2022	2021
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,6	0,2
Resultat per stamaktie, kr	2,8	3,7
Substansvärde per stamaktie, kr	16,9	11,8
Eget kapital per stamaktie, kr	15,4	10,9
Aktiekurs per stamaktie A, kr	12,5	49,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	11,9	33,3

Största aktieägare per den 31 december 2022

Tio största aktieägare	Logi A	Innehav, %	Logi B	Innehav, %	Kapital, %	Röster, %	Avstämt
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 395 851	25,0	24 150 511	21,7	21,9	23,2	2022-12-31
Dragfast AB	3 074 888	32,1	8 700 000	7,8	9,7	19,0	2022-12-31
M2 Capital Management AB	434 226	4,5	11 215 214	10,1	9,6	7,5	2022-12-31
Stefan Hansson direkt och via bolag	614 787	6,4	6 995 921	6,3	6,3	6,3	2022-12-31
Phoenix Insurance Ltd.	-	0,0	7 787 705	7,0	6,4	3,8	2022-12-31
Karlskoga Industrifastighets AB	20 000	0,2	6 500 000	5,8	5,4	3,2	2022-12-31
Kattvik Financial Services AB	51 223	0,5	4 359 386	3,9	3,6	2,4	2022-12-31
Avere Fastigheter AB	267 917	2,8	1 362 948	1,2	1,3	2,0	2022-12-31
Trenäs Förvaltning AB	394 182	4,1	41 828	0,0	0,4	1,9	2022-12-31
Futur Pension	171 995	1,8	2 005 277	1,8	1,8	1,8	2022-12-31
Totalt 10 största aktieägare	7 425 069	77,6	73 118 790	65,6	66,5	71,1	
Övriga	2 143 323	22,4	38 366 875	34,4	33,5	28,9	
Total	9 568 392	100,0	111 485 665	100,0	100	100,0	2022-12-31

Aktieägarstruktur 31 december 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	10 179	Sverige	12 820	96%
501–1 000	1 023	Israel	1	4%
1 001–2 000	821	USA	3	0%
2 001–5 000	485	Danmark	45	0%
5 001–10 000	212	Finland	37	0%
10 001–50 000	166	Schweiz	6	0%
50 001–	78	Övriga länder	52	0%
Totalt	12 964	Totalt	12 964	100%

Aktieägarkategori	Antal	Röstandel
Privatpersoner bosatta i Sverige	12 630	27%
Företag/institutioner i Sverige	190	69%
Privatpersoner/institutioner/ företag utomlands	144	4%
Totalt	12 964	100%

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
2002	Bildande	1 000	1 000	-	100 000
2003	Nyemission	110	1 110	11 000	111 000
2005	Split 100:1	109 890	111 000	-	111 000
2005	Nyemission	11 000	122 000	11 000	122 000
2007	Split 41:1	4 880 000	5 002 000	-	122 000
2007	Fondemission		5 002 000	378 200	500 200
2007	Nyemission	750 000	5 752 000	75 000	575 200
2018	Nyemission	2 667 333	8 419 333	266 733	841 933
2019	Nyemission	500 000	8 919 333	50 000	891 933
2019	Nyemission	5 946 222	14 865 555	594 623	1 486 556
2020	Nyemission	22 903 427	37 768 982	2 290 343	3 776 898
2020	Nyemission	17 326 778	55 095 760	1 732 678	5 509 576
2020	Nyemission	16 797 607	71 893 367	1 679 760	7 189 336
2021	Nyemission	3 837 500	75 730 867	383 751	7 573 087
2021	Nyemission	926 735	76 657 602	92 673	7 665 760
2021	Nyemission	2 166 667	78 824 269	216 667	7 882 427
2021	Nyemission	912 330	79 736 599	91 233	7 973 660
2021	Nyemission	1	79 736 600	0	7 973 660
2021	Minskning av aktiekapitalet	-	79 736 600	-3 986 830	3 986 830
2021	Fondemission	797 366 000	877 102 600	39 868 300	43 855 130
2021	Nyemission	62 400 000	939 502 600	3 120 000	46 975 130
2021	Omvänd split 1:10	-845 552 340	93 950 260	-	46 975 130
2021	Nyemission	2 338 912	96 289 172	1 169 456	48 144 586
2022	Nyemission	488 569	96 777 741	244 285	48 388 871
2022	Nyemission	362 925	97 140 666	181 463	48 570 333
2022	Företrädesemission	19 428 133	116 568 799	9 714 067	58 284 400
2022	Nyemission	1 285 258	117 854 057	642 629	58 927 029
2022	Nyemission	3 000 000	120 854 057	1 500 000	60 427 029
2022	Nyemission	200 000	121 054 057	100 000	60 527 029

EPRA

Som ett led i att öka tillgängligheten för investerare och analytiker i Sverige såväl utomlands, publicerar Logistea nyckeltal enligt intresseorganisationen EPRA, European Public Real Estate Association. EPRA sätter en standard avseende rapporteringen av nyckeltal för att öka jämförbarheten mellan fastighetsbolags finansiella rapportering. I Logisteas årsredovisning används nyckeltalen EPRA EPS – Earnings Per Share, EPRA NAV – Net Asset Value, EPRA NRV – Net Reinstatement Value, EPRA NTA – Net Tangible Assets, EPRA NDV – Net Disposal Value samt EPRA NIY – Net Initial Yield. Mer information om hur nyckeltalen är uträknade finns på sidan 96.

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	1 864	15,4
Substansvärde EPRA NAV	1 864	15,4
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	185	1,5
Verkligt värde netto derivat	-9	0,0
Substansvärde EPRA NRV	2 040	16,9
<i>Avdrag</i>		
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15% ¹⁾	-162	-1,4
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTA	1 877	15,5
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt ovan	9	0,0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-23	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	1 864	15,4

¹⁾ Bedömd verklig uppskjuten skatteskuld netto har beräknats till 5,15%, vilket baserats på marknadspraxis om att dra av 25% av den latenta skatteskulden om 20,6%. Vidare har det antagits att underskottsavdragen realiserar med en nominell skatt om 20,6%.

Förvaltnings- berättelse

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Logistea AB (publ), med organisationsnummer 556627-6241, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2022.

Affärsidé, mål och strategi

Bolagets vision är att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark.

Bolaget har en offensiv tillväxtplan med en målsättning att fastighetsvärdet ska överstiga 15 Mdkr vid utgången av 2024. Bolagets strategiska prioriteringar är enligt följande:

- Förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige, och över tid även i övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Löpande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt till- och nybyggnation av fastigheter på egen mark.
- Prioritera en väl diversifierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.
- Bedriva en resurseffektiv verksamhet, där digitalisering och teknik är möjliggörare, och där miljöpåverkan samt social hållbarhet beaktas i affärsbesluten.

Operativa mål

- Fastighetsvärde som överstiger 15 Mdkr vid utgången av 2024.
- Årligen färdigställa minst 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta.
- 50 procent av fastighetsbeståndets drift ska vara digitaliserad vid utgången av 2026.
- 50 procent av låneportföljen är grön finansiering vid utgången av 2026.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 10 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 12 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.
- Ränteteckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.

Hållbarhetsmål

Bolaget har en tydlig målsättning att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart

samhälle och värna miljön. Bolaget bedömer sig ha största möjlighet att påverka nedan globala mål: nummer 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Logistea har under inledningen av 2022 anslutit sig till FN Global Compact. Under 2023 avser bolaget att fördjupa och utveckla arbetet inom de valda hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter. För mer information se hållbarhetsrapporten på sidorna 22–29 i denna årsredovisning.

Fastighetsbestånd

Logisteas fastighetsbestånd har ett fastighetsvärde som per den 31 december 2022 uppgick till 4 623 Mkr (2 607) och bestod av 68 förvaltningsfastigheter (41) med en total uthyrningsbar area om 555 390 kvadratmeter (301 080). Samtliga fastigheter värderas varje kvartal genom kassaflödesvärderingar.

Extern värdering av samtliga fastigheter utförs minst en gång årligen. Under året har 100 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Under det fjärde kvartalet externvärderades 100 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 94 procent av det samlade beståndet. Övriga 6 procent, som avser projektfastigheter, har värderats internt. För rapportperioden har bolaget anlitat Cushman & Wakefield, Savills samt Newsec. Logistea inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Den genomsnittliga direktavkastningen per 31 december 2022 för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 6,2 procent (6,0).

Förvärv

Under 2022 har Logistea förvärvat 29 förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 489 Mkr. Efter balansdagen har förvärv samt tillträde skett av fastigheter motsvarande ett samlat fastighetsvärde av 292 Mkr.

Avyttring

Under 2022 har Logistea avyttrat två förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 8,4 Mkr.

Klassificering av förvärv

De fastighetsförvärv som har gjorts i bolagsform utgör med beaktande av IFRS tillgångsförvärv.

Projektutveckling

Logistea har under 2022 investerat 196 Mkr (161) i om-, ny- och tillbyggnationer i både nya och befintliga fastigheter. Samtliga projektfastigheter, där återstående investering om 93 Mkr av den totala beräknade investeringen om 190 Mkr, är fullt uthyrda med ett beräknat driftnetto om 15 Mkr. Projektfastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 14 520 kvadratmeter.

Avyttring av modeverksamheten

Under verksamhetsåret 2021 avyttrades modeverksamheten från moderbolaget till ett dotterbolag genom en inkrämsöverlåtelse. Dotterbolaget, Odd Molly Sverige AB, såldes till det noterade bolaget MBRS Group AB (tidigare We aRe Spindye AB). I transaktionen mottog Logistea nyemitterade aktier i MBRS motsvarande cirka 53 procent av totalt utestående aktier.

På en extra bolagsstämma i oktober 2021 beslutades det att dela ut aktierna i MBRS till Logisteas aktieägare genom en så kallad Lex Asea-utdelning.

Avyttringen har resulterat i att Logistea i resultaträkning och rapport över kassaflödet separerar resultat respektive kassaflöde som är hänförligt till den utdelade verksamheten.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 318 Mkr (293) varav 323 Mkr (317) är hänförligt till kvarvarande verksamhet. Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till 339 Mkr (378).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 257 Mkr (93) för perioden. De kontrakterade hyresintäkterna för fastighetsportföljen uppgick för förvaltningsfastigheterna till 298 Mkr (154).

Logistea har en väldiversifierad kundbas med över 150 hyresgäster med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 7,8 år (6,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 98,1 procent (95,2).

Fastighetskostnader och driftnetto

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 71 Mkr (28), vilket påverkats av ett ökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgick till 186 Mkr (65) och överskottsgraden till 72 procent (70). Den justerade överskottsgraden, där driftnettot ställs i procent av hyresintäkter exklusive hyres-tillägg, uppgick till 86 procent (80).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 38 Mkr (24) vilket påverkats av större organisation samt större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till 75 Mkr (23) och består till största del av räntekostnader för banklån, obligationslån samt reversskulder. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,8 procent (3,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 73 Mkr (18).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 339 Mkr (378) vilket enbart bestod av realiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna grundar sig till stor del av höjda direktavkastningskrav hänförligt till marknadsläget samt projektverksamheten.

Skatt

Skatt för verksamhetsåret uppgick till –97 Mkr (–79). Aktuell skatt uppgick till –3 Mkr (–1) och uppskjuten skatt uppgick till –94 Mkr (–78).

Räntebärande skulder

Den 31 december uppgick Logisteas räntebärande skulder exklusive finansieringskostnader till 2 605 Mkr (1 686). Räntebärande nettoskuld, med avdrag för räntebärande fordringar om 0 Mkr (10) samt likviditet om 52 Mkr (218), uppgick till 2 553 Mkr (1 458). Av totalt utestående skulder var 79 procent (66) säkerställd finansiering.

Under 2021 emitterades ett obligationslån om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 000 Mkr. Obligationslånet löper till september 2024.

Eget kapital och finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens utgång till 1 864 Mkr (1 049), vilket motsvarar 15,4 SEK per stamaktie (10,9). Substansvärdet per aktie uppgick till 16,9 (11,8).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 76 Mkr (–5) varav –5 Mkr (–24) kommer från den utdelade verksamheten.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –682 Mkr (–493) vilket har påverkats av förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 440 Mkr (658). Upptagna lån under året uppgick till 1 072 (1 257) och amorterade lån till 970 Mkr (642).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 52 Mkr (218).

Moderbolaget

Moderbolag i koncernen är Logistea AB (publ). Moderbolaget äger inga fastigheter utan dess verksamhet består i att hantera aktiemarknadsrelaterade frågor och koncerngemensamma verksamhetsfunktioner som administration, transaktion, förvaltning, projektutveckling, juridik,

marknadsföring, ekonomi och finansiering. Kostnaderna vidarefaktureras dotterföretagen kvartalsvis. Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor. Koncerninterna transaktioner består av debitering av förvaltningstjänster och koncernräntor.

Resultatet efter skatt för moderbolaget uppgick till –3 Mkr (115). Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 74 Mkr (27) vilket till stor del är hänförligt till koncerninterna intäkter. Resultat från finansiella poster uppgick till –8 Mkr (115) vilket föregående år till största del avsåg realiserad vinst vid avyttring av aktierna i Odd Molly Sverige AB (modeverksamheten) till MBRS Group AB.

Organisation

Logistea hade den 31 december 2022 17 anställda (9), med fördelningen 7 (5) män och 10 (4) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsen föreslår att inte göra några förändringar i riktlinjerna för ersättningar till ledande befattningshavare.

Logisteas aktie och aktieägare

Information om Logisteas aktie och aktieägare finns att läsa på sidorna 49–52.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bland räkenskapsårets väsentliga händelser har Logistea förvärvat fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri. Mer information om väsentliga händelser under året hänvisas till sidan 2.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Information om väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att läsa i Not 30.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Logistea har redovisat risker och riskhantering inom omvärld, transaktioner och investeringar, förvaltning och fastighetsbestånd, medarbetare och leverantörer, miljö, finansiell risk och operativ risk på sidorna 57–61. Mer information om finansiell riskhantering finns i Not 18.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2022 av 83 bolag (51). Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. Samtliga av dotterbolagen är helägda till 100 procent förutom ett mindre bolag utan verksamhet där Logistea äger 95 procent av andelarna.

Bolagsstyrning

Logistea är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och

regelverk. Logistea tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad.

Styrelse

Enligt bolagsordningen ska antalet styrelseledamöter, som väljs av bolagsstämman, bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Information om styrelsen finns på sidorna 44–45 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36–47.

Revisor

Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Gabriel Novella som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor sedan 2022. Bolagets revisor har under räkenskapsåret 2022 varit närvarande vid styrelsemöten i Logistea vid ett tillfälle.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	1 096 655 235
Årets resultat	–3 383 458
Summa	1 093 271 777

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	1 093 271 777
Summa	1 093 271 777

Risker och riskhantering

Logistea utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. I Logisteas systematiska analysarbete är fokus att förebygga risker, liksom att utvärdera hur riskhanteringen kan vändas till möjligheter.

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk
Omvärld			
Konjunktur	4	3	Diversifierad hyresgäststruktur samt premiera finansiellt starka hyresgäster
Infrastrukturförändringar	2	1	Analys och flera transportslag
Efterfrågan	3	2	Diversifierad hyresgäststruktur
Geopolitisk utveckling	3	3	Löpande analys av marknadsläget
Skatter	4	2	Oberoende skatteexpertis
Transaktioner och investeringar			
Förvärv	2	2	Kompetens och kontroll
Försäljningar	1	1	Riskbeskrivning och tidsbegränsade garantier
Projekt	3	2	Kapitaleffektivt med byggrätt och option
Förvaltning och fastighetsbestånd			
Hysesintäkter och hyresutveckling	2	2	Långa hyreslängder samt KPI-justerade hyresavtal
Ökande drifts- och underhållskostnader	2	3	Hög andel vidaredebitering av driftskostnader
Fastigheternas värdeförändring	3	2	Noggrann marknads- och hyresgästanalys
Medarbetare och leverantörer			
Operationell risk	2	2	Intern kontroll och fastställda modeller
Organisatorisk risk	2	2	Marknadsmässiga villkor och incitamentsprogram
Regelefterlevnad och affärsetik	2	1	Policy och utbildning
Miljö			
Operativa miljörisiker	2	2	Miljöanalyser
Fysiska risker kopplade till klimatförändringar	2	2	Kompetens och analys
Finansiell risk			
Finansiering	4	3	Flera finansieringskällor
Likviditetsrisk	3	2	Längre kapitalbindningstider och flera finansieringskällor
Kreditrisk	2	2	Hög grad av diversifiering
Ränterisk	4	3	Spridd förfallostruktur och ökad andel räntesäkringar
Operativ risk			
IT-störningar	1	1	Molnbaserade lösningar
GDPR	3	1	Avtal hanteras och arkiveras enligt lag

Logistea delar in risker och osäkerhetsfaktorer som är relevanta för bolaget i sju kategorier och bedöms utifrån konsekvens och sannolikhet på en femgradig skala där 1 är låg och 5 är hög konsekvens/sannolikhet.

- Omvärld
- Transaktioner och investeringar
- Förvaltning och fastighetsbestånd
- Medarbetare och leverantörer
- Miljö
- Finansiell risk
- Operativ risk

Logistea är exponerat för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar aktivt för att identifiera och hantera de risker och möjligheter som har betydelse för verksamheten. Det övergripande ansvaret för Logisteas riskhantering är styrelsens, det operativa ansvaret är delegerat till VD. För identifierade risker, som kan uppkomma i

verksamheten och av beteenden som skulle kunna påverka företagets varumärke och förtroende, finns utarbetade policyer, instruktioner och mandat som löpande följs upp. Risker som bygger på händelser utanför bolagets kontroll och som kan leda till verksamhetsbrott utvärderas löpande. Logistea har sorterat bolagets risker och riskhantering enligt följande:

Omvärld

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Konjunktur	Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	Omvärldsbevakning. Stark balansräkning och låg belåningsgrad. Väl sammansatt kontraktportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktstorlek och geografi. Deflationsskydd alternativt minimiuppräknings i hyresavtalen. Flera finansieringskällor. Fastighetsportfölj koncentrerad till marknader under tillväxt. Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning.
Infrastrukturförändringar	Logisteas hyresgäster är beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till regionala godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden.	Logistea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. En viktig aspekt vid utvärdering av nuvarande och framtida logistiklägen är mångfalden av transportslag för förbättrad riskspridning, såväl finansiellt som ur hållbarhetssynpunkt.
Efterfrågan	Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Logisteas verksamhet.	Logistea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. Logistea har en bredd på kunder.
Geopolitisk utveckling	Invasionskriget i Ukraina, som bröt ut i slutet av februari 2022, innebär ökade risker för en påverkan på världsekonomin, med ytterligare kostnadsinflation och volatilitet på kapitalmarknaden.	Även om Logistea inte har någon direkt finansiell exponering mot något av de inblandade länderna, kan bolaget påverkas indirekt av det förändrade säkerhetspolitiska läget och dess konsekvenser på marknadsklimatet. Förändring kan även vara positiv för Logisteas verksamhet då hyresgäster kan flytta hem lagerhållning och produktion till Sverige.
Skatter	Det har skett eller föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid förvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. Regeringens lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar och avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärde på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga av bolagets framtida avyttringar av fastighetsägande företag.	Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Logistea baseras på tolkningar av gällande och relevant skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstagande från Skatteverket. Vidare inhämtar bolaget regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor.

Transaktioner och investeringar

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Förvärv	Fastighetsförvärv är en del av bolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, begränsningar av nyttjanderätt samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel skatter och juridiska tvister.	Risker förebyggs genom att säkerställa att Logistea genomför relevanta kontroller och undersökningar samt att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov. Logistea ställer alltid krav på att säljaren lämnar tillfredsställande sedvanliga garantier.
Försäljningar	Nya köpmönster, godsflöden och annat gör att logistikfastigheter efter en viss tid passar bättre för andra ändamål. Sådana fastigheter avyttrar Logistea till en ansvarsfull köpare. Andra avyttringar är drivna av enskilda kunders önskemål om att äga fastigheten där man bedriver sin verksamhet.	Förutom en genomtänkt försäljningsprocess där fastigheterna avyttras till ansvarsfulla köpare ligger fokus på en riskbeskrivning och hantering som möjliggör att lämnade garantier täcks i samband med försäljning. Vid försäljning av fastighetsbolag garanteras normalt även att inga skattetvister eller andra rättsliga tvister finns som kan komma att bli en framtida belastning för bolaget. Garantierna är normalt tidsbegränsade.
Projekt	Logistea bedriver aktiv projektutveckling, både genom nyutveckling och ombyggnad, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Investeringar görs många gånger flera år före att den klara fastigheten kan tas i bruk. Risker avseende projektutveckling innefattar bland annat väderförhållanden under byggtiden, kompetens-/kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, myndighetsbeslut som fördröjs eller inte går igenom (t.ex. planprocess).	Kostnadskontroll och uppföljning av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna. Byggrätter och optioner är en kapitaleffektiv metod att säkerställa en projektportfölj som kan aktiveras när tiden är rätt och hyresgäst finns på plats.

Förvaltning och fastighetsbestånd

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Hyresintäkter och hyresutveckling	Logisteas intäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå. Hyresnivårisker är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	För att begränsa Logisteas exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Logistea efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster. Logistea arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige, det vill säga att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Ökande drifts- och underhållskostnader	Driftskostnader som är av störst betydelse är fastigheternas el- och uppvärmningskostnader samt kostnader för fastighetsskatt. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal kan de påverka bolagets resultat negativt. Vid eventuella vakanser påverkas bolagets resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även av kostnader för till exempel energi vilka tidigare täckts av hyresgäster.	Hyresförhållandet för lokaler för lager, logistik och lätt industri karaktäriseras ofta av att hyresgästerna har ett relativt omfattande drift- och underhållsansvar. För huvuddelen av dessa kostnader debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Logistea till självkostnad. Logisteas exponering mot driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Fastigheternas värdeförändring	Logistea redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandard IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd. Därutöver måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar fastighetsvärderingar och i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.	En noggrann marknads- och hyresgästanalys baseras bland annat på transaktionshistorik och hyresgästens finansiella ställning, som ligger till grund för Logisteas fastighetsvärderingar. Omfattande erfarenheter reducerar risken för nedskrivna fastighetsvärden som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Logistea värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt och externt. Externa värderingar såväl som genomförda affärer ligger till grund för Logisteas interna värderingar.

Medarbetare och leverantörer

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Operationell risk	Logistea kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och bristande kontroll.	Åndamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till standardiserade värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Logistea arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.
Organisatorisk risk	Logisteas framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.	Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och styrelsen har även för avsikt att upprätta ett incitamentsprogram löpande för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.
Regelefterlevnad och affärsetik	Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och ryktesförluster. Vissa regelverk är öppna för tolkning (IFRS), innebärande att eventuell regelövervakare och Logistea kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Logistea kan drabbas av dessa risker genom medarbetares eller uppdragstagares agerande.	Utbildning i policyer för all personal. Logisteas uppförandekod för leverantörer krävs i avtal.

Miljörisk

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Operativa miljörisker	Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Logistea bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Logistea för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådana krav kan påverka Logistea negativt.	Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Logistea genomför i förekommande fall miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.
Fysiska risker kopplade till klimatförändringar	En höjd vattennivå eller andra förändringar i den fysiska miljön skulle kunna medföra skador på Logisteas fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatriskerna inte beaktas. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Logistea, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.	Logistea följer utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet. Bolaget beaktar även framtida eventuella miljöpåverkningar vid förvärv och utveckling av nya fastigheter.

Finansiell risk

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Finansiering	Logisteas finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs främst av banklån och obligationslån. Förutsättningarna på kapital- eller kreditmarknaderna kan förändras vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor.	I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver strävar Logistea efter att använda flera olika finansieringskällor samt att bibehålla en diversifierad och lång kapitalbindning på sina räntebärande skulder. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk.
Likviditetsrisk	Logistea har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov det närmaste året.	Logistea strävar efter att bibehålla en längre kapitalbindningstid och genomföra interna likviditetsprognoser för att kontrollera likviditetsrisken.
Kreditrisk	Logisteas primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.	Logistea har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtilhörighet. Logisteas hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.
Ränterisk	Räntekostnaderna är bolagets största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Logisteas finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	För att reducera Logisteas exponering mot ett eventuellt stigande ränteläge har bolaget en spridd förfallostruktur av räntebindningen. Logistea har under 2022 arbetat aktivt med att räntesäkra betydande delen av låneportföljen genom olika typer av finansiella derivat.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
IT-störningar	Driftsstörningar eller riktade attacker (överblastningsattacker, ransomware eller liknande) kan påverka Logisteas driftssäkerhet såväl som IT-säkerhet.	Bolaget jobbar i molnbaserade lösningar i så stor utsträckning som möjligt.
GDPR	Logistea behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om företrädare för nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa anställningsavtal och hyreskontrakt. Om det sker intrång i bolagets system som behandlar denna data, om bolaget har brister i sin behandling av personuppgifter eller om bolaget brister i efterlevnaden av GDPR kan bolaget bli föremål för väsentliga bötesbelopp.	Avtal och personuppgifter hanteras och arkiveras i enlighet med GDPR-lagstiftning.

Koncernens finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	2	257	93
Fastighetskostnader	3	-71	-28
Driftnetto		186	65
Central administration	3,4,5	-38	-24
Finansiella intäkter	6	5	0
Finansiella kostnader	6	-80	-23
Förvaltningsresultat		73	18
Värdetförändringar fastigheter	10	339	378
Värdetförändringar derivat		8	-
Resultat före skatt		420	396
Aktuell skatt	7	-3	-1
Uppskjuten skatt	7	-94	-78
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		323	317
Periodens resultat från utdelad verksamhet	8	-5	-24
Årets resultat		318	293
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		323	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-5	-16
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-8
Summa		318	293
<i>Resultat per aktie:</i>			
	20		
Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		2,86	3,73
Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		2,82	3,49
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		2,82	3,73
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		2,78	3,49

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		318	293
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser m.m.		1	-4
Årets totalresultat		319	289
<i>Totalresultat för perioden hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		323	317
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-4	-20
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-8
Summa		319	289

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	1	1
Förvaltningsfastigheter	10	4 623	2 607
Nyttjanderättstillgångar	11	12	2
Inventarier	12	5	0
Derivat	27	10	-
Finansiella anläggningstillgångar	13	1	1
Summa anläggningstillgångar		4 652	2 611
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	18	6
Skattefordringar		6	3
Övriga fordringar	15	62	65
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	25	8
Likvida medel	17	52	218
Summa omsättningstillgångar		163	300
SUMMA TILLGÅNGAR		4 815	2 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	26		
Aktiekapital		61	48
Övrigt tillskjutet kapital		1 291	808
Andra reserver		-	-1
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		512	194
Summa eget kapital		1 864	1 049
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18,27	2 505	1 514
Leasingskulder	11	10	-
Uppskjutna skatteskulder	7	185	90
Summa långfristiga skulder		2 700	1 604
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18,27	100	172
Leverantörsskulder		28	29
Skatteskulder		5	4
Leasingskulder	11	2	2
Övriga skulder		53	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	63	31
Summa kortfristiga skulder		251	258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 815	2 911

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital, Mkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver			
Ingående eget kapital 1 januari 2021		7	525	3	-65	-	470
Årets resultat		-	-	-	301	-8	293
Övrigt totalresultat för året		-	-	-4	-	-	-4
Summa totalresultat		-	-	-4	301	-8	289
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission		41	276	-	-	-	317
Emissionskostnader		-	-1	-	-	-	-1
Skatt emissionskostnader		-	0	-	-	-	0
Teckningsoptioner		-	8	-	-	-	8
Apportemission förvärv MBRS Group		-	-	-	143	-	143
Utdelning av innehav i MBRS Group		-	-	-	-185	8	-177
Summa transaktioner med aktieägare		41	283	-	-42	8	290
Utgående eget kapital 31 december 2021		48	808	-1	194	-	1 049
Ingående eget kapital 1 januari 2022		48	808	-1	194	-	1 049
Årets resultat					318		318
Övrigt totalresultat för året		-	-	1	-	-	1
Summa totalresultat		-	-	-	318	-	319
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission/apportemission		13	495	-	-	-	508
Emissionskostnader		-	-14	-	-	-	-14
Skatt emissionskostnader		-	2	-	-	-	2
Teckningsoptioner		-	0	-	-	-	0
Summa transaktioner med aktieägare		13	483	-	-	-	496
Utgående eget kapital 31 december 2022		61	1 291	-	512	-	1 864

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto kvarvarande verksamhet		186	65
Central administration kvarvarande verksamhet		-38	-24
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	29	-5	-24
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	11
Erhållen ränta		4	0
Betald ränta		-67	-17
Betalda inkomstskatter		-6	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		75	10
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-	-22
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-7	-36
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		8	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		76	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-196	-161
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-484	-331
Avyttringar av tillgång via dotterbolag		4	-
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-6	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-682	-493
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		350	39
Emissionskostnader		-12	-1
Personaloptioner		0	8
Upptagna lån	28	1 072	1 256
Amortering av lån	28	-970	-642
Amortering av leasingskuld	28	-	-2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		440	658
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-166	160
Likvida medel vid årets ingång		218	58
Likvida medel vid årets utgång		52	218

Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning		74	27
Administrationskostnader	4,5	-63	-32
Rörelseresultat		11	-5
Resultat från andelar i koncernföretag		4	124
Ränteintäkter och liknande poster	6	77	11
Räntekostnader och liknande poster	6	-89	-20
Nedskrivning/återföring av tidigare gjord nedskrivning		-	0
Resultat efter finansiella poster		3	110
Bokslutsdispositioner		0	5
Resultat före skatt		3	115
Skatt	7	-6	0
Årets resultat		-3	115

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		-3	115
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat		-	-
Omräkningsdifferenser m.m.		-	-
Årets totalresultat		-3	115

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	9	1	1
Summa immateriella tillgångar		1	1
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	2	0
Summa anläggningstillgångar		2	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	933	791
Fordringar hos koncernföretag	22	2 101	1 104
Uppskjuten skattefordran		-	6
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 034	1 901
Summa anläggningstillgångar		3 037	1 902
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	14	2	-
Fordringar hos koncernföretag	22	215	218
Skattefordringar		1	2
Övriga fordringar	15	4	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5	3
Kassa och bank		33	150
Summa omsättningstillgångar		260	390
Summa tillgångar		3 297	2 292
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		61	48
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		63	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 283	800
Balanserat resultat		-187	-303
Årets resultat		-3	115
Summa fritt kapital		1 093	612
Summa eget kapital		1 156	662
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1	-
Överavskrivningar		0	-
Summa obeskattade reserver		1	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,27	1 827	1 491
Skulder hos koncernföretag	23	21	28
Summa långfristiga skulder		1 848	1 519
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,27	81	38
Leverantörsskulder		3	3
Skulder till koncernföretag	23	186	43
Övriga skulder		6	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16	12
Summa kortfristiga skulder		292	111
Summa eget kapital och skulder		3 297	2 292

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021		7	2	525	0	-136	398
Årets resultat		-	-	-	-	115	115
Övrigt totalresultat för året		-	-	0	0	0	0
Summa totalresultat		-	-	0	0	115	115
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission		41	-	276	-	-	317
Emissionskostnader		-	-	-1	-	-	-1
Utdelning innehav i We aRe SpinDye		-	-	-	-	-159	-59
Inkråmsöverlåtelse		-	-	-	-	-8	-8
Summa transaktioner med aktieägare		41	-	275	-	-167	149
Utgående eget kapital 31 december 2021		48	2	800	-	-188	662
Ingående eget kapital 1 januari 2022		48	2	800	-	-188	662
Årets resultat		-	-	-	-	-3	-3
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-	-	-3	-3
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission/apportemission		13	-	496	-	-	509
Emissionskostnader		-	-	-14	-	-	-14
Skatteeffekt eget kapital		-	-	-	-	2	2
Summa transaktioner med aktieägare		13	-	482	-	2	497
Utgående eget kapital 31 december 2022		61	2	1 282	-	-189	1 156

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat		11	-5
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	-
Erhållen ränta		55	-
Betald ränta		-68	-13
Betalda inkomstskatter		0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-1	-18
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-	29
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-18	-108
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		179	91
Kassaflöde från den löpande verksamheten		160	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2	0
Förvärv av dotterbolag		-77	-247
Avyttring av tillgångar av dotterbolag		6	-
Utlåning koncernföretag		-926	-1 071
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-999	-1 318
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		350	39
Emissionskostnader		-12	-1
Upptagna lån	28	527	1 407
Amortering av lån	28	-143	-10
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		722	1 435
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-117	111
Likvida medel vid årets ingång, netto		150	39
Likvida medel vid årets utgång, netto		33	150

Redovisningsprinciper och noter

Not 1

Redovisningsprinciper

Information om bolaget

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2022 har den 31 mars 2023 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 2023 för fastställande. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm. Logistea är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Grunder för redovisningen

Allmänt

Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Logisteas koncernredovisning baseras på historiska anskaffningsvärden, med undantag för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder. Dessa tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde samt uppskjuten skatt som redovisas till nominellt belopp.

Nya och ändrade standarder

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2022 har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder, ändringar och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Inga andra av de standarder eller tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs det att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent

för hyresintäkter och fastighetskostnader samt +/- 0,25 procentenheter på direktavkastningskravet. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Fastställandet av verkligt värde kräver ofta att företagsledningen gör antaganden och uppskattningar av framtida händelser vilket i allmänhet innebär ökade bedömningar och uppskattningar. Förändringar i de antaganden eller uppskattningar som krävs för att fastställa det verkliga värdet för förvärvade tillgångar och skulder kan påverka beloppen som avser tillgångar, skulder och goodwill till följd av allokering av köpeskilling.

Bolagsförvärv under verksamhetsåren 2021 och 2022 har enbart utgjorts av tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

Enligt redovisningsreglerna ska uppskjuten skatt redovisas nominellt utan diskontering, beräknad efter av Riksdagen beslutad skattesats om 20,6 procent i Sverige. Den verkliga skatten är betydligt lägre p.g.a. dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn.

Koncernen

Koncernredovisningen omfattar Logistea och dess dotterbolag. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande. Logistea har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader samt identifierbara intäkter och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder elimineras i sin helhet.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader, och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Logistea bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av fastigheter inom lager, logistik och lätt industri. Högste verkställande beslutsfattare, VD, följer intäkter och resultat för koncernen som helhet och därmed utgör koncernen som helhet ett rörelsesegment. Ur rapporterings- och uppföljningssynpunkt är det ännu inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att fastigheten faller inom ramen för affärsidén.

Klassificering

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

Intäkter

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Som hyresintäkter redovisas även vidarefakturerade kostnader, vilka huvudsakligen utgörs av fastighets-skatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Vidarefakturerering av kostnader bedöms i allt väsentligt utgöras av prestationsåtagande som, likt hyra, fullgörs över tid och redovisas som intäkt i motsvarande period. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Moderbolagets kostnader för bland annat koncernledning, IT, revision och finansiell rapportering ingår i begreppet central administration.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Bonusar betalas och kostnadsförs i takt med att de beviljas och pensionspremier betalas och kostnadsförs månatligen.

Pensioner

Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Logistea inga ytterligare förpliktelser. Logistea har inga andra åtaganden efter avslutad anställning.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer då Logistea upptar räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs sig. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är den skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. Temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är att betrakta som tillgångsförvärv beaktas inte. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt. I Logistea föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatt. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se Not 10. Logistea värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Under 2022 har 100 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 94 procent av det samlade fastighetsbeståndet, externvärderats. Övriga fastigheter, projektfastigheter, har värderats internt. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. 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. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är huruvida åtgärden innebär en förbättring jämfört med standarden före åtgärdens genomförande. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Leasing

Leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificerades som operationella leasingavtal. Hyreskontrakt hänförliga till förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal.

Leasetagare

Logistea är leasetagare för främst tomträtter, arrenden, lokaler, fordon och kontorsutrustning. Logistea har två tomträtter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång respektive finansiell skuld. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer inte att skrivas av utan värdet på nyttjanderättstillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingkuldd uppgår till samma belopp och är oförändrat fram till nästa omförhandling. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingkuldd. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingkulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal såsom bilar och kontorsutrustning är antingen korttidsavtal eller tillgångar av lågt värde. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkuldd redovisas i balansräkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriell anläggningstillgång är en icke-monetär tillgång utan fysisk form. Tillgången aktiveras 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. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden för programvaror och varumärken är fem år.

Inventarier

Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år.

Finansiella instrument

Finansiella instrument består av tre grupper: finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna hyresfordringar, fordringar hos koncernföretag, övriga kortfristiga fordringar samt likvida medel), finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde (innefattar balansposten räntederivat) samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde (innefattar balansposterna räntebärande skulder, leverantörsskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder). Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten, med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen 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 från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Säkringsredovisning förekommer ej.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Eget kapital

Samtliga stamaktier av serie A och B redovisas som aktiekapital. Efter det att bolagsstämman fattat beslut om utdelningar redovisas dessa utdelningar som minskning av eget kapital och skuldförs i avvaktan på utbetalning.

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital.

Resultat per stamaktie

Resultat per stamaktie av serie A och B definieras som resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B.

Resultaträkningens uppställningsform

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt. I förvaltningsresultatet ingår finansnetto inklusive realiserade värdeförändringar avseende derivat. Orealiserade värdeförändringar på derivat samt övriga värdeförändringar redovisas efter förvaltningsresultatet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att driftnettot i koncernen och rörelseresultatet i moderbolaget justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investeringsverksamhetens och finansieringsverksamhetens kassaflöden. Kassaflödesanalysen utvisar företagets in- och utbetalningar under perioden där betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet.

Kassaflöde från utdelad verksamhet återfinns under kassaflöde från rörelsen under rubriken rörelseresultat från utdelad verksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. 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 tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagen.

Aktier i koncernbolag

Aktier i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Transaktionskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot bolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger bolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag är finansiellt garantiavtal och redovisas i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer, d.v.s. de redovisas inte som en avsättning utan istället lämnas upplysning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag redovisas i resultatet enligt dess ekonomiska innebörd, dvs om en bokslutsdisposition vid erhållande av koncernbidrag eller som andelar i dotterföretag vid lämnade koncernbidrag. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Leasing

Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget för leasetagare i RFR 2 och leasebetalningar kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Not 2

Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2022-12-31
Upplysningar om operationella leasingavtal –
koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2023	36	16,9	5,7
2024	36	22,1	7,4
2025	30	29,1	9,8
2026	15	26,6	8,9
2027	5	3,5	1,2
2028+	59	199,9	67,0
Totalt	181	298,1	100

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	3	1,7
5,0–9,9	12	6,6
3,0–4,9	20	11,0
2,0–2,9	14	7,7
1,0–1,9	29	16,0
0,5–0,9	18	9,9
<0,5	85	47,1
Totalt	181	100,0

Koncernens hyresintäkter år 2022 uppgick till 257 Mkr (93). De ökade hyresintäkterna är ett resultat av ett ökat fastighetsbestånd till följd av att bolaget bytt riktning mot fastigheter. Hyresintäkterna är summan av samtliga hyror.

Tabellen över förfallostrukturen visar hur stor del av årshyran som förfaller när i tiden. Logistea strävar efter att ha en god relation med hyresgäster och arbetar aktivt för att begränsa risken för avflyttningar. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgick till 7,8 år (6,2) och den ekonomiska uthyrningsgraden ökade något och uppgick till 98,1 procent (95,2) till följd av förvärv av fullt uthyrda fastigheter samt ett aktivt uthyrningsarbete.

Not 3

Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Fastighetskostnader (Externa)	2022	2021
Taxebundna kostnader	-45	-16
Reparation och underhåll	-6	-6
Fastighetsskatt	-5	-2
Övriga fastighetskostnader	-15	-4
Totalt	-71	-28

Central administration	2022	2021
Personalkostnader	-16	-3
Övriga externa kostnader	-18	-19
Avskrivningar	-4	-2
Totalt	-38	-24

Fastighetskostnaderna uppgick under 2022 till -71 Mkr (-28). I fastighetskostnaderna ingår kostnader som är hänförliga till drift, underhåll, fastighetsskatt samt kostnader för försäkring. Ökningen följer av ett ökat fastighetsbestånd.

Taxebundna kostnader

I taxebundna kostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, bredband och telefoni. I de flesta fall vidarefaktureras denna kostnad till hyresgästen i form av hyrestillägg. Kostnaderna för el ökade under det fjärde kvartalet 2022 till följd av höga marknadspriser på el.

Central administration

Kostnader för central administration var -38 Mkr (-24) där ökningen jämfört med tidigare år är en effekt av att bolaget under 2022 vuxit. I kostnader för central administration ingår Logistea's samtliga kostnader för koncernledning, personal, IT, konsultarvoden, revision, årsredovisning samt avskrivningar på inventarier m.m.

Not 4

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	2	0	2	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	0	-	0	-
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers				
Revisionsuppdrag	1	2	1	2
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	0	1	0	1
Totalt	3	3	3	3

Not 5

Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Antal anställda				
Medelantalet anställda	15	4	15	4
– varav kvinnor	9	2	9	2
– varav män	6	2	6	2
TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader				
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>				
Löner och ersättningar m.m.	15 563	7 319	15 563	7 319
Pensionskostnader	1 526	936	1 526	936
Sociala avgifter	5 260	2 527	5 260	2 527
Summa	22 349	10 782	22 349	10 782
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar m.m.	6 374	1 400	6 374	1 400
Pensionskostnader	509	104	509	104
Sociala avgifter	2 126	465	2 126	465
Summa	9 009	1 969	9 009	1 969
Summa personalkostnader	31 358	12 751	31 358	12 751

I redovisningen har vissa personalkostnader aktiverats i projekt och som förvärvskostnader när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i Not 3.

Incitamentsprogram

Bolaget har ett bonussystem som omfattar samtliga anställda. Bonussystemet består av tre delar som vardera ska ge rätt till en tredjedel av det maximala bonusbeloppet. Två av delarna bestäms av att vissa mål på företagsnivå uppnås enligt bolagets fastställda årsredovisning medan en del är kopplad till individuella mål. För att bonus överhuvudtaget ska utgå krävs att den del som är kopplad till individuella mål uppnås samt att ytterligare en av bonusdelarna som är kopplade till mål på företagsnivå uppnås.

Mer information om utgivet optionsprogram finns i Not 26.

Ersättning och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen utgörs av grundlön och pensionsförmåner samt rörlig ersättning i form av bonus.

Verkställande direktören har en uppsägningstid om sex månader om uppdraget sägs upp från endera part. Pensionsförmånen för verkställande direktören är 12 procent av den pensionsgrundande lönen.

TSEK	Grundlön / styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>Styrelse</i>								
Patrik Tillman (ordförande)	300	235	-	-	-	-	-	-
Bengt Kjell	197	47	-	-	-	-	-	-
Sanja Batljan	197	87	-	-	-	-	-	-
Stefan Hansson	107	-	-	-	-	-	-	-
Anneli Lindblom	127	-	-	-	-	-	-	-
Caroline Thagesson	157	87	-	-	-	-	-	-
Johan Mark	177	150	-	-	-	-	-	-
Fredrik Palm	50	87	-	-	-	-	-	-
Mia Arnhult	-	63	-	-	-	-	-	-
Anna Frick	-	63	-	-	-	-	-	-
<i>Företagsledning</i>								
Fd vd Jennie Högstedt Björk*	-	2 400	1 200	-	272	726	558	550
Vd Niklas Zuckerman	2 025	127	175	600	261	15	111	-
Vice vd Anders Nordvall	2 025	127	175	600	261	15	167	-
Övrig företagsledning 5 (2) personer	5 358	2 096	1 835	-	732	180	608	-
Summa	10 720	5 569	3 385	1 200	1 526	936	1 444	550

* Jennie Högstedt Björks lön, ersättning och sociala kostnader för verksamhetsåret 2022 är klassificerat som resultat för utdelad verksamhet. Övan uppgifter omfattar 100 procent av Jennies lön, ersättning och sociala kostnader för verksamhetsåret 2021 och 2022. Den rörliga ersättningen för 2022 avser avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, med tillkommande pensionsersättning.

Not 6

Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter dotterbolag	-	-	73	11
Ränteintäkter	5	0	4	0
Övriga finansiella intäkter	0	0	-	0
Summa	5	0	77	11
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-74	-22	-73	-19
Avskrivning på periodiserade upplåningsutgifter	-6	0	-5	-1
Räntekostnader till dotterbolag	-	0	-11	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1	0	0
Summa	-80	-23	-89	-20
Finansnetto	-75	-23	-12	-9

Finansiella kostnader är kostnader hänförlig till bolagets skuld och uppstår för banklån, obligation, leasing samt externa reverser. I koncernens räntekostnader om -74 Mkr (-22) var -73 mkr (-22) direkt hänförliga till bolagets räntebärande skuld och -1 mkr (0) var hänförliga till leasing. Moderbolagets räntekostnader om -73 Mkr (-19) är hänförliga till bolagets räntebärande skulder.

Not 7

Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2022 uppgår till 20,6 procent (20,6). Den uppskjutna skatten har beräknats på samma skattesats. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit vid förvärvstillfället.

Redovisad i rapport över totalresultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-3	-1	0	0
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0	-	-
Summa aktuell skatt	-3	-1	0	0
Uppskjuten skatt				
Förvaltningsfastigheter	-80	-77	-	-
Underskottsavdrag	-6	-	-6	-
Finansiella instrument	-2	-	-	-
Obeskattade reserver	-6	-1	-	-
Summa uppskjuten skatt	-94	-78	-6	0
Totalt redovisad skattekostnad	-97	-79	-6	0

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	420	396	3	115
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-87	-82	-1	-24
Effekt ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsningar	-11	-3	-3	-2
Effekt ej skattepliktiga intäkter	0	0	0	25
Justering uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-6	0	-6	0
Skattereduktion för inventarier	1	-	-	-
Övriga skattemässiga justeringar*	6	6	2	1
Redovisad effektiv skatt	-97	-79	-6	0

* Avdragsgilla kostnader hänförliga nyemission som bokats direkt mot eget kapital samt aktiverad ränta samt direktavdrag hyresgästanpassningar.

Aktiverad uppskjuten skatt på skattemässiga underskott i koncernen och moderbolaget uppgår till 0 miljoner kronor (6). Totala skattemässiga underskottsavdrag i koncernen och moderbolaget uppgår till 145 miljoner kronor (142). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Underskottsavdragen är inte tidsbegränsade. I rapport över finansiell ställning nettoredovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna				
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	-	6	-	6
Summa	-	6	-	6
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-174	-94	-	-
Räntederivat	-2	-	-	-
Obeskattade reserver	-9	-2	-	-
Summa	-185	-96	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-185	-90	-	6

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2022 till 1 471 MSEK (702).

Not 8

Resultat från utdelad verksamhet

	2022	2021
Nettoomsättning	-	195
Övriga resultatintäkter	-	1
Totala intäkter	-	196
Handelsvaror	-	-72
Övriga externa kostnader	-2	-87
Personalkostnader	-3	-44
Avskrivningar	-	-16
Övriga rörelsekostnader	-	-1
Rörelseresultat	-5	-24
Finansiella kostnader	0	0
Resultat efter finansiella poster	-5	-24
Skatt	-	0
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-5	-24

Under räkenskapsåret 2021 avyttrade Logistea AB samtliga aktier i den helägda koncernen Odd Molly Sverige AB till MBRS Group AB.

Not 9

Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	1	40	1	10
Nyanskaffningar	0	143	0	1
Utdelad verksamhet	-	-182	-	-
Inkrämöverlåtelse	-	-	-	-10
Summa	1	1	1	1
Akkumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värde	0	-24	0	-6
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Utdelad verksamhet	-	24	-	-
Inkrämöverlåtelse	-	-	-	6
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0
Redovisat värde vid årets slut	1	1	1	1

De immateriella tillgångarna per 2022-12-31 utgörs av balanserade utgifter för programvaror samt varumärke och har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

Not 10

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner

2022-12-31

	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Driftnetto*, Mkr	Verkligt värde, Mkr
Väst	306 269	169	2 822
Mitt	98 182	34	512
Syd	96 697	45	711
Öst	22 599	10	166
Norr	17 123	6	79
Delsumma	540 870	264	4 290
Projektfastigheter	14 520	14	333
Total	555 390	278	4 623

2021-12-31

	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Driftnetto*, Mkr	Verkligt värde, Mkr
Väst	154 035	69	1 152
Mitt	98 505	32	490
Syd	22 910	15	276
Öst	25 630	10	170
Norr	-	-	-
Delsumma	301 080	126	2 088
Projektfastigheter	44 074	32	519
Total	345 154	158	2 607

* Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Ovan redovisas Logisteas fastighetsbestånd per region. Fastighetsbeståndet följs inte upp internt per region varpå ingen segmentsredovisning redovisas. Ny uppställningsform för ovan tabeller från Q2 2022, där städer ändrades till regioner.

Specifikation av årets förändring

Koncernen	2022	2021
Redovisat ingående värde	2 607	887
Förvärv av fastigheter*	1 489	1 181
Avyttring av fastigheter	-8	-
Investeringar i befintligt bestånd	196	161
Orealiserade värdeförändringar	339	378
Redovisat värde vid årets slut	4 623	2 607

* Förvärv av fastigheter uppgår till 1 489 miljoner kronor (1 181) varav 484 miljoner kronor (331) betalats med likvida medel.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Logistecas fastigheter uppgår till 4 623 miljoner kronor (2 607). 333 miljoner kronor (519) av fastighetsvärdet avsåg projektfastigheter, vilket definieras som fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 339 miljoner kronor (378), vilket främst är kopplat till allmänna marknadsvärdeförändringar. Av den totala värdeförändringen grundar sig 321 miljoner kronor i ett stigande driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -76 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav samt 38 miljoner kronor avser projektvinster. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid bolagsförvärv för 56 miljoner kronor. 100 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna (exklusive projektfastigheter), motsvarande 94 procent av det samlade beståndet, har värderats externt per 31 december 2022. Övriga 6 procent av beståndet har värdets internt. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar

Koncernen	2022	2021
Ändrade driftnetton	321	-
Ändrade direktavkastningskrav	-76	354
Vinstavräkning pågående projekt	38	24
Uppskjuten skatterabatt	56	-
Summa orealiserade värdeförändringar	339	378

Den genomsnittliga värderingsavkastningen för koncernens förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, uppgick på balansdagen till 6,2 procent (6,0).

Värderingsmetodik – Analyser och generella förutsättningar

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan 2,0 och 5,0 procent per år för kalkylperioderna. Som grund för bedömning av framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Hyresavtalen har individuellt beaktats i kalkylen. Normalt har de befintliga hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut. För de fall hyresvillkoren har bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt varit möjliga att hyra ut på liknande villkor. I de fall den utgående hyran bedömts avvika från gällande marknadshyra har denna justerats till marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd alternativanvändning.

Drift- och underhållskostnader har dels baserats på en analys av de historiska kostnaderna för respektive fastighet, dels på erfarenheter och statistik avseende likartade fastigheter. Dessa kostnader har dock mindre betydelse vid värdering av Logistecas fastighetsbestånd då hyresgästerna normalt själva betalar dessa kostnader i tillägg till den överenskomna hyran.

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalyser från transaktioner i området med liknande byggrätter. Nedlagda kostnader för exempelvis markarbeten adderas till det verkliga värdet.

Antagna driftnetton vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2023 uppgick till 263 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 263 miljoner kronor som Logisteca redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2022 för förvaltningsfastigheterna. Det driftnetto vilket värderingsfirman baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Kalkylränta och avkastningskrav

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i spannet 6,25–10,30 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2022 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,3 procent (8,2). Det vägda direktavkastningskravet (inklusive projektfastigheter) uppgick till 6,0 procent (6,2). Detta innebär att om Logistecas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 4 623 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,0 procent, en kalkylränta om 8,0 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen nedan redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är kontrakterade direktavkastningskrav, hyresintäkter samt fastighetskostnader. Övriga parametrar som kan påverka en värdering är avtalslängd, inflationsantaganden, kalkylränta samt underhållsbehov. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, fastighetens mikroläge, hyresgäststruktur med mera. För att belysa hur en förändring på +/- 0,25 procent för direktavkastningskravet samt +/- 5 procentenheter på hyresintäkter och fastighetskostnader påverkar fastighetsvärderingarna redovisas känslighetsanalys, på nästa sida.

Förpliktelser

Logisteca har per bokslutsdatum åtagande att färdigställa de tillbyggnader som är pågående i projektportföljen om 93 miljoner kronor (193). 100 procent av de nybyggda ytorna är uthyrda till externa hyresgäster genom signerade hyresavtal.

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter

Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av fastigheter i kategorierna lager, logistik och lätt industri, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt med räkenskapsårets slut var 7,8 år (6,2).

Värderingsunderlag

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheter samt

de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Projektfastigheterna exkluderas från beräkningen. Nedan presenteras dessa antaganden.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

2022-12-31	Förändring	Värdepåverkan		
		Lager och logistik	Lätt industri	Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-101/110	-66/72	-167/182
Hysesintäkter	+/- 5%	139/-139	103/-103	242/-242
Fastighetskostnader	+/- 5%	-15/15	-12/12	-27/27

2021-12-31	Förändring	Värdepåverkan		
		Lager och logistik	Lätt industri	Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-58/63	-26/28	-84/61
Hysesintäkter	+/- 5%	85/-85	44/-44	129/-129
Fastighetskostnader	+/- 5%	-14/14	-11/11	-25/25

Värderingsantaganden

2022-12-31

Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Hysesintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav (viktat genomsnitt), %	Vakansgrad viktat genomsnitt, %
Lager och logistik						
Väst	1 930	126	14	213 701	4,93 – 7,30 (5,94)	6,96
Mitt	-	-	-	-	-	-
Syd	384	24	2	33 295	5,43 – 6,40 (5,62)	6,45
Öst	157	12	2	22 599	5,80 – 6,65 (6,49)	8,49
Norr	-	-	-	-	-	-
Delsumma	2 471	162	18	269 595	4,93 – 7,30 (5,92)	6,98
Lätt industri						
Väst	904	62	5	92 568	5,20 – 7,50 (6,14)	7,25
Mitt	512	45	11	98 182	6,49 – 7,00 (6,68)	7,54
Syd	324	23	0	63 402	6,00 – 7,50 (7,34)	9,84
Öst	-	-	-	-	-	-
Norr	79	6	0	17 123	7,25 – 8,00 (7,57)	11,88
Delsumma	1 819	136	16	271 275	5,20 – 8,00 (6,57)	7,99
Totalt	4 290	298	34	540 870	4,93 – 8,00 (6,20)	7,41

Värderingsunderlag

2021-12-31

Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Hysesintäkter, mkr	Fastighetskostnader, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav (viktat genomsnitt), %	Vakansgrad viktat genomsnitt, %
Lager och logistik						
Väst	1 017	73	12	122 041	5,00 – 7,00 (5,56)	4,82
Mitt	-	-	-	-	-	-
Syd	276	16	1	22 910	5,23 – 7,00 (5,42)	5,25
Öst	143	11	3	25 630	6,50 – 6,50 (6,50)	9,00
Norr	-	-	-	-	-	-
Delsumma	1 436	101	16	170 581	5,00 – 7,00 (5,63)	5,32
Lätt industri						
Väst	162	12	3	31 994	5,50 – 7,25 (6,10)	7,98
Mitt	490	42	10	98 505	6,50 – 7,00 (6,68)	7,58
Syd	-	-	-	-	-	-
Öst	-	-	-	-	-	-
Norr	-	-	-	-	-	-
Delsumma	652	54	13	130 499	5,50 – 7,25 (6,54)	7,68
Totalt	2 088	155	29	301 080	5,00 – 7,25 (5,91)	6,06

Not 11

Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter samt ett hyresavtal för lokaler. I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter och hyresavtal för lokaler samt förändringarna under året.

Koncernen	Tomträtter	Lokaler	Totala nyttjanderättstillgångar	Totala leasingkulder
2022				
Redovisat ingående värde	-	2	2	2
Tillkommande leasingavtal	5	9	14	14
Av- och nedskrivningar	-	-4	-4	-
Årets amorteringar	-	-	-	-4
Redovisat värde vid årets slut	5	7	12	12
2021				
Redovisat ingående värde	-	7	7	7
Tillkommande/avslutade leasingavtal	-	-3	-3	-3
Av- och nedskrivningar	-	-2	-2	-
Årets amorteringar	-	-	-	-2
Redovisat värde vid årets slut	-	2	2	2

	Koncernen	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Långfristiga leasingkulder	10	0
Kortfristiga leasingkulder	2	2

Utöver tomträttsavtalen och hyresavtalet för lokaler finns några mindre leasingavtal i form av bilar och kontorsmaskiner m.m. Dessa avtal har definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas i balansräkningen. Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten.

	Koncernen	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	4	2
Räntekostnader på leasingkulder	1	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0	0
Summa	4	2

Not 12

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	0	22	0	22
Nyanskaffningar	6	-	2	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-22	-	-22
Summa	6	0	2	0
Akkumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värde	0	-21	0	-21
Avyttringar och utrangeringar	-	21	-	21
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-1	0	0	0
Summa	-1	0	0	0
Redovisat värde vid årets slut	5	0	2	0

Not 13

Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Redovisat ingående värde	1	0	0	0
Nyanskaffningar	-	1	-	0
Avyttringar och utrangeringar	-	-	0	-
Redovisat värde vid årets slut	1	1	-	0

Not 14

Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Hyres- och kundfordringar	21	8	3	-
Reservering för förväntade kreditförluster	-2	-2	-1	-
Kundfordringar netto	18	6	2	-
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar				
Ej förfallet	1	4	1	-
Förfallet 1-30 dagar	7	1	-	-
Förfallet 31-60 dagar	6	0	-	-
Förfallet 61-90 dagar	1	0	-	-
Förfallet 91 dagar	5	3	2	-
Reservering för förväntade kreditförluster	-2	-2	-1	-
Redovisat värde vid årets slut	18	6	2	-

Kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. Nedskrivning för kreditförluster är enligt IFRS 9 framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs en kreditbedömning av hyresgästen.

Not 15

Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Momsfordran och skattekonto	44	53	2	8
Övriga fordringar	18	12	2	9
Totalt	62	65	4	17

Not 16

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Förutbetald försäkring	2	0	-	-
Upplupna ränteintäkter	2	0	2	0
Upplupna hyresintäkter	6	4	-	-
Förutbetalda driftskostnader	14	0	-	-
Övrigt	1	4	3	3
Totalt	25	8	5	3

Not 17

Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Kassa och bank	52	218	33	150
Totalt	52	218	33	150

Not 18

Räntebärande skulder och riskhantering

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Långfristiga skulder				
Säkerställda banklån	2 004	904	1 326	881
– Varav periodiserade lånekostnader	-5	-7	-4	-7
Obligationslån	500	500	500	500
Externa reverser	1	110	1	110
Summa långfristiga skulder	2 505	1 514	1 827	1 491
Kortfristiga skulder				
Säkerställda banklån	42	151	23	17
– Varav periodiserade lånekostnader	-6	-4	-6	-4
Externa reverser	58	21	58	21
Summa kortfristiga skulder	100	172	81	38
Summa räntebärande skulder	2 605	1 686	1 908	1 529

De räntebärande skulderna exkluderar leasingkulder.

	31 dec 2022	31 dec 2021
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	2 605	1 686
Räntebärande tillgångar	-	10
Likvida medel	52	218
Redovisat värde vid årets slut	2 553	1 468

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2021-2024	500	SEK	Stibor 3 månader + 5,15% marginal

Kapitalbindning 2022-12-31

Kapitalbindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0-1 år	56	2%	56	3%
1-2 år	1 420	54%	1 420	74%
2-3 år	886	34%	442	23%
3-4 år	0	0%	0	0%
4-5 år	210	8%	0	0%
>5 år	43	2%	0	0%
Totalt	2 615	100%	1 918	100%

Kapitalbindning 2021-12-31

Kapitalbindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0-1 år	172	10%	38	2%
1-2 år	146	9%	121	8%
2-3 år	1 368	81%	1 370	90%
3-4 år	0	0%	0	0%
4-5 år	0	0%	0	0%
>5 år	0	0%	0	0%
Totalt	1 686	100%	1 529	100%

Tabellerna avseende kapitalbindning avser nominella räntebärande skulder per respektive balansdag.

Genomsnittlig kapitalbindning för koncernen var per 31 december 2022 2,7 år (2,4). Genomsnittlig kapitalbindning för moderbolaget var per 31 december 2022 1,7 år (2,5).

Räntebindning 2022-12-31

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0-1 år	1 444	55%	915	48%
1-2 år	103	4%	103	5%
2-3 år	230	9%	200	10%
3-4 år	50	2%	0	0%
4-5 år	588	22%	500	26%
>5 år	200	8%	200	10%
Totalt	2 615	100%	1 918	100%

Räntebindning 2021-12-31

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0-1 år	1 459	87%	1 326	86%
1-2 år	155	9%	131	9%
2-3 år	72	4%	72	5%
3-4 år	0	0%	0	0%
4-5 år	0	0%	0	0%
>5 år	0	0%	0	0%
Totalt	1 686	100%	1 529	100%

Genomsnittlig räntebindning för koncernen var per 31 december 2022 2,1 år (0,5). Genomsnittlig räntebindning för moderbolaget var per 31 december 2022 2,4 år (0,4).

Räntebärande skulder

Logisteas räntebärande skulder har under 2022 ökat jämfört med tidigare år till följd av det utökade fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande nettoskulden till 2 553 Mkr (1 458) och var fördelad mellan säkerställda banklån 79 procent (62), obligationslån 19 procent (30) och externa reverser 2 procent (8). Logisteas långfristiga skulder uppgick till 2 505 Mkr (1 514) vilket utgör 96 procent (90) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 100 Mkr (172) vilket motsvarar 4 procent (10) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,7 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen är 2,1 år (0,5). Belåningsgraden uppgick till 55 procent (56) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 4,8 procent (3,1). Den ökade snitträntan följer av obligationslånet som löper med en rörlig ränta Stibor plus 5,15 procent.

Finansiell riskhantering

Logisteas verksamhet är präglad av stabilitet och långsiktighet som kräver god tillgång till kapital. Målet med den finansiella verksamheten är att upprätthålla en robust och flexibel finansieringsstruktur till lägsta möjliga upplåningskostnad. Koncernens finansieringsbehov ska anpassas till kärnverksamheten, till exempel planerade investeringar och försäljningar. Finansieringen ska vara diversifierad med fokus på flexibilitet. Grön finansiering är någonting som eftersträvas i den utsträckning detta är möjligt och tillgångsmassan tillåter.

Verksamheten ger löpande upphov till finansiella risker. Riskerna ska identifieras, bedömas, kvantifieras och hanteras. Det viktigaste typerna av risker som förekommer inom det finansiella området är: ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk, samt kredit- och motpartsrisk.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses Logisteas risk att det saknas likvida medel eller krediter för att fullfölja betalningsförpliktelser. För att minska risken finns en god kommunikation mellan styrelse, ledning och övriga verksamheten över fastighetsförvärv, låneförfall och större kostnader hänförliga till projekt.

I kreditavtalen med kreditinstitut och obligationsinnehavare har Logistea fastlagda gränsvärden för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad, s.k. covenant. Kreditavtalen har i regel en nedre gräns på soliditet om 25-30 procent. Räntetäckningsgraden

ska vara över 1,50-1,75 gånger och belåningsgraden ska högst vara 65-70 procent. Bryter Logistea någon av covenanterna kan det innebära omedelbar återbetalning av lånet eller en högre ränta temporärt under perioden covenanten är bruten. Har inte Logistea efter en angiven tidsperiod lyckats åtgärda covenantbrottet, kan långgivaren kräva återbetalning av lånet. Vid räkenskapsårets slut hade koncernen en soliditet på 39 procent (36), en räntetäckningsgrad på 2,2 gånger (1,8 samt en belåningsgrad på 55 procent (56).

Samma nyckeltal finns med i bolagets finanspolicy där gränsvärdena för de fastställda kovenanterna är fastställda till mer striktare nivåer. Logistea kontrollerar och rapporterar kovenanterna kvartalsvis till respektive kreditgivare.

Löptidsanalys

2022-12-31	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Banklån	47	1 779	194	36	2 056
Obligationslån	-	500	-	-	500
Externa reverser	58	1	-	-	59
Leverantörsskulder	28	-	-	-	28
Övriga kortfristiga skulder	55	-	-	-	55
Summa	188	2 280	194	36	2 698

2021-12-31	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Banklån	151	911	-	-	1 062
Obligationslån	-	500	-	-	500
Externa reverser	21	103	-	-	124
Leverantörsskulder	29	-	-	-	29
Övriga kortfristiga skulder	21	-	-	-	21
Summa	222	1 514	-	-	1 736

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Logisteas upplåningskostnad. Ränterisken kan bestå i att lån med rörlig ränta får en högre räntekostnad dels att nyupplåningen blir mindre fördelaktig och mer kostsam. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka Logisteas kostnad för upplåning. Räntebindningen är därför en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid vanligtvis innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. För att förlänga räntebindningen kan Logistea arbeta med olika typer av räntesäkrande derivat i form av s.k. performance swappar, ränteswappar och räntecappar (räntetak). Vid utgången av 2022 hade Logistea derivat uppgående till 1 149 miljoner kronor. Räntetäckningsgraden beskriver bolagets motståndskraft mot ett försämrat räntenetto. En räntetäckningsgrad som är 100 procent innebär att bolagets resultat täcker de finansiella kostnaderna, Logisteas räntetäckningsgrad för 2022 var 220 procent.

Räntekänslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt	Resultateffekt
		2022, Mkr	2021, Mkr
Räntebärande skulder	+/- 1%-enhet	-26/+26	-17/+17

Finansierings- och refinansieringsrisk

Finansieringsrisken avser risken för att inte kunna tillgodose finansieringsbehovet, eller att endast ha tillgång till finansiering med ofördelaktiga villkor. Genom att upprätthålla en god relation och ha tillgång till många finansieringskällor och kreditgivare kan finansieringsrisken begränsas. Refinansieringsrisken begränsas genom att sprida låneförfallen och att inte hålla en för stor andel kortfristig skuld. Vid årsskiftet utgjorde Logisteas andel långfristig skuld 96 procent av de totala räntebärande skulderna.

Finanspolicy

Logisteas finansiella förvaltning ska vara stödjande och kopplad till bolagets operativa verksamhet och strategi. Finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att, genom upplåning i kreditmarknaden och på kapitalmarknaden, vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering. Därtill kommer att på ett effektivt och säkert sätt hantera bolagets kassaflöde och likviditetsrisker, säkerheter/pantbrev samt hantera övriga finansiella risker, inklusive eventuella valutarisker och motpartsrisker.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot Logistea och att detta leder till ekonomisk förlust. För att begränsa motpartsrisken har Logistea tydliga riktlinjer för hur likvida medel får placeras och styrs baserat på löptid, belopp och motpart.

Valutarisk

Logistea har vid utfärdandet av årsredovisningen ingen eller försumbar exponering mot andra valutor än Svenska Kronor.

Not 19

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Upplupna lönerelaterade kostnader	2	2	2	2
Upplupna räntor	12	7	10	7
Förutbetalda hyresintäkter	33	8	-	-
Övriga poster	16	14	4	3
Totalt	63	31	16	12

Not 20

Resultat per aktie

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 112 922 044 (78 767 747). I beräkningen för resultat per aktie i 2021 har justerats för effekten av genomförd fondemission och omvänd split som genomfördes i november 2021.

Resultat per aktie före utspädning	2022	2021
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		
Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B	323	316
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	112 922 044	78 767 747
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021		6 413 394
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet före utspädning	2,86	3,73
Årets resultat		
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	318	293
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	112 922 044	78 767 747
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021		6 413 394
Resultat per aktie före utspädning	2,82	3,49
Resultat per aktie efter utspädning	2022	2021
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		
Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B	323	316
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	112 922 044	78 767 747
Effekt från fondemission och omvänd split i Q4 2021		6 413 394
Effekt av emission till Nordika Fastigheter i Q1 2023	1 416 617	
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet efter utspädning	2,82	3,73
Årets resultat		
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	318	293
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	112 922 044	78 767 747
Effekt från fondemission och omvänd split i Q4 2021		6 413 394
Effekt av emission till Nordika Fastigheter	1 416 617	
Resultat per aktie efter utspädning	2,78	3,49

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av samtliga emitterade stamaktier. Dessa emitterade stamaktier är hänförliga till den transaktionen som offentliggjordes i december 2022, där Logistea förvärvar två fastigheter i Göteborg från Nordika Fastigheter. De emitterade stamaktierna avser stamaktier av serie A och B.

Not 21

Andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående anskaffningsvärde	791	405
Förvärv och tillskott	167	621
Nedskrivningar	-	0
Fusioner	0	-48
Avyttringar/utdelning	-25	-187
Utgående redovisat värde	933	791

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Antal aktier/ andelar	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Odd Molly Inc	06-1802963	Los Angeles	100		-	-
Logistea Kristianstad AB	556793-0739	Stockholm	100		77	77
Logistea Småland Fastigheter AB	559157-9817	Stockholm	100		29	29
Logistea Viran 8 AB	556715-3902	Stockholm	100		30	30
Logistea Grundstenen 7 AB	559260-7138	Stockholm	100		3	2
Logistea Räveskalla AB	559132-1996	Stockholm	100		-	6
Logistea Vindrosen 4 AB	559079-2940	Stockholm	100		36	36
Logistea Vindbryggan 6 AB	559106-5478	Stockholm	100		19	18
Logistea Vindtunneln 3 AB	559132-1434	Stockholm	100		11	11
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385	Stockholm	100		226	162
Logistea Runen 18 AB	559195-7682	Stockholm	100		1	1
Logistea Vindan 1 AB	556705-2906	Stockholm	100		54	51
Logistea Skummeslöv 30:30 AB	559012-6222	Stockholm	100		2	2
Logistea Troentorp 1:88 AB	556588-8699	Stockholm	100		16	16
Logistea Troentorp 1:76 AB	556660-1828	Stockholm	100		3	1
Logistea Rotorn 4 AB	556609-9866	Stockholm	100		51	51
Logistea Tappen 1 AB	556519-4155	Stockholm	100		30	30
Logistea Källbäckeryd 1:400 AB	556735-6281	Stockholm	100		9	9
Logistea Förvaltning AB	559308-0657	Stockholm	100		0	0
Logistea Lagerhusen Selfstorage AB	559300-7155	Stockholm	100		2	0
Logistea Smedjan 2 AB	559043-2224	Stockholm	100		37	37
Logistea Ugglum 7:130 AB	556593-1382	Stockholm	100		24	24
Logistea Duved 2:51 AB	559313-6103	Stockholm	100		14	19
Logistea Tråget 3 AB	559313-6061	Stockholm	100		17	23
Logistea Fastigheter 2 AB	559338-5825	Stockholm	100		6	0
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716	Stockholm	100		0	0
OM Elektrikern 1 Fastighets AB	559321-4405	Stockholm	100		0	0
Karlskoga Bofors Holding AB	559338-5809	Stockholm	100		-	0
Logistea Kilsta 3:136 AB	559338-0198	Stockholm	100		40	40
Logistea Norra Höja 3:3 AB	559338-0206	Stockholm	100		42	40
Logistea Turbinen 2 AB	559338-0065	Stockholm	100		3	-
Logistea Bofors 1:46-48 AB	559338-0214	Stockholm	100		8	-
Kristinehamn Turbinen 2 Holding AB	559338-5833	Stockholm	100		-	0
Logistea Gårö 1:370 AB	559340-6100	Stockholm	100		-	19
Logistea Fastigheter AB	559338-5817	Stockholm	100		1	0
Logistea Lockryd Park AB	559352-7608	Stockholm	95		0	0
Falksmedjan HB	969721-6167	Stockholm	99,9		59	58
INPENSA AB	559362-5832	Stockholm	100		0	-
Logistea Högsbo 38:11 KB	916852-5047	Stockholm	99		81	-
Logistea Fastigheter 3 AB	559383-3956	Stockholm	100		1	-
Logistea Fastigheter 5 AB	559404-5782	Stockholm	100		0	-
Logistea Fastigheter 6 AB	559412-5725	Stockholm	100		0	-
Logistea Fastigheter 7 AB	559412-5733	Stockholm	100		0	-
Logistea Fastigheter 8 AB	559412-5741	Stockholm	100		0	-
Logistea Fastigheter 9 AB	559412-5758	Stockholm	100		0	-
Logistea Fastigheter 10 AB	559412-5766	Stockholm	100		0	-
Totalsumma					933	791

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Vaggeryd AB	559172-9693	Stockholm
Logistea Flahult 77:7 AB	559156-2540	Stockholm
Logistea Gänget 11 AB	559184-2231	Stockholm
Logistea Rotorn 1 Ljungby AB	559331-6598	Stockholm
Logistea Transformatorn 2 AB	556095-4017	Stockholm
Logistea Målaren 4 AB	559170-6105	Stockholm
Logistea Hyveln 2 AB	559018-0476	Stockholm
Logistea Björkelund 2 AB	559263-9529	Stockholm
Logistea Gårö 1:370 AB	559340-6100	Stockholm
Logistea Generatoren 1 AB	559296-6245	Stockholm
Logistea Vetet 1 AB	556919-2650	Stockholm
Logistea Lockryd 2:73 AB	559278-3319	Stockholm
Logistea Gyljeryd 1:43 AB	559226-7255	Stockholm
Logistea Hoberg Holding AB	559366-9228	Stockholm
Logistea Västra Åkralt 1:97 AB	556609-4446	Stockholm
Logistea Traversen 4 AB	559012-8541	Stockholm
Logistea Vivsta 13:92 AB	559369-0430	Stockholm
Logistea Ödeshög AB	559374-3569	Stockholm
Logistea Kopparn AB	559323-3132	Stockholm
Logistea Fastigheter 4 Holding AB	559356-5129	Stockholm
Logistea Rösjö 1:23 AB	559356-5152	Stockholm
Logistea Ånge 31:25 AB	559356-5145	Stockholm
Logistea Öjebyn 144:79 AB	559356-5137	Stockholm
Logistea Skogarp AB	559236-0894	Stockholm
Logistea Lexby 1:113 AB	559045-1737	Stockholm
Logistea Duved 2:29 AB	559002-7677	Stockholm
Logistea Tornum 9:75 AB	556770-2294	Stockholm
Logistea Kamaxeln 1 AB	559286-9357	Stockholm
Logistea Backen 1:138 AB	559286-9282	Stockholm
Logistea Assmundtorp 2:139 AB	559286-9365	Stockholm
Logistea Omne AB	559146-1958	Stockholm
Logistea Hammaren 4 AB	556831-4818	Stockholm
Logistea Tanumshede 3:28 AB	556714-5759	Stockholm
Logistea Kvarntorp 1:7 och 1:15 AB	559384-2916	Stockholm
Logistea Alingsås Bulten 1 AB	559402-9604	Stockholm
Logistea Fastigheter 5 Holdco AB	559405-5161	Stockholm

Not 22

Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående balans	1 322	90
Tillkommande/avgående fordringar	994	1 232
Utgående balans	2 316	1 322

Not 23

Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021
Ingående balans	71	68
Tillkommande/avgående fordringar	136	3
Utgående balans	207	71

Not 24

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar*	2 183	1 147	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	2 744	1 034	868	642
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Pantsatta fordringar som säkerhet vid fakturabelåning	-	-	-	-
Summa ställda säkerheter	4 927	2 181	868	642
Eventalförpliktelser				
Eventalförpliktelser	93	40	53	40
Summa eventalförpliktelser	93	40	53	40

* Utnyttjade pantbrev mot skuld uppgår till 2 056 Mkr (1 015).

Logistea's finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventalförpliktelse 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. Per den 31 december 2022 uppgick eventalförpliktelserna till maximalt 93 mkr i tilläggsköpeskillningar (av vilket 33,75 mkr kan komma att ske genom emission av aktier i Bolaget).

Not 25

Transaktioner med närstående

I oktober 2022 ingick Logistea ett avtal med HanssonGruppen Seekat AB (ett bolag som till 50 procent ägs av styrelseledamoten Stefan Hansson) avseende försäljning av samtliga aktier i Logistea Råveskalla AB (som äger fastigheterna Borås Råveskalla 1:435 och Borås Råveskalla 1:506). Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 8,4 mkr vilket var fem procent över värdering och bokfört värde för fastigheterna. Avtalet ingicks på marknadsmässiga villkor. Logistea har i övrigt inte genomfört några närståendetransaktioner under 2022.

Den 7 februari 2023 meddelade Bolaget att det ingått ett samarbetsavtal med Ra Solar Energy avseende utbyggnad av solenergi och batterier avsedda för stödtjänster inom frekvenshandel samt arbitragehandel. Genom samarbetet bidrar Logistea och Ra Solar Energy till en ökad produktion av förnybar el och motverkar kapacitetsbristen på vissa platser i elnätet genom stabiliserande stödtjänster till det svenska kraftsystemet. Samarbetsavtalet är villkorat av godkännande från aktieägarna på Logistea's bolagsstämma den 5 maj 2023 då medgrundaren till Ra Solar Energy, Stefan Hansson, är styrelseledamot i Logistea.

Utöver ovan finns det inga övriga transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare.

Not 26

Eget kapital

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalsandel
A-aktier	9 568 392	1	9 568 392,0	46%	8%
B-aktier	111 485 665	0,1	11 148 566,5	54%	92%
Summa	121 054 057		20 716 958,5	100%	100%

Aktiekapitalets utveckling 2020-2022, kr

Period	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier
2020 Januari	Kontant nyemission samt två apportemissioner beslutade i december 2019	2 290 343	3 766 898	37 768 982	-	37 768 982
2020 September	Riktad nyemission	426 011	4 202 909	42 029 092	-	42 029 092
2020 September	Riktad nyemission	291 667	4 494 576	44 945 760	-	44 945 760
2020 September	Riktad nyemission	340 000	4 834 576	48 345 760	-	48 345 760
2020 Oktober	Riktad nyemission	375 000	5 209 579	52 095 760	-	52 095 760
2020 Oktober	Riktad nyemission	300 000	5 509 576	55 096 760	-	55 096 760
2020 December	Företrädesemission	918 263	6 427 839	64 278 386	-	64 278 386
2020 December	Riktad nyemission	761 498	7 189 337	71 893 367	-	71 893 367
2021 April	Riktad nyemission	143 750	7 333 087	73 330 867	-	73 330 867
2021 April	Riktad nyemission	240 000	7 573 087	75 730 867	-	75 730 867
2021 Maj	Riktad nyemission	92 673	7 665 760	76 657 602	-	76 657 602
2021 Juli	Riktad nyemission	216 667	7 882 427	78 824 269	-	78 824 269
2021 September	Riktad nyemission	91 233	7 973 660	79 736 599	-	79 736 599
2021 Oktober	Riktad nyemission	0	7 973 660	79 736 600	-	79 736 600
2021 Oktober	Minskning av aktiekapitalet	-3 986 830	3 986 830	79 736 600	-	79 736 600
2021 November	Fondemission	39 868 300	43 855 130	79 736 600	797 366 000	877 102 600
2021 November	Riktad nyemission	3 120 000	46 975 130	79 736 600	859 766 000	939 502 600
2021 November	Omvänd split 1:10	-	46 975 130	7 973 660	85 976 600	93 950 260
2021 December	Riktad nyemission	1 169 456	48 144 586	7 973 660	88 315 512	96 289 172
2022 Januari	Riktad nyemission	244 285	48 388 871	7 973 660	88 804 081	96 777 741
2022 Mars	Riktad nyemission	181 463	48 570 333	7 973 660	89 167 006	97 140 666
2022 April	Företrädesemission	9 714 011	58 284 400	9 568 392	107 000 407	116 568 799
2022 Maj	Riktad nyemission	642 629	58 927 029	9 568 392	108 285 665	117 854 057
2022 Juni	Riktad nyemission	1 500 000	60 427 029	9 568 392	111 285 665	120 854 057
2022 Oktober	Riktad nyemission	100 000	60 527 029	9 568 392	111 485 665	121 054 057

Kvotvärdet per aktie ökade från 0,1 till 0,5 vid fondemissionen av B-aktier.

Optionsprogram

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades om att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget genom att emittera teckningsoptioner. Emissionen omfattar högst 4 180 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 4 180 000 B-aktier i december 2025. Anslutningsgraden för optionsprogrammet uppgår till 100 procent.

Företrädesemission april 2022

Under mars 2022 offentliggjorde Logistea förslaget om att genomföra en företrädesemission i syfte att stödja Logisteas tillväxtstrategi. Emissionen var fullt garanterad av en grupp existerande aktieägare och slutfördes i april 2022.

Teckningskursen fastställdes till 18 kronor per stamaktie, oavsett aktieslag, vilket motsvarade en emissionslikvid om 350 miljoner kronor före emissionskostnader. Genom företrädesemissionen ökade Logisteas aktiekapital med 9,7 miljoner kronor genom utgåendet av 1 594 732 nya Stam A respektive 17 833 401 nya Stam B aktier. Antalet stamaktier ökade med 19 428 133 stamaktier vilket motsvarar en utspädning om cirka 16,7 procent av det totala antalet aktier och 16,7 procent av det totala antalet röster i Logistea.

Emissioner vid förvärv

Med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande från årsstämman den 5 maj 2022, har Logistea fortsatt att delbetala fastighetsförvärv med nyemitterade aktier. Detta bedöms skapa aktieägarvärde för existerande aktieägare. Under räkenskapsåret 2022 har 5 336 752 nya Stam B aktier emitterats i samband med förvärv.

Not 27

Finansiella instrument

Koncern	31 dec 2022		31 dec 2021	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Övriga finansiella tillgångar	1	-	1	-
Räntederivat	-	10	-	-
Kundfordringar	18	-	6	-
Övriga fordringar	18	-	12	-
Likvida medel	52	-	218	-
Finansiella tillgångar	89	10	237	-
Räntebärande skulder	2 605	-	1 686	-
Leasingskulder	12	-	2	-
Leverantörsskulder	28	-	29	-
Övriga kortfristiga skulder	27	-	20	-
Finansiella skulder	2 672	-	1 737	-

Moderbolag	31 dec 2022		31 dec 2021	
	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Fordringar hos koncernföretag	2 101	-	1 104	-
Kundfordringar	2	-	-	-
Övriga fordringar	2	-	12	-
Likvida medel	33	-	150	-
Finansiella tillgångar	2 138	-	1 266	-
Räntebärande skulder	1 907	-	1 529	-
Skulder koncernföretag	21	-	28	-
Leverantörsskulder	3	-	3	-
Övriga kortfristiga skulder	13	-	9	-
Finansiella skulder	1 944	-	1 569	-

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning.

Not 28

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2022-12-31
			Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	492	-	-	3	495
Skulder till kreditinstitut	1 062	165	819	5	2 051
Övriga räntebärande skulder	132	-3	-10	-	59
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 686	162	809	8	2 605

	2021-01-01	Kassaflöde	Periodisering av låneomkostnader		2021-12-31
			Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	-	492	-	-	492
Skulder till kreditinstitut	365	122	575	-	1 062
Övriga räntebärande skulder*	95	-2	41	-	134
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	460	612	616	-	1 688

Moderbolag	2022-01-01	Kassaflöde	Periodisering av låneomkostnader		2022-12-31
			Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	492	-	-	3	495
Skulder till kreditinstitut	905	447	-	2	1 354
Övriga räntebärande skulder	132	-63	-10	-	59
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 529	384	-10	5	1 908

	2021-01-01	Kassaflöde	Periodisering av låneomkostnader		2021-12-31
			Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	-	492	-	-	492
Skulder till kreditinstitut	0	905	-	-	905
Övriga räntebärande skulder	76	-	56	-	132
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	76	1 397	56	-	1 529

* Innehåller leasingkulder 2021-01-01 och 2021-12-31.

Not 29

Kassaflödesanalys från utdelad verksamhet

Mkr	2022	2021
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-5	-24
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-5	-24

Not 30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2023 certifierades fastigheten Borås Vindan 1 enligt BREEAM In-Use Very Good.

Under januari och februari 2023 har Logistea återköpt obligationslån i sin egen emitterade obligation motsvarande ett belopp om 86,3 miljoner kronor. Totalt utestående nominellt belopp av de seniora icke säkerställda obligationer, med förfall i oktober 2024, uppgår till 500 miljoner kronor, av vilka Logistea återköpt 86,3 miljoner kronor.

I februari 2023 ingick Logistea avtal med Ra Solar Energy AB avseende utbyggnad av solenergi och energilagring via batterier på Logisteas fastigheter.

Den 7 mars 2023 offentliggjorde Logistea ett prospekt avseende upptagande till handel av de stam A och B aktier som emitterats till Nordika Fastigheter AB.

Not 31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen avser att årligen pröva om det finns möjlighet att lämna utdelning. Styrelsens mål är att årligen föreslå att bolagsstämman beslutar om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst till aktieägarna. Styrelsen kommer innan ett sådant förslag lämnas överväga om det finns möjlighet att lämna utdelning i denna storleksordning. I övervägandet kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner och andra väsentliga faktorer. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier och att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022. För räkenskapsåret 2021 lämnades ingen utdelning. Förslag till disposition beträffande bolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (Mkr):

Överkursfond	1 283 249 397
Balanserat resultat	-186 594 163
Årets resultat	-3 383 458
Summa	1 093 271 777

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	1 093 271 777
Summa	1 093 271 777

Styrelsens försäkran

Undertecknade 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 företags ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Vice styrelseordförande

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Johan Mark
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Caroline Thagesson
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Logistea AB (publ), org.nr 556627-6241

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53–89 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 2022 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så 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 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) 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) 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2022 till 4 623 Mkr och värdeförändringarna till 339 Mkr. Per balansdagen som avslutas 31 december 2022 har fastigheter motsvarande 94% av marknadsvärdet värderats av extern värderare och 6% har värderats internt. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen och dels upprättad enligt ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastighetsbestånd på sidan 54 och not 10 Förvaltningsfastigheter samt Not 1 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna.

Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos såväl de externt anlidade värderingsexperterna som bolagets interna värderingsansvariga.

Vi har diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning.

Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation.

Vi har granskat genomförda försäljningar och jämfört försäljningspriset mot senaste värdering i syfte att analysera värderingarnas tillförlitlighet.

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisionsteamet granskat bolagets modell för fastighetsvärdering. Med stöd av dessa värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna såsom direktavkastningskrav, kalkylränta, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har även kontrollberäknat ett urval av värderingar. Vårt urval har främst omfattat de värdemässigt största fastigheterna i portföljen, samt fastigheterna med största variationer i värde jämfört med tidigare kvartal och föregående år.

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 1–52 och 94–104. Annan information består även av Ersättningsrapport som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistea AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

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 Logistea AB (publ) för år 2022.

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 uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistea 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 revisionsmed 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 ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och 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.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm utsågs till Logistea ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 6 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2022.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Övrigt



EPRA nyckeltalsberäkningar

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Logisteas verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). För årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 kommer vi att inkludera de finansiella nyckeltalen för att i senare rapporter även komplettera med hållbarhetsredovisningar enligt EPRA.

Följande resultatindikatorer har utarbetats i enlighet med bästa praxis som definierats av EPRA i dess senaste utgåva av Best Practices Recommendations Guidelines, BPRs. EPRA BPRs fokuserar på att göra boksluten för offentliga fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i hela Europa. För ytterligare information om EPRA, se www.epra.com.

Uträkningar och nyckeltal är översatta till svenska. Standardiserade tabeller på originalspråket engelska återfinns i den engelska versionen av Logisteas årsredovisning.

Summering av EPRA prestandamått

	Valuta/procent	2022-12-31	2021-12-31
A EPRA resultat per aktie (EPS)	SEK	0,6	0,2
B EPRA NRV per aktie	SEK	16,9	11,8
EPRA NTA per aktie	SEK	15,5	10,9
EPRA NDV per aktie	SEK	15,4	10,9
C EPRA initial direktavkastning	%	6,2	6,0
EPRA "upptoppad" initial direktavkastning	%	6,2	6,1
EPRA vakansgrad	%	2	5
EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader)	%	42,4	55,9
EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader)	%	42,4	55,9

Detaljer om hur uträkningarna av nyckeltalen redovisas löpande senare i kapitlet.

EPRA kapitalkostnader

Samtliga siffror i miljoner SEK	2022-12-31	2021-12-31
Förvärv	1 489	1 181
Projektering	196	161
– Nybyggnationer	166	145
– Ombyggnationer ¹⁾	30	16
– Större underhåll ¹⁾	-	-
Förvaltningsfastigheter	4	3
– Inkrementell uthyrningsbar yta	-	-
– Ej inkrementell uthyrningsbar yta samt incitament för hyresgäster	1	-
– Övrig materiell oallokerad typ av kostnad	3	3
Kapitaliserad ränta	13	3
Totala kapitalkostnader	1 702	1 348
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	1 702	1 348

¹⁾ Inkluderar även hyresgästförändring samt underhållskostnader vid färdigställande som en del av ombyggnationer och större underhåll.

A. EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

EPRA intjäningstal är ett prestationsmått för fastighetsportföljen. EPRA intjäning baseras på resultaträkningen, justerad för resultat från intressebolag, värdeförändringar från förvaltningsfastigheter, värdeförändringar av marknadsvärdet för finansiella instrument samt övriga eventuella resultat effekter från fastighetsförsäljningar med tillhörande skattekostnader.

Samtliga siffror i miljoner SEK	2022		2022		2021		2021	
	Rapporterat enligt IFRS	Justeringar EPRA	Ej bestämmande inflytande ¹⁾	EPRA intjäning	Rapporterat enligt IFRS	Justeringar EPRA	Ej bestämmande inflytande ¹⁾	EPRA intjäning
Hysesintäkter	257	-	-	257	93	-	-	93
Fastighetskostnader	-71	-	-	-71	-28	-	-	-28
Driftnetto	186	-	-	186	65	-	-	65
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Central administration	-38	-	-	-38	-24	-	-	-24
Resultat från intressebolag och JVs	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-75	-	-	-75	-23	-	-	-23
Förvaltningsresultat	73	-	-	73	18	-	-	18
Värdeförändringar netto	347	-347	-	-	378	-378	-	-
Resultat före skatt/ EPRA resultat före skatt	420	-	-	73	396	-	-	18
Aktuell skatt	-3	-	-	-3	-1	-	-	-1
Förändring av uppskjuten skatt	-94	88	-	-6	-78	77	-	-1
Periodens resultat/ EPRA intjäning	323	-	-	64	317	-	-	16
Genomsnittligt antal utestående aktier (miljoner)	-	-	-	112,9	-	-	-	78,8
EPRA intjäning per aktie (SEK)	-	-	-	0,57	-	-	-	0,20

¹⁾ Exkluderar ej bestämmande inflytande i relation till justeringar EPRA.

B. EPRA Substansvärdesnyckeltal (EPRA Net Asset Value Metrics)

Substansvärdet är summan av det egna kapitalet som förvaltas för dess ägare. Substansvärdet kan räknas ut på många olika sätt, där skillnaden oftast förklaras av fastighetsportföljens avkastning. Logistea presenterar tre olika substansvärdesuträkningar som finns med i EPRA:s BPR riktlinjer; EPRA NRV, EPRA NTA samt EPRA NDV.

EPRA Nettoåterställningsvärde (EPRA Net Reinstatement Value – NRV)

Målet med nyckeltalet EPRA NRV är att belysa värdet av nettotillgångarna på lång sikt och baseras på att inga tillgångsförsäljningar genomförs. Tillgångar och skulder som inte förväntas utkristalliseras under normala förhållanden, såsom förändringar i verkligt värde på finansiella derivat och uppskjuten skatt på orealiserade värdeförändringar för fastigheter, exkluderas därför. Bolagstransaktioner med fastigheter som underliggande tillgång, som har varit huvuddelen av Logisteas förvärvsmetodik, belastas i dagsläget inte av några lagfartskostnader varpå sådana kostnader inte ingår i Logisteas värderingsintyg. Följaktligen genomförs inga justeringar för lagfartskostnader (real estate transfer taxes) i Logisteas beräkningar av EPRA NRV.

Samtliga siffror i miljoner SEK	2022-12-31		2022-12-31		2021-12-31		2021-12-31	
	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande
Eget kapital enligt IFRS	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049	1 049	-
Substansvärde (NAV) verkligt värde	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049	1 049	-
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	185	-	185	90	-	90	90	-
Verkligt värde netto derivat	-9	-	-9	-	-	-	-	-
Goodwill från uppskjuten skatt	0	-	0	-	-	-	-	-
EPRA Nettoåterställningsvärde (NRV)	2 040	-	2 040	1 139	-	1 139	1 139	-
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	121,1	-	121,1	96,3	-	96,3	96,3	-
EPRA NTA per stamaktie (SEK)	16,9	-	16,9	11,8	-	11,8	11,8	-

EPRA Materiella nettotillgångar (EPRA Net Tangible Assets – NTA)

EPRA NTA fokuserar på att reflektera bolagets materiella tillgångar och baseras på att bolaget köper och säljer tillgångar, varpå viss del av uppskjuten skatteskuld oundvikligen realiserar. Logistea har antagit det andra alternativet i EPRA:s riktlinjer för att justera för uppskjuten skatt. Uppskattningen av den verkliga uppskjutna skatteskulden baseras på hur Logistea genomfört fastighetstransaktioner de senaste åren.

	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31
	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)
Samtliga siffror i miljoner SEK						
Eget kapital enligt IFRS	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049
Substansvärde (NAV) verkligt värde	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049
Återföring uppskjuten skatt	185	-	185	90	-	90
Bedömd verklig uppskjuten skatt	-162	-	-162	-89	-	-89
Verkligt värde netto derivat	-9	-	-9	-	-	-
Goodwill från uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Immateriella tillgångar	-1	-	-1	-1	-	-1
EPRA Materiella nettotillgångar (NTA)	1 877	-	1 877	1 049	-	1 049
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	121,1		121,1	96,3		96,3
EPRA NTA per stamaktie (SEK)	15,5		15,5	10,9		10,9

Estimerad verklig uppskjuten skatteskuld

Koncernens beräknade verkliga uppskjutna skatteskuld relaterad till temporära skillnader av fastighetsvärden har beräknats till 5,15 procent, vilket grundar sig i Logisteas uppfattning av marknadspraxis som är 25% avdrag för den uppskjutna skatten som är beräknad till 20,6 procent. Vidare uppskattas den verkliga uppskjutna skatteskulden relaterad till uppskjuten vinst/förlust till 20,6 procent, vilket är den aktuella skattesatsen i Sverige för räkenskapsåren 2022 och 2023.

	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31
	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld	Nominell skatteskuld	Verklig skatteskuld
Samtliga siffror i miljoner SEK				
Anläggningstillgångar	174	153	94	93
Finansiella instrument	2	-	-	-
Obeskattade reserver	9	9	2	2
Underskottsavdrag	-	-	-6	-6
Uppskjuten skatteskuld	185	162	90	89

EPRA Försäljningsvärde Netto (EPRA Net Disposal Value – NDV)

EPRA NDV-måttet förser läsaren av den finansiella rapporten med ett scenario där uppskjuten skatt, finansiella instrument och ett antal övriga justeringar beräknas i förhållande till hela skulden. Detta gör det möjligt för läsaren att förstå den fulla omfattningen av skulder och resulterande aktieägarvärde vid en ordnad försäljning av verksamheten och/eller om skulder inte hålls till förfalldagen. Nyckeltalet ska inte anses som ett "likvidations-NAV" för Logistea eftersom verkliga värden eventuellt inte representerar likvidationsvärden och eftersom en omedelbar realisering av Logisteas tillgångar kan struktureras som bolagsförsäljningar, vilket resulterar i att endast delar av den uppskjutna skatteskulden realiserar.

	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31
	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV)	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV)
Samtliga siffror i miljoner SEK						
Eget kapital enligt IFRS	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049
Substansvärde (NAV) verkligt värde	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049
Goodwill från uppskjuten skatt						
EPRA Försäljningsvärde netto (NDV)	1 864	-	1 864	1 049	-	1 049
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	121,1		121,1	96,3		96,3
EPRA NDV per stamaktie (SEK)	15,4		15,4	10,9		10,9

C. EPRA nettoavkastning (EPRA Net Initial Yield – NIY)

EPRA:s nettoavkastning (NIY) mäter de årliga hyresintäkterna baserat på de kontanta betalningarna fram till balansdagen, minus ej vidarefaktureringsbara driftskostnader, dividerat med fastighetens marknadsvärde, ökat med uppskattade förvärvskostnader. EPRA "Upptoppad" NIY utgår från EPRA NIY med justering för hyresrabatter på balansdagen eller övriga ej förfallna leasingincitament såsom hyrestrappor.

Samtliga siffror i miljoner SEK	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter - helägda	4 623	2 607
Förvaltningsfastigheter - del av JV	-	-
Summa fastighetsportfölj	4 623	2 607
Exkludering projekt, mark och byggnationer	-333	-519
Summa förvaltningsportfölj	4 290	2 088
Uppskattade kostnader för köpare	8	4
Uppdaterad värdering förvaltningsportfölj	4 298	2 092
12 månaders rullande hyresintäkt	298	155
Uppskattade driftsdebiteringar	-34	-29
Årlig nettohyra	264	126
Hyresrabatter	-	-
Upptoppad årlig nettohyra	264	126
EPRA NIY (nettoavkastning)	6,2	6,0
EPRA "Upptoppad" NIY nettoavkastning	6,2	6,0

D. EPRA vakans (EPRA Vacancy)

Estimerade marknadshyror (Estimated Market Rental Value – ERV) för vakanta ytor dividerat med estimerade marknadshyror för hela fastighetsportföljen. Samtliga nyckeltal är justerade för verklig ägandedel för varje fastighet.

Samtliga siffror i miljoner SEK	2022-12-31	2021-12-31
Marknadshyror vakanta ytor	6	8
Total marknadshyra	304	163
EPRA Vakansgrad	2%	5%

E. EPRA kostnadskvot (EPRA Cost Ratio)

Central administrationskostnad samt fastighetskostnader (inkluderat och exkluderat för direkta vakanskostnader) dividerat med bruttohyresintäkter.

Samtliga siffror i miljoner SEK	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskostnader	-71	-28
Central administrationskostnad	-38	-24
Återföring: Tomträtsavgäld	0	0
EPRA kostnad (inkluderat direkta vakanskostnader)	-109	-52
Direkta vakanskostnader	0	0
EPRA kostnad (exkluderat direkta vakanskostnader)	-109	-52
Hyresintäkter brutto minus tomträtsavgäld	257	93
Totala hyresintäkter brutto minus tomträtsavgälder	257	93
EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader)	42,4%	55,9%
EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader)	42,4%	55,9%

Alternativa nyckeltal och övriga definitioner

Avstämningstabeller för Logisteas nyckeltal finns på Logisteas webbplats under Finansiella rapporter.

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

Antal förvaltningsfastigheter i balansräkningen innefattar fastigheter under löpande förvaltning samt projektfastigheter.

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastning

Driftnetto i relation till fastighetens verkliga värde (exkluderande projektfastigheter).

Driftnetto

Hysesintäkter med avdrag för fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹⁾ i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontraktsvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA

European Public Real Estate Association (EPRA) arbetar för att förbättra transparensen inom den börsnoterade, europeiska fastighetssektorn. Logistea rapporterar nyckeltal uträknade enligt EPRA:s definitioner, se sidorna 96–99.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder, inklusive räntederivat, på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar, på kvarvarande förvaltningsfastigheter vid periodens slut. Värdeförändringen har beaktat effekt av förvärv och investeringar.

Projektfastigheter

Fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Beräknas enligt IAS 33.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder, exklusive leasingskulder, minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för central administration, dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16).

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

Eget kapital¹⁾ med återläggning av uppskjuten skatteskuld i relation till antal utestående stamaktier.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

Logistea tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och årsredovisningslagen.

¹⁾ Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Information till aktieägarna

Årsstämma

Årsstämma i Logistea äger rum fredagen den 5 maj 2023 kl. 14.00 i Advokatfirman Cederquists lokaler på Hovslagargatan 3 i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska

- Dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 26 april 2023;
- Dels senast fredagen den 28 april 2023 anmäla sitt deltagande hos bolaget under adress Advokatfirman Cederquist Box 1670, 111 96 Stockholm, Att: Ursula Sörqvist eller via e-post: ursula.sorqvist@cederquist.se.

Vid anmälan ska uppges namn, person-/organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid och uppgift om eventuella biträden samt i förekommande fall uppgift om ställföreträdare. Till anmälan ska därtill i förekommande fall bifogas fullständiga behörighetshandlingar såsom registreringsbevis eller motsvarande.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier hos bank eller annan förvaltare, måste, för att äga rätt att delta i årsstämman, tillfälligt inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Aktieägare som önskar sådan omregistrering måste underrätta sin förvaltare om detta enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer.

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier.

I syfte att stödja bolagets tillväxtmål avser styrelsen att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022. För räkenskapsåret 2021 lämnades ingen utdelning.

Kommande informationstillfällen

- Delårsrapport för det första kvartalet, januari – mars 2023, avges den 5 maj 2023.
- Årsstämma 2023 hålls i Stockholm den 5 maj 2023.
- Delårsrapport för det andra kvartalet, april – juni 2023, avges den 14 juli 2023.
- Delårsrapport för det tredje kvartalet, juli – september 2023, avges den 27 oktober 2023.

Logistea AB (publ) – Org nr 556627-6241 – Säte i Stockholm
Postadress: Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm
För mer information, besök www.logistea.se

Produktion: Logistea, Paues Åberg Communications och Greatland.
Tryck: Taberg Media Group.



LOGISTEA

