

2023

Års- och hållbarhetsredovisning



LOGISTEA



Navigera genom att klicka på avsnitten i vänster meny. Klicka på Logisteas logotyp om du vill komma tillbaka till den här sidan.

1

Introduktion

- 03** Om Logistea
- 04** Året i korthet
- 06** Vd har ordet
- 08** Fyra skäl att investera i aktien

2

Strategi och omvärld

- 10** Omvärld
- 12** Strategi och affärsidé
- 14** Mål och måluppfyllelse
- 16** Ansvar för samhälle och miljö
- 17** Bidrag till Agenda 2030
- 18** Case: Batterilagring

3

Verksamhet

- 20** Värdeskapande affärsmodell
- 22** Fastighetsportfölj
- 24** Projekt
- 27** Kunder och hyresavtal
- 28** Case: Kundrelationer
- 30** Fastighetsmarknaden
- 32** Case: Hållbarhet

4

Finansiering

- 35** Finansiering

5

Bolagsstyrning

- 39** Bolagsstyrningsrapport
- 46** Styrelse och revisorer
- 48** Ledande befattningshavare
- 50** Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- 51** Logisteas aktie

6

Finansiell information

- 55** CFO-ord
- 56** Förvaltningsberättelse
- 59** Risker och riskhantering
- 64** Koncernens finansiella rapporter
- 68** Moderbolagets finansiella rapporter
- 72** Redovisningsprinciper och noter
- 90** Styrelsens försäkran
- 91** Revisionsberättelse

7

Hållbarhet

- 96** Hållbarhetsupplysningar
- 97** Prioriterade hållbarhetsfrågor
- 98** Väsentlighetsanalys
- 100** Gröna fastigheter
- 101** Levande lokalsamhällen
- 102** Ansvarsfullt ägande
- 103** Medarbetare
- 104** Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten

8

Övrigt

- 106** Fastighetsförteckning
- 108** EPRA nyckeltalsberäkningar
- 113** Alternativa nyckeltal
- 114** Övriga definitioner
- 115** Information till aktieägarna

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

Logisteas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap under kortnamnen LOGI A och B.



Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera i aktien

Strategi och omvärld +

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +



Logistea har fokus på lager, logistik och lätt industri

Fastighetsvärde

5,4 Mdkr

Hyresvärde

366 Mkr



Marknadssegment med stor efterfrågan

Logistea ska vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar moderna hållbara lokaler inom lager, logistik och lätt industri. Ökad lokal produktion och lagerhållning samt den pågående transformationen inom handeln innebär en stabil och ökande efterfrågan på denna typ av lokaler.

→ Läs mer om omvärldstrender på sid 10–11.



Offensiv tillväxtstrategi

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. Bolaget ska årligen skapa 25 000 kvadratmeter ny yta.

→ Läs mer om strategi och affärsidé på sid 12–13.



En hållbar affär

Logistea bidrar till FN:s Agenda 2030. Hållbarhet är en integrerad del av affärsstrategin. Bolaget har tydliga hållbarhetsmål, bland annat för energieffektivisering och färdplan för nettonollutsläpp av CO₂.

→ Läs mer om ansvar för samhälle och miljö på sid 16–17.

**Introduktion**

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera i aktien

Strategi och omvärld +**Verksamhet** +**Finansiering** +**Bolagsstyrning** +**Finansiell information** +**Hållbarhet** +**Övrigt** +

Stark avslutning på 2023

Logistea visade en stabil tillväxt under 2023. Intäkterna ökade med 44 procent och förvaltningsresultatet med 47 procent. Nettouthyrningen var positiv med 9 miljoner kronor och grundar sig främst i större nyuthyrningar under andra halvåret. Under det fjärde kvartalet förvärvades tre fastigheter för totalt 529 miljoner kronor med en uthyrbar area om 59 500 kvadratmeter.

Händelser under året

Finansiering och aktien

- Genom en kvittningsemission till Nordika Fastigheter motsvarande 234,8 miljoner kronor blev Nordika Logisteas tredje största ägare med 13,2 procent av kapital och röster.
- En fullt garanterad företrädesemission tillförde Logistea cirka 436 miljoner kronor före emissionskostnader i september.
- Logistea genomförde ett frivilligt återköp av icke säkerställda seniora gröna obligationer under vilket obligationsinnehavare i oktober hade accepterat återköp motsvarande ett nominellt belopp om 304 miljoner kronor. Återköpet bidrar till en total sänkt årlig räntekostnad med cirka 27 miljoner kronor (baserat på räntenivån 30/9 2023).
- I början av december genomfördes omstruktureringar i derivatportföljen vilket sänkte snitträntan till 4,7 procent och andelen räntesäkrad skuld ökade från 86 procent till 91 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade genom åtgärden från 2,1 år till 2,8 år.

Förvärv och projekt

- Logistea tillträdde två fastigheter i Göteborg, Lexby 11:242 och Lexby 11:14 i Partille i januari. Det samlade fastighetsvärdet uppgick till 292 miljoner kronor och med en uthyrningsbar yta om 18 000 kvadratmeter.
- På fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå kommun färdigställdes i mars byggnationen av en ny lager- och logistikbyggnad om 4 900 kvadratmeter. Byggnaden miljöcertifierades enligt BREEAM In-Use Excellent.

- I september avslutades samarbetsavtalet med FREYR Battery avseende utredning av etablering av battericellsproduktion i Svenljunga vilket innebär att Logistea inledde en undersökning kring möjligheterna att hitta andra hyresgäster till området.
- Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med NKT HV Cables om uppförande av en ny produktions- och testanläggning på fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Samtidigt förlängdes det befintliga hyresavtalet för fastigheten till 2045. Det samlade hyresvärdet uppgick till 560 miljoner kronor.
- Logistea förvärvade fastigheten Sigillet 1 i Kalmar från M2 Asset Management i november till ett fastighetsvärde om 340 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta på cirka 35 300 kvadratmeter.
- I december avtalade Logistea om förvärv av tomträtten Busterud 1:161 i Karlstad och fastigheten Skiffen 2 i Nybro till ett fastighetsvärde om 188,8 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 24 200 kvadratmeter.

Uthyrning

- Ett nytt 7-årigt hyresavtal tecknades med 3P Logistic i augusti avseende lokal om 11 100 kvadratmeter på fastigheten Bofors 1:47 i Karlskoga.
- I oktober ingicks ett hyresavtal med en större internationell logistikaktör avseende lokal om 15 000 kvadratmeter inom fastigheten Trollhättan Grundstenen 7.

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2023	2022
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	5 386	4 623
Intäkter, Mkr	371	257
Hyresvärde, Mkr	366	304
Driftnetto, Mkr	276	186
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,7	98,1
Överskottsgrad, %	77,3	72,4
Justerad överskottsgrad, %	90,2	85,7
Antal förvaltningsfastigheter, st	69	68
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	-0,4	22,2
Soliditet, %	48,6	38,7
Räntebärande nettoskuld, Mkr	2 449	2 553
Belåningsgrad, %	45,5	55,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,2
Genomsnittlig ränta, %	4,7	4,8
Genomsnittlig räntebindning, år	2,8	2,1
Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	0,0	2,6
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	13,2	16,9

→ För definitioner av nyckeltal, läs mer på sid 113.





Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera i aktien

Strategi och omvärld +

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

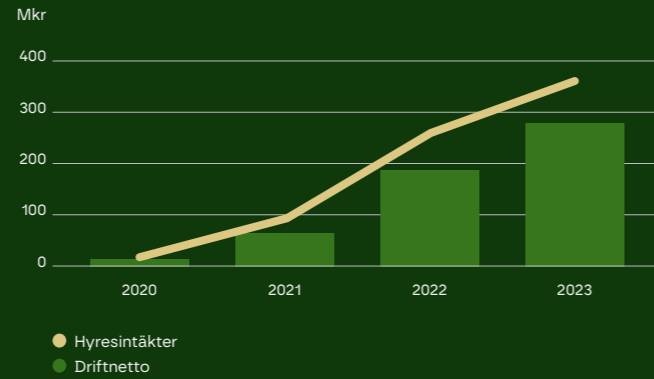
Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Ökat fastighetsvärde

Hyresintäkter och driftnetto



Fastighetsvärde

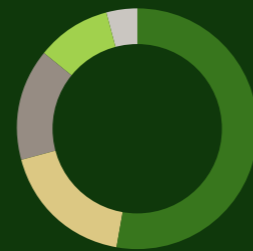


Uthyrningsbar yta per kategori



Lager/logistik: 65%
Lätt industri: 35%

Uthyrningsbar yta per region



Väst: 53%
Mitt: 18%
Syd: 15%
Öst: 10%
Norr: 4%

Andel indexerade hyresavtal

99%

Logistea's fastighetsbestånd är koncentrerat till strategiska logistiklägen med anknötning till större trafikleder, järnvägar och hamnar i framför allt sydvästra och mellersta Sverige.

→ Se vidare om våra fastigheter på sid 24–27.



Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera i aktien

Strategi och omvärld +

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Bra position i attraktivt marknadssegment

Under de senaste åren har allt fler företag förlagt produktion och lagerhållning närmare hemmamarknaden. Denna trend, bland annat påverkad av krig och geopolitisk oro i världen med påföljande störningar i de globala logistikflödena, medför en fortsatt hög efterfrågan på lokaler inom lager, logistik och lätt industri.

Vd har ordet Niklas Zuckerman

Jag är övertygad om att trenden kommer att fortsätta stärkas framöver. Det är inte bara ett svar på den rådande osäkerheten, utan också en positiv utveckling sett ur ett hållbarhetsperspektiv. Den ökande efterfrågan på lager- och logistiklokaler är en tydlig spegling av de förändrade handelsmönster som vi ser idag. Med en ökande e-handel accelererar utvecklingen.

Logistea ska vara positionerat vid frontlinjen i detta attraktiva marknadssegment som kännetecknas av fastigheter med stabila intäkter och hög avkastning i förhållande till kostnaden för lånat kapital. Vår affärsidé är att vara en naturlig partner för företag i behov av moderna och hållbara lokaler för lager, logistik och lätt industri. Kärnan i vår verksamhet är vår erfarna organisation, specialiserad på fastighetsförvaltning, transaktioner och utveckling. Hållbarhet är vår ledstjärna. Med egen förvaltning säkerställer vi hög

kvalitet och service till våra hyresgäster. Vi eftersträvar långsiktiga och nära relationer med våra kunder genom partnerskap där vi gemensamt skapar skräddarsydda lösningar som stödjer kundernas utveckling.

Ökat fastighetsbestånd

2023 avslutades starkt för Logistea trots en transaktionsmarknad präglad av låg aktivitet under året. Vi förvärvade under årets sista månader tre fastigheter i bra logistiklägen och med god intjäningsförmåga via hyresavtal med långa löptider. Vi adderade ett fastighetsvärde om drygt 745 miljoner kronor till fastighetsportföljen, som vid årsskiftet uppgick till 5,4 miljarder kronor. Förvaltningsresultatet ökade under året från 73 miljoner till 107 miljoner kronor som en följd av ett större fastighetsbestånd samt ökade intäkter och minskade finansiella kostnader i jämförbart bestånd.



Vår strategi för tillväxt är tydlig. Tillväxten möjliggörs framför allt genom att vi har låg belåningsgrad, kapitalstarka ägare och goda bankkontakter.



Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera i aktien

Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Nya hyresavtal

Under det gångna året har vår uthyrningsverksamhet varit framgångsrik. Vi investerar 160 miljoner kronor i en ny produktions- och testhall för NKT i Alingsås, vårt hittills största nytecknade hyresavtal. Det 20-åriga avtalet, tillsammans med avtalsförlängningen avseende befintliga ytor till 2045, visar vårt långsiktiga engagemang och ett förtroende från våra hyresgäster. Denna satsning är en god illustration av vår förmåga att skapa värde för våra kunder och aktieägare och i de lokalsamhällen där vi investerar. Vi har också tecknat ett viktigt sjuårigt avtal med 3P Logistic för en lokal om 11 100 kvadratmeter i Karlskoga. I oktober tecknade vi avtal med en internationell logistikaktör i Trollhättan, vilket ytterligare breddar vår kundbas och marknadsnärvaro.

Skärpta hållbarhetsmål

Hållbarhet är en integrerad del av vår affärsstrategi. Vi har under 2023 gjort en översyn av vår hållbarhetsstrategi vilket har resulterat i utvecklade och skärpta hållbarhetsmål och en färdplan med åtgärder för att nå målen. Vi har en ambitiös plan för att förbättra miljöprestandan i vårt befintliga fastighetsbestånd. Inom nyproduktion har vi målet att samtliga fastigheter ska vara hållbarhetscertifierade. Vi har satt det tuffa målet att varje år förflytta minst tio procent av fastigheterna till en avsevärt bättre energiklass under 2024 och 2025. Vi har även satt som mål att årligen öka den installerade effekten från solenergi med 1 MW samt att öka den installerade effekten av batterilagring med minst 30 MW fram till slutet av 2025.

Starkt finansiell position

I september slutfördes en fullt garanterad företrädesemission som övertecknades till 147 procent. Med en emissionslikvid före transaktionskostnader på 436 miljoner kronor säkrade vi refinansieringen av vår obligation

och stärkte också vår finansiella position inför framtida fastighetsförvärv.

Emissionen och det efterföljande återköpet av obligationer har haft en betydande positiv effekt på vår finansiella struktur. Vår belåningsgrad har minskat från närmare 53 procent vid andra kvartalets utgång till knappt 46 procent vid årets slut. Vår genomsnittliga räntekostnad sjönk under samma period från 5,0 procent till 4,7 procent. Logistea befinner sig nu i en stark position för att utnyttja nya möjligheter och fortsätta vår expansion.

Inför 2024 har vi ett tydligt fokus på fortsatt tillväxt för att nå målet om ett fastighetsvärde över 15 miljarder kronor. Marknaden är i uppåtgående, men det finns fortfarande bra affärer att göra för den som har tålamod, rätt kontaktnät, starkt ägar-kollektiv och goda bankrelationer. Vi kommer dessutom att intensifiera vårt uthyrningsarbete särskilt vad gäller vår attraktiva byggrättssportfölj.

Räntetoppen passerad

Under året har marknadsräntorna fortsatt stiga, som en reaktion på den inflationstopp vi nådde i december 2022. Det mesta tyder dock på att vi nu nått toppen av de korta räntorna och räntesänkningar är att vänta under 2024. Med stabilare och sjunkande räntor kommer erfarenhetsmässigt en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden. Detta är särskilt relevant för vårt fokusområde; lager, logistik och lätt industri. Denna typ av fastigheter kännetecknas av högre avkastning, välmående hyresgäster och längre hyresavtal.

Givet osäkerheten på marknaden har vi på Logistea värderat fastighetsbeståndet hos externa värderare under året för att per årsskiftet värdera samtliga fastigheter externt. Värderingsyielden vid utgången av året uppgick till 6,6 procent, att jämföra med 6,2 procent i början på året.

Förbättrade marknadsförutsättningar

Sammanfattningsvis är Logistea väl positionerat för att dra nytta av förbättrade marknadsförutsättningar. Vi ser fram emot en stabilare period för fastighetssektorn där Logistea kan skruva upp tillväxten och lönsamheten. Vi kommer att dra full nytta av vår expertis inom logistiksektorn och vår förmåga att anpassa oss till det förändrade ekonomiska klimatet.

Jag vill rikta ett varmt tack till våra

medarbetare, vars engagemang och expertis är avgörande för Logisteas framgångar. Jag vill också tacka styrelsen för strategiskt stöd. Och naturligtvis våra kunder och aktieägare för gott samarbete med fortsatt utveckling av Logisteas verksamhet. Tillsammans kan vi se fram emot ett nytt år fyllt av möjligheter och fortsatt framgång.

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör



Logistea är i en stark position för att utnyttja nya möjligheter och fortsätta vår expansion.

Ny produktions- och testhall för NKT i Alingsås, vårt hittills största nytecknade hyresavtal ↓





Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera i aktien

Strategi och omvärld +

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Fyra skäl att investera i Logistea



Stark finansiell ställning

Finansiellt starka ägare, solida finanser och stabila intäcksflöden möjliggör Logisteas offensiva tillväxtstrategi och ett långsiktigt hållbart värdeskapande. Efter den under året genomförda företrädesemissionen och genomförda återköp av obligationslån har belåningsgraden minskat till knappt 45,5 procent per årsskiftet. Ränteteckningsgraden uppgår per årsskiftet till 1,9 och förväntas stiga väsentligt de kommande kvartalen till följd av stabila intäkter, indexjusteringar och lägre finansnetto.



Attraktivt tillgångsslag

Logistea verkar i ett segment av fastighetsmarknaden som blir alltmer attraktivt, med högre avkastning än andra fastighetstyper. Efterfrågan på välbelägna fastigheter för lager, logistik och lätt industri drivs av flera faktorer. Många företag planerar för att flytta tillverkning och lager närmare hemmamarknaden. Den ökande digitaliseringen och allt större andelen e-handel innebär att handeln behöver utveckla effektivare lager- och logistikhantering. Logistea förvärvar och förvaltar fastigheter och byggbar mark i attraktiva lägen; våra fastigheter är framför allt belägna vid viktiga logistiknav i Borås, Göteborg, Jönköping, Linköping, Örebro och Öresund.



Väldiversifierad kundbas med långa hyresavtal

Logistea eftersträvar långsiktiga kundrelationer. Våra hyresgäster är finansiellt stabila företag inom många olika verksamhetsområden i olika branscher, vilket bedöms ge minskad risk för hyresförluster och vakanser samt stadigt kassaflöde över tid. Logistea tecknar långa avtal med syfte att skapa ömsesidigt fördelaktiga relationer och vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående kontraktslängden till 7,9 år. Avtalen utgörs främst av triple net-hyresavtal med full KPI-justering.



Fastighets- och transaktionserfarenhet

Logistea har en effektiv och väldimensionerad organisation. Vi har samlad expertis med lång erfarenhet inom fastighetsförvaltning, transaktion och utveckling. Vi eftersträvar en affärsmässig, inkluderande och öppen företagskultur och engagerar oss för en positiv utveckling i branschen samtidigt som vi bidrar till ett hållbart samhälle.





Introduktion +

Strategi och omvärld

Omvärld

Strategi och affärsidé

Mål och måluppfyllelse

Ansvar för samhälle och miljö

Bidrag till Agenda 2030

Case: Batterilagring

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Strategi och omvärld

2



Introduktion +

Strategi och omvärld

Omvärld

Strategi och affärsidé

Mål och måluppfyllelse

Ansvar för samhälle och miljö

Bidrag till Agenda 2030

Case: Batterilagring

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Omvärldstrender

Efterfrågan på lager- och logistiklokaler fortsätter att öka. Förändrade handelsmönster med ökad andel e-handel påskyndar utvecklingen och lager- och logistikfastigheter i attraktiva lägen är fortsatt eftertraktade. Den geopolitiska oron i världen kvarstår 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 större utsträckning sker närmare hemmamarknaden, vilket är positivt även ur hållbarhetssynpunkt.



Klimat

Klimatförändringarna är den allt annat överskuggande globala megatrenden för individer, företag och samhälle. Efterfrågan på hållbara lösningar med låg energiförbrukning, ansvarsfulla tillverkningsprocesser och 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.

Vi har satt upp målet att Logisteas verksamhet ska vara klimatneutral till slutet av 2030 enligt Scope 1 och Scope 2. För att nå dit kommer vi att investera i energieffektivisering, fasa ut energi från fossila bränslen och ha 100 procent fossilfri elförsörjning till våra fastigheter.



Globalisering

Störningar i globala logistikkedjor och varuförsörjning, energibrist och ruskande energipriser till följd av ökad spänning i världen har visserligen mattats av, men orsakar ändå fortsatt en motrörelse mot den tidigare starka globaliseringstrenden. Trenden med tillverkning och lagerhållning som flyttas närmare hemmamarknaden fortsätter.

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



Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärld	
Strategi och affärsidé	
Mål och måluppfyllelse	
Ansvar för samhälle och miljö	
Bidrag till Agenda 2030	
Case: Batterilagring	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

”Vi har stor expertis inom utveckling av lager- och logistiklösningar med högt ställda krav på effektivitet och utvecklingsmöjligheter.”



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 måste kunna erbjuda snabb och miljöeffektiv leverans. Konkurrensen och kraven på logistiksystemens tillförlitlighet och flexibilitet ökar ständigt.

Vi har stor erfarenhet av och expertis inom utveckling av lager- och logistiklösningar med högt ställda krav på effektivitet, pålitlighet och utvecklingsmöjligheter.



Urbanisering

Urbaniseringen gör att alltmer 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 krav på hållbara transporter och förväntningar på snabb och lättillgänglig service.

Logistea har processer för att i samverkan med hyresgästerna bygga, förvalta och utveckla skräddarsydda lokaler 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 där de kan fokusera på sina verksamheter medan vi löser fastighetsutmaningarna.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärld	
Strategi och affärsidé	
Mål och måluppfyllelse	
Ansvar för samhälle och miljö	
Bidrag till Agenda 2030	
Case: Batterilagring	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Strategi för offensiv tillväxt

Logistea investerar i fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri och fungerar som en engagerad ägare genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter och mark. Genom vår verksamhet bidrar vi till både näringsliv och lokalsamhälle.



Vision

Logisteas vision är att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri.

Affärsidé

Visionen realiseras genom Logisteas affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och byggbar mark i attraktiva lägen.

Logistea strävar efter att bygga en effektiv förvaltningsportfölj med verksamhet i strategiska knutpunkter för vatten-, väg- och spårbunden trafik för att fånga både det ekonomiska och operativa värdet på dessa platser. För att uppnå detta har Logistea byggt en organisation som består av samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion, finansiering och hållbarhet. Företaget har egen lokal förvaltning och organisationen

fortsätter att utvecklas för att säkerställa hög kvalitet och servicegrad.

Bolagets kundbas ska bestå av solida hyresgäster med längre hyreskontrakt för långsiktiga kundrelationer. Därigenom skapas starka kassaflöden och en stabil balansräkning som i sig bidrar till långsiktigt och hållbart värde för bolagets aktieägare.

Mål

Logisteas övergripande tillväxtmål är att öka fastighetsportföljens värde till över 15 miljarder kronor vid utgången av 2024. Bolaget har även en rad operativa, finansiella och hållbarhetsrelaterade mål. Tillväxtmålet ska nås utan att tumma på finansiella mål och hållbarhetsmålsättningar. Läs mer om mål och måluppfyllelse på sidorna 14–15.

Strategi

Logistea investerar i fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri och fungerar som en engagerad ägare genom förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter och mark. Ett aktivt ägarskap skapar uthållig avkastning samt tillvaratar potentialen för värdeskapande i bolagets fastigheter. Det innebär att Logistea i nära samarbete med hyresgästerna ska anpassa och utveckla fastigheterna för att främja hyresgästernas tillväxt, effektivitet och omställning till ett klimatneutralt samhälle.

Logistea ska ha en finansiell ställning som möjliggör en offensiv tillväxtstrategi samtidigt som förutsättningarna för ett långsiktigt hållbart värdeskapande upprätthålls. Bolaget söker affärer som skapar god avkastning och värdetillväxt inom ramen för tydliga strategiska prioriteringar:

- Förvärv av förvaltningsfastigheter i bra lägen i Sverige och över tiden även övriga Norden, lämpade för lager, logistik och lätt industri.
- Verksamheten bedrivs resurseffektivt och med höga krav på miljömässig och social hållbarhet.
- Löpande utveckling av befintligt fastighetsbestånd samt till- och nybyggnation på egen eller förvärvad mark.
- En diversifierad kundbas med finansiellt stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärld	
Strategi och affärsidé	
Mål och måloppfyllelse	
Ansvar för samhälle och miljö	
Bidrag till Agenda 2030	
Case: Batterilagring	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Tillträdde fastigheter

3 fastigheter, 53 300 kvm

Omförhandlade hyror

7 miljoner kronor, +12%

Nya hyresavtal

30 miljoner kronor

Avtalslängd

7,9 år

Aktiviteter under 2023...

Trots generellt låg aktivitet på transaktionsmarknaden under 2023 förvärvade Logistea tre fastigheter med bra intjäningsförmåga; Fastigheten Sigillet 1 i Kalmar samt tomträten Busterud 1:161 i Karlstad och fastigheten Skiffern 2 i Nybro. Fokus under året var att förädla befintligt fastighetsbestånd och även effektivisera organisationen. Målsättningen att under året uppföra 25 000 kvadratmeter lokaler uppnåddes inte då både befintliga och potentiella hyresgäster sköt på sina investeringsplaner till följd av läget i ekonomin.

Balansräkningen stärktes samtidigt som exponeringen mot obligationsmarknaden minskades.

...ledde till en mer effektiv förvaltningsportfölj

Logistea stärkte i början av 2023 marknadsnärvaron i Västra Götaland ytterligare genom tillträde av Lexby 11:242 och Lexby 11:14 i Partille, Göteborg. Fastigheterna har ett underliggande marknadsvärde om 292 miljoner kronor. I slutet av 2023 tillträdde Logistea också Sigillet 1 i Kalmar med ett underliggande fastighetsvärde om 340 miljoner kronor.

Logistea omförhandlade under året 12 664 kvadratmeter till ett hyresvärde om 7 miljoner kronor vilket medförde en hyresökning om 12 procent. Nya hyresavtal tecknades under året för 11 hyresgäster motsvarande 30 miljoner kronor i hyresvärde.

Avtalslängden ökade samtidigt med 0,1 år till 7,9 år.

Logistea är nu redo för fler förvärv och byggprojekt

Logistea's främsta prioriteringar framåt är att öka transaktionsaktiviteterna och uthyrningsarbetet av vår byggrättsportfölj samt att intensifiera hållbarhetsarbetet. Strukturaffärer är en snabb och framkomlig väg för att komma närmare ett totalt värde på fastighetsbeståndet om 15 miljarder kronor vid utgången av 2024. Bolagets byggrättsportfölj ska också utnyttjas. Under 2024 uppförs exempelvis en nybyggnation åt hyresgästen NKT i Alingsås för 160 miljoner kronor. All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras. Vi kommer också att investera i energi-effektivisering av befintliga fastigheter. Minst 10 procent av fastigheterna i jämförbart bestånd ska årligen förflyttas till en avsevärt bättre energiklass fram till 2025.



← Kalmar Sigillet 1, Nordic Nests centrallager, förvärvades i december 2023.



Introduktion +

Strategi och omvärld

Omvärld

Strategi och affärsidé

Mål och måluppfyllelse

Ansvar för samhälle och miljö

Bidrag till Agenda 2030

Case: Batterilagring

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

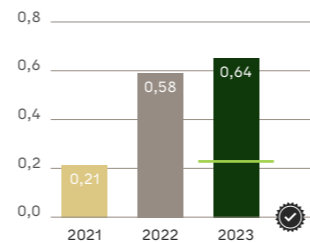
Övrigt +

Mål och måluppfyllelse 2023

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.

Finansiella mål

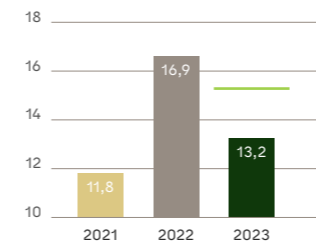
Förvaltningsresultat per aktie, kr



Mål: Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 10 % per år över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2023: 10 % ökning

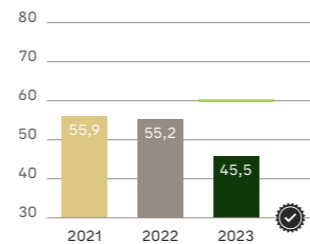
Substansvärde per aktie, kr



Mål: Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 12 % per år i snitt över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2023: 22 % minskning

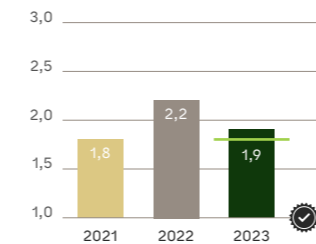
Belåningsgrad, %



Mål: Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 %.

Måluppfyllelse 2023: Belåningsgraden uppgick till 45,5 %.

Räntetäckningsgrad, ggr

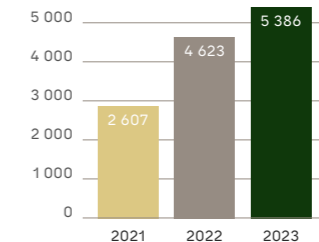


Mål: Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.

Måluppfyllelse 2023: Räntetäckningsgraden uppgick till 1,9 ggr.

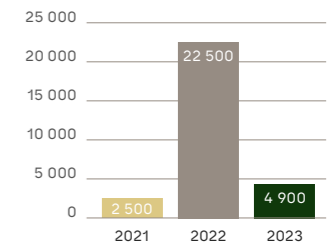
Operativa mål

Fastighetsvärde, Mkr



Mål: Fastighetsvärde som överstiger 15 Mdkr vid utgången av 2024.

Ny uthyrningsbar yta, kvm



Mål: Årligen färdigställa minst 25 000 kvm ny uthyrbar yta.





Introduktion +

Strategi och omvärld

Omvärld

Strategi och affärsidé

Mål och målluppfyllelse

Ansvar för samhälle och miljö

Bidrag till Agenda 2030

Case: Batterilagring

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +



Hållbarhets- mål

Under 2023 beslutades om nya hållbarhetsmål för Logistea baserat på en genomlysning av hållbarhetsstrategin och en väsentlighetsanalys. Samtliga hållbarhetsmål presenteras på sida 100. Utfall mot mål kommer att redovisas första gången i Logisteas års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

Mål



Nettonoll 2030

Logisteas verksamhet ska vara koldioxidneutral till 2030 enligt Scope 1 och 2, dvs. utsläpp från egen verksamhet och inköpt energi.



Energiklass

10 % av Logisteas fastigheter ska förflyttas till en avsevärt bättre energiklass till och med utgången av 2025.



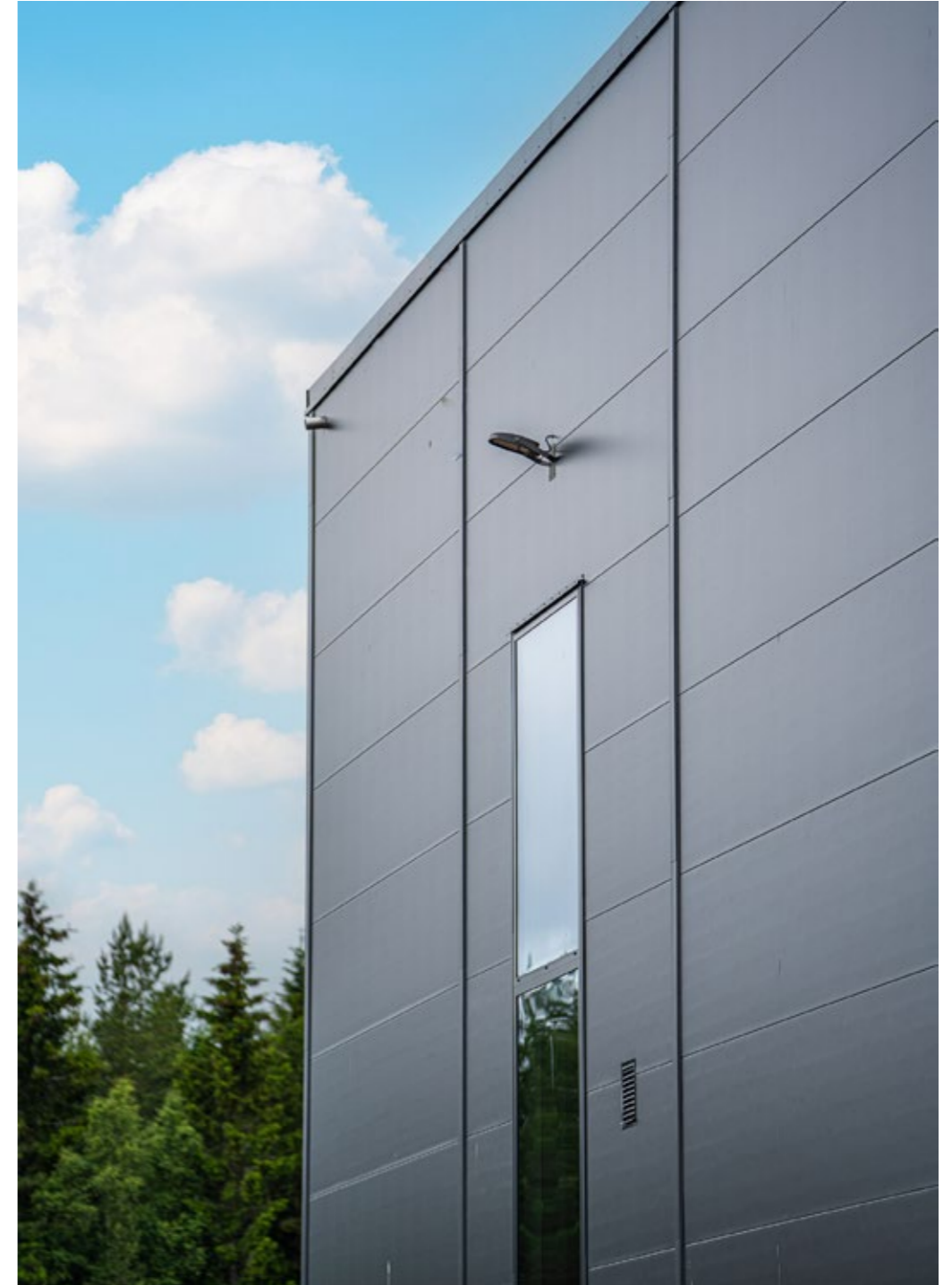
Batterilagring

30 MW ökad installerad effekt från investeringar i batterilagring till utgången av 2025.



Solceller

1 MW årlig ökning av installerad effekt från solceller till 2025.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärld	
Strategi och affärsidé	
Mål och måluppfyllelse	
Ansvar för samhälle och miljö	
Bidrag till Agenda 2030	
Case: Batterilagring	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Ansvar för samhälle och miljö

Hållbarhet är en självklar och integrerad del i hela Logisteas verksamhet: vid förvärv, inom fastighetsutveckling och i den löpande driften.

Under 2023 har vi kraftsamlat för att ta Logisteas hållbarhetsarbete till nästa nivå. I denna års- och hållbarhetsredovisning presenterar vi nya hållbarhetsmål och en tydlig färdplan med åtgärder och prioriteringar för att göra det möjligt att nå våra högt ställda mål och ambitioner. En detaljerad redogörelse för Logisteas färdplan för hållbarhet och de nya hållbarhetsmålen finns i avsnittet Hållbarhetsupplysningar på sidan 96.

Framsteg i Logisteas hållbarhetsarbete under 2023

- **Väsentlighetsanalys.** Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards som validerats av styrelse och ägare.
- **Nya hållbarhetsmål.** Utifrån väsentlighetsanalysen har vi tagit fram nya, ambitiösa hållbarhetsmål som fastställts av styrelsen. Målen sätter agendan för vårt hållbarhetsarbete framåt.
- **Mätning och rapportering.** System upphandlat för uppföljning av energi-användning och CO₂-utsläpp inom Scope 1 och 2 enligt GHG protokollet.
- **Partner för batterilagring och solceller.** Vi har upphandlat en partner för installation av batterilagring och solceller i anslutning till våra fastigheter. Vi har också tecknat avtal om 9 MW batterilagring och uppfört en solcellsanläggning.

Åtgärder på agendan under 2024

Med utgångspunkt från de beslutade hållbarhetsmålen har vi tagit fram en färdplan med konkreta åtgärder för att nå målen. På agendan för 2024 står följande åtgärder:

- **Startskott för energieffektiviseringspaket.** Vi kommer att göra en inventering av energieffektivitet i samtliga Logisteas fastigheter. Detta blir startpunkten för ett investeringsprogram inom energieffektivisering i linje med vårt hållbarhetsmål att årligen lyfta 10 procent av våra fastigheter till en väsentligt högre energiklass.
- **Mätning och rapportering.** Under 2024 kommer vi att initiera mätning av CO₂-utsläpp inom Scope 1 och 2 samt göra en nollmätning som ger oss möjlighet att följa upp effekten av våra energieffektiviseringsåtgärder och vår måluppfyllelse.
- **Batterilager.** Installera och driftsätta batterilager om totalt 9–15 MW under året.
- **Solceller.** Ytterligare solcellsanläggningar ska installeras under året.
- **Översyn av policier.** Vi kommer att se över samtliga Logisteas policier inom hållbarhet och upphandling av tjänster och arbeten.



Under 2023 har vi kraftsamlat för att ta Logisteas hållbarhetsarbete till nästa nivå.



Färdigställda solceller med 495 kWp → på fastigheten Borås Vindan 1.





Logisteas bidrag till Agenda 2030

Logistea är anslutet till FN:s Global Compact och stödjer FN:s globala mål för hållbar utveckling. Med utgångspunkt i det arbete som Logistea genomfört under 2023 i form av väsentlighetsanalys och att definiera hållbarhetsmål har bolaget gjort en bedömning att vi har störst möjlighet att göra skillnad för följande mål.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärld	
Strategi och affärsidé	
Mål och måluppfyllelse	
Ansvar för samhälle och miljö	
Bidrag till Agenda 2030	
Case: Batterilagring	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Hållbar energi för alla

Målet innebär att tillgången och förbrukningen av hållbart producerad energi ska öka i samhället.

Logisteas bidrag

- Genom att välja fossilfri energi och investera i solceller och batterilagring bidrar vi till delmål 7.2 att öka andelen förnybar energi i världen.
- Genom investeringar i energieffektivisering bidrar vi till delmål 7.3 Fördubbla ökning av energieffektivitet.
- Genom investeringar i solceller bidrar vi till delmål 7.A att investera i ren energi.



Hållbara städer och samhällen

Målet innebär att städer och samhällen ska anpassas för att bli inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Logisteas bidrag

- Genom att investera i energieffektivisering och solceller bidrar vi till delmål 11.6 att minska städernas miljöpåverkan.
- Genom att investera i batterilager bidrar vi till att stabilisera elnätet vid störningar och till att motverka det växande problemet med kapacitetsbrist i elnätet.



Bekämpa klimatförändringar

Målet innebär att vidta åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.

Logisteas bidrag

- Genom att välja fossilfri energi och investera i solceller bidrar vi till att bekämpa klimatförändringarna.



Främja fredliga och inkluderande samhällen

Målet innebär att främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla tillgång till rättvisa för alla samt bygga upp effektiva och inkluderande institutioner med ansvarsutkrävande på alla nivåer.

Logisteas bidrag

- Genom vår uppförandekod och visseblåsarpolicy bidrar vi till mål 16.5 Bekämpa korruption och mutor.

→ Läs mer om hur vi bidrar till de globala målen på sid 96–103.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärld	
Strategi och affärsidé	
Mål och måluppfyllelse	
Ansvar för samhälle och miljö	
Bidrag till Agenda 2030	
Case: Batterilagring	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Logistea bidrar till stabil elförsörjning

Logistea väljer etableringsorter med stor omsorg. Fastigheterna ska ha attraktiva lägen för lager, logistik och lätt industri. Det innebär goda kommunikationer, både järnväg och landsväg, närhet till hyresgästernas slutmarknader och kunder, och bra infrastruktur i form av service och andra tjänster samt god tillgång till el.

Samhällets elektrifiering går allt snabbare när fler och fler vitala funktioner blir eldrivna. Samtidigt eftersträvas en övergång till förnyelsebar elkraft från exempelvis vind- och solenergi. Detta innebär utmaningar eftersom våra elnät inte är anpassade till de variationer i kraftöverföringen som följer av att det ibland blåser och är mulet, ibland är vädret stilla och klart.

Idag betalar elkonsumenterna för ett mer kraftfullt nät än vad som behövs större delen av året eftersom elnätet behöver vara dimensionerat för de högsta topparna i effektuttag även fast sådana toppar bara inträffar några få timmar per år. Ojämn elproduktion tillsammans med toppar och dalar i elkonsumention innebär att elnätet hamnar i obalans.

Stora anläggningar för batterilagring kan vara en del av lösningen för att balansera elnätet och därigenom motverka dyr el och minska behovet av dyr utbyggnad av elnätet.

Logistea har under 2023 påbörjat en översyn för att identifiera fastigheter i det egna beståndet med närhet till ställverk

och med tillgång till ett överskott av el, som också lämpar sig för installation av sådana batterisystem.

Logisteas första batterianläggning i Vaggeryd Logistikpark förväntas vara i drift och ansluten till Svenska Kraftnät under andra kvartalet 2024. Logisteas mål är att ansluta upp till 30 MW batterilagring fram till slutet av 2025. Vid utgången av det första kvartalet 2024 har Logistea tecknat avtal avseende en total effekt om 9 MW batterilagring för installation under första halvan av 2024. Genom utbyggnaden av dessa stabiliserande stöd-tjänster till det svenska kraftsystemet bidrar Logistea till att motverka kapacitetsbrist i elnätet. I förlängningen kommer Logisteas hyresgäster i vissa fastigheter kunna erbjudas möjlighet att lagra överskott från exempelvis solenergi för att jämna ut egna toppar och dalar i elförbrukningen.



Logisteas första batterianläggning i Vaggeryd Logistikpark förväntas vara i drift och ansluten till Svenska Kraftnät under andra kvartalet 2024.



Visionsbild batterianläggning →
i Vaggeryd Logistikpark.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Verksamhet





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Affärsmodell i tre delar



Förvärv



↑ Etapp 1 i Vaggeryd Logistikpark.

Logistea förvärvar fastigheter 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 samt på nyproduktion och investeringar i vårt befintliga bestånd.
- Vid förvärv är lokalerna i allmänhet uthyrda till hyresgäster med låga vakanser, oftast med långa hyresavtal där hyresgästerna står för merparten av drift- och underhållskostnaderna.
- Hållbarhetsaspekter är en självklar del när Logistea identifierar och utvärderar möjliga investeringar. I den tekniska och miljömässiga due diligence-processen ingår analys av energiförbrukning, exponering mot fossila bränslen och giftiga byggmaterial och om det finns miljögifter i marken.

→ Läs mer om våra hållbarhetsmål: Hållbarhetsupplysningar sidorna 96–103.



Utveckling

Logistea arbetar fortlöpande för att utveckla befintligt fastighetsbestånd.

- Vi eftersträvar långa partnerskap och prioriterar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt där vi genom långsiktiga relationer kan anpassa fastigheterna och bistå med utveckling samt till-, ny- och ombyggnation efter hyresgästernas behov.
- Vi har för närvarande 315 500 kvadratmeter bygggrätter och färdigställda 4 900 kvadratmeter yta under 2023.
- Att förbättra fastigheternas hållbarhetsegenskaper är en viktig del av Logisteas arbete med värdehöjande investeringar.
- Installation av solpaneler och batterilagring skapar mervärde för hyresgäster, miljö och samhälle.
- Förbättrad energiprestanda är ett prioriterat område.
- Samtliga nybyggnationer ska miljöcertifieras.



Förvaltning

Logistea är en lyhörd värd som erbjuder en hög servicenivå till våra hyresgäster.

- Både den kommersiella och ekonomiska förvaltningen sköts av Logisteas egna medarbetare.
- För löpande drift och teknisk förvaltning anlitar vi lokala underleverantörer. Därmed kan vi erbjuda god service på små etableringsorter med enstaka fastigheter.
- Ett utvecklingsarbete pågår för att fler fastigheter ska bli uppkopplade, så kallade smarta fastigheter.
- Smarta fastigheter gör det möjligt att fjärrstyra och optimera drift av ljus, ventilation och uppvärmning.
- Resultatet blir en mer hållbar fastighet med lägre driftskostnader och energianvändning. Andra fördelar är driftssäkerhet och förbättrad inomhusmiljö.



Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Projekt

Kunder och hyresavtal

Case: Kundrelationer

Fastighetsmarknaden

Case: Hållbarhet

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +



Tillgångar som vi för in i vår affärsmodell

Stabila hyresgäster

Långa hyreskontrakt och långsiktiga relationer.

366 Mkr

Kontrakterade hyresintäkter
(2022: 304)

Erfarna medarbetare

Samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering.

15

Antal medarbetare
(2022: 17)

Attraktivt bestånd

Fastigheter och byggbar mark i logistiskt bra lägen.

602 354 kvm

Total uthyrningsbar yta
(2022: 555 390)

Stark finansiell ställning

Starka kassaflöden och stabil balansräkning.

48,6 %

Soliditet
(2022: 38,7)

Värdeskapande och hållbar affärsmodell



Förvärv – Utveckling – Förvaltning

Logistea förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för lager, logistik och lätt industri i attraktiva lägen. Nära partnerskap med våra hyresgäster möjliggör för dem att koncentrera sig på sin verksamhet medan vi förvaltar och utvecklar fastigheten för att passa hyresgästens behov över tid. Härigenom bygger vi långsiktiga kundrelationer med långa hyresavtal.

Värden som vår affärsmodell skapar

Hyresgäster

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

95,7 %

Ekonomisk uthyrningsgrad
(2022: 98,1)

Levande lokalsamhällen

Våra fastigheter bidrar till ett livskraftigt näringsliv i små- och medelstora orter i hela Sverige.

40 orter

där vi har närvaro
(2022: 40)

Hållbara fastigheter

Vi erbjuder våra kunder energieffektiva och miljövänliga lokaler

57 581 kvm

Certifierad yta
(2022: 34 727)

Investorerare

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

0,6 kr

Förvaltningsresultat per aktie
(2022: 0,6)

Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Projekt

Kunder och hyresavtal

Case: Kundrelationer

Fastighetsmarknaden

Case: Hållbarhet

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Hållbara fastigheter i attraktiva lägen

Logistea har en tydlig tillväxtstrategi med ett tillväxtmål där fastighetsvärdet ska överstiga 15 miljarder kronor vid utgången av 2024. Bolaget förvärvar och förvaltar fastigheter 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.

Attraktivt bestånd

Logistea är verksam i ett segment som blir alltmer attraktivt bland annat genom den pågående transformationen inom handeln där tillgång till effektiv lager- och logistikhantering blir allt viktigare. Efterfrågan på väl belägna lokaler för lager, logistik och lätt industri stöds också långsiktigt av digitaliseringen, ökande e-handel och att allt fler företag hämtar hem produktion från exempelvis Kina.

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 342 500 kvadratmeter byggrätter och under 2023 färdigställdes totalt 4 900 kvadratmeter yta.

Förvaltning

Både den kommersiella och ekonomiska förvaltningen sköts av egen personal. Vi anlitar därutöver lokala underleverantörer för drift och fastighetsskötsel 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 har ett medvetet arbete med hållbarhet inom ramen för både projektutveckling och fastighetsförvaltning.



Fastigheten Lockryd 2:76 →
med solcellsanläggning.





Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Projekt

Kunder och hyresavtal

Case: Kundrelationer

Fastighetsmarknaden

Case: Hållbarhet

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +



Miljöcertifiering

Logisteas ambition är att alla nya byggnader och befintliga byggnader som genomgår en större ombyggnation ska vara miljöcertifierade.

Fördubblad fastighetsportfölj

Vi har under 2023 adderat tre fastigheter och ökat vårt fastighetsvärde från 4,6 miljarder kronor till 5,4 miljarder kronor. Därutöver har vi under året färdigställt ett projekt med toppmodern byggnad i Timrå. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM In-Use Excellent. Per den 31 december 2023 ägde Logistea 69 fastigheter (68) på 40 orter (40) i Sverige. De samlade hyresintäkterna under helåret uppgick till 357 miljoner kronor (257). Total uthyrningsbar yta uppgick till 598 854 kvadratmeter (540 870), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid årets utgång till 95,7 procent (98,1).

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 5 386 miljoner kronor (4 623). Kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2024 och 2025 uppgår till 132 miljoner kronor.

Under helåret uppgick den orealiserade värdeförändringen till -55 miljoner kronor (339). Av den totala värdeförändringen för året grundar sig 298 miljoner kronor i ett stigande driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -447 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav samt 90 miljoner kronor avser projektvinst. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid förvärv för 4 miljoner kronor.

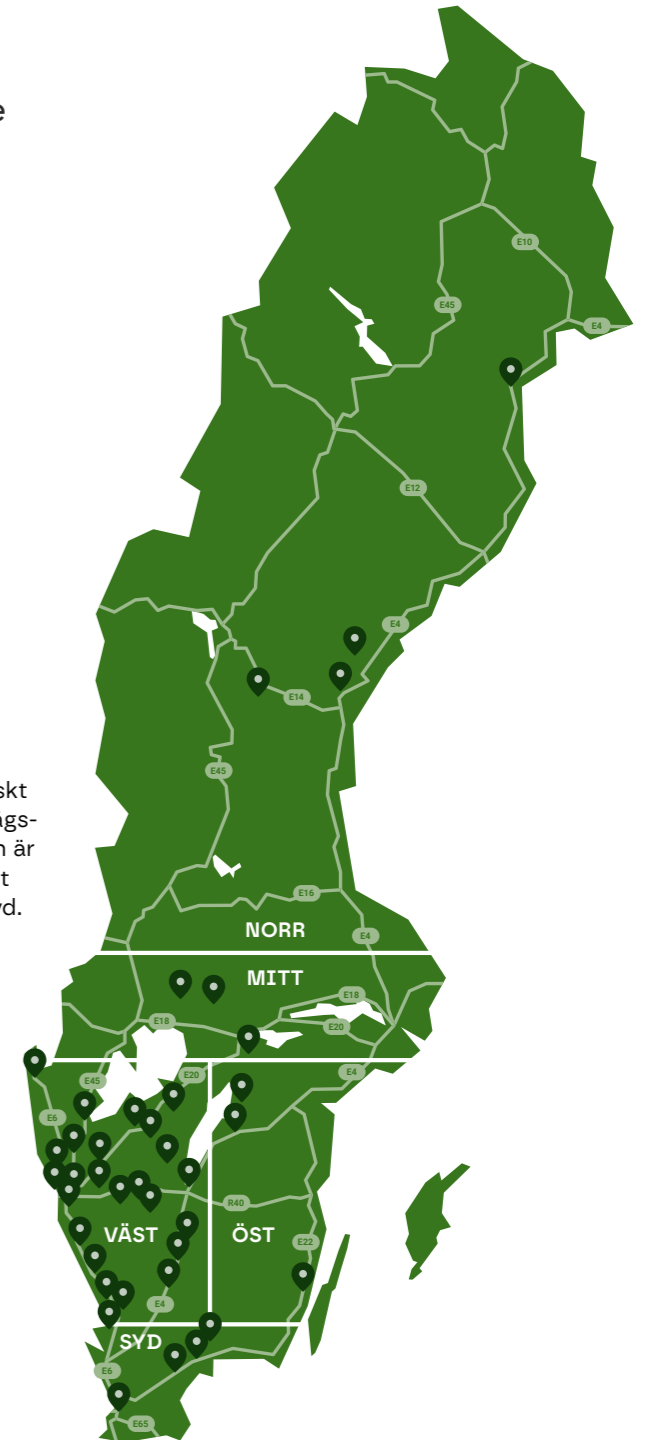


Genomsnittlig återstående kontraktstid (år)

7,9

Geografisk närvaro

Logisteas fastigheter finns i strategiskt viktiga lägen nära motorvägar, järnvägsnät och hamnar. Fastighetsportföljen är fokuserad till södra Sverige med flest fastigheter i region Väst, Mitt och Syd.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Alingsås Bulten 1 – nytt hyresavtal med NKT avseende en ny testhall. ↑

Vivsta 13:92 – ny lager- och logistikbyggnad certifierad enligt BREEAM In-Use Excellent. →



Projekt under året

Projektfastigheter

Logitea är 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.

Färdigställd nybyggnation Logistikfastighet i Timrå

I april färdigställdes byggnationen på fastigheten Vivsta 13:92 i Timrå kommun. Fastigheten omfattar 14 500 kvadratmeter tomtyta på vilken det uppförts en ny lager- och logistikbyggnad om 4 900 kvadratmeter. Byggnaden är certifierad enligt BREEAM In-Use med betyget Excellent.

Pågående fastighetsprojekt Ny testhall i Alingsås

Under augusti 2023 ingick Logitea ett nytt hyresavtal med NKT HV Cables AB avseende uppförandet av en ny testhall inom fastigheten Alingsås Bulten 1. Projektet påbörjades under tredje kvartalet 2023 och första spadtaget ägde rum den 10 oktober 2023. Projektet förväntas vara färdigställt under första halvåret 2025 och investeringen för Logitea uppgår till totalt 160 miljoner kronor.

Framtida projekt Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns god tillgänglighet till elkraft samt järnväg-

sanslutning in på området. Logistikparken omfattar en markyta på totalt 380 000 kvadratmeter, varav cirka 150 000 kvadratmeter utvecklingsbar yta bedöms kvarstå efter den färdigställda första byggetappen.

Utveckling industripark i Lockryd, Svenljunga

Under 2022 tecknade Logitea, tillsammans med Hansson Holding AB, en avsiktsförklaring och markanvisningsavtal med Svenljunga kommun avseende en option att förvärva totalt en miljon kvadratmeter markyta. Ett samarbetsavtal med Freyr Battery A/S avseende en tänkt batterifabrik på fastigheten avslutades i september. Logitea ser dock goda möjligheter att hitta andra verksamheter och hyresgäster till området. En förlängning av

avtalet godkändes av kommunfullmäktige i Svenljunga i februari 2024 och detaljplanen avseende marken förväntas vinna laga kraft under andra kvartalet 2024.

Fåglabäck i Vaggeryd

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





Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Projekt

Kunder och hyresavtal

Case: Kundrelationer

Fastighetsmarknaden

Case: Hållbarhet

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2023

Region	Uthyrningsbar yta, Kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt BTA, Kvm
Väst	319 368	3 115	201	183	61 500
Mitt	108 382	614	50	41	58 000
Syd	91 151	637	48	44	17 000
Öst	57 929	558	38	36	2 000
Norr	22 023	147	13	13	-
Summa	598 854	5 071	350	317	138 500
Projektfastigheter	3 500	315	16	16	204 000
Summa	602 354	5 386	366	333	342 500

* Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Tillträdda fastigheter efter balansdagen till och med 31 mars 2024

Region	Uthyrningsbar yta, Kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresintäkt, Mkr	Driftnetto, Mkr	Byggrätt, Kvm
Öst & Mitt	24 200	189	14	13	15 000
Norr	42 500	275	24	23	-
Summa	66 700	464	38	36	15 000

Pågående fastighetsprojekt

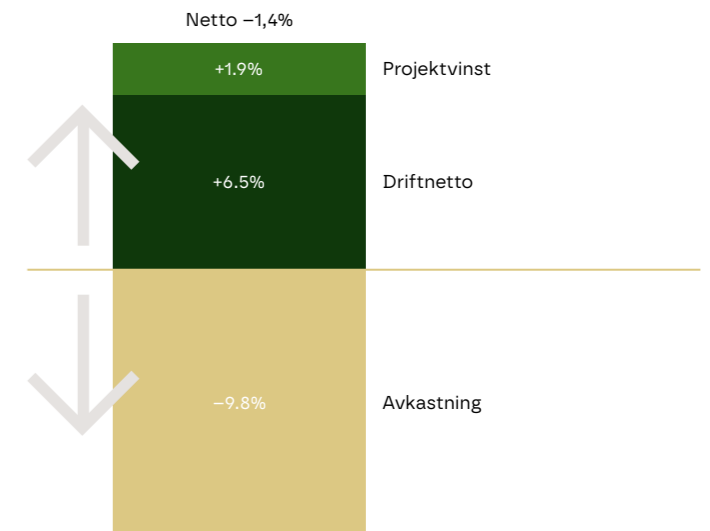
Fastighet	Uthyrningsbar yta, Kvm	Bedömd hyresintäkt, Mkr	Bedömt driftnetto, Mkr	Total investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Beräknat färdigställande, År
Alingsås Bulten 1	3 500	16	16	160	132	2025
Summa	3 500	16	16	160	132	

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 pågående fastighetsprojekt.

Förändring fastighetsvärde

Mkr	2023	2022
Fastighetsvärde 1 januari	4 623	2 607
Investeringar i befintliga fastigheter	111	196
Förvärv	746	1 489
Avyttring	-39	-8
Orealiserad värdeförändring	-55	339
Fastighetsvärde 31 december	5 386	4 623

Orealiserade värdeförändringar 2023





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



← Urval av Logiteas fastigheter.





Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Projekt

Kunder och hyresavtal

Case: Kundrelationer

Fastighetsmarknaden

Case: Hållbarhet

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +



Marknadssegment med stor efterfrågan

En stor del av Logisteas kunder är väletablerade bolag inom lagerhållning och handel med stora krav på moderna fastigheter lämpade för lager och logistik, belägna i attraktiva logistiklägen.

Bland kunderna finns även många lokalt förankrade tillverkande företag där Logistea förvaltar och utvecklar fastigheten och skapar värde för hyresgästerna genom att erbjuda skräddarsydda lösningar för deras lokalbehov så att de ska kunna fortsätta utvecklas och expandera i sina befintliga lokaler. Samtidigt kan vi genom vårt kontaktnät och vår marknadskännedom kontinuerligt öka och identifiera lämpliga fastigheter för nya hyresgäster, eller för befintliga hyresgästers nya behov.

Stabila hyresgäster

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. Vi eftersträvar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt och långsiktiga relationer vilket bedöms ge en minskad risk för hyresförluster och vakanser och ett över tid stabilt kassaflöde. Logisteas hyresgäster är generellt finansiellt motståndskraftiga företag.

Den genomsnittliga hyresnivån per kvadratmeter i Logisteas bestånd uppgår till låga 588 kronor. Genom våra senaste förvärv adderar vi ett ytterligare stabila företag till våra hyresgäster.

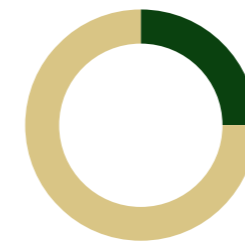
Hyresavtal

Logistea har stabila hyresgäster och långa hyresavtal. Snittlöptiden på Logisteas hyresavtal låg vid årets slut på 7,9 år. Hyresavtalen är också till cirka 80 procent triple net-liknande avtal där hyresgästen står för absoluta merparten av drift- och underhållskostnader. Dessutom är 99 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 6,3 procent.

Högsbo 38.11, Göteborg. →
Örneborgs delikatesser.
Förvärvat 2022.



Största hyresgäster % av intäkter



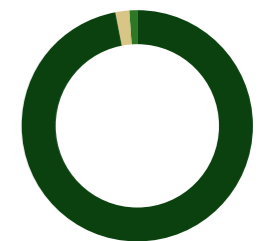
- Nordic Nest AB: 7%
- LB-Hus AB: 5%
- NKT HV Cables AB: 4%
- GDL AB: 4%
- Cellbes AB: 3%
- ABB AB: 3%
- Örneborgs Delikatesser AB: 2%
- BLL Ljungby AB: 2%
- Frauenthal Gnotec Sweden AB: 2%
- Stor internationell logistikoperatör: 2%
- Övriga: 69%

Branshexponering % av intäkter



- Tillverkning och industri: 40%
- Logistik and transport: 19%
- Sällanköpsvaror: 20%
- Dagligvaror: 9%
- Bygg- och inredningsverksamhet: 5%
- Infrastruktur: 4%
- Övrigt: 3%

Branschstruktur % av intäkter



- KPI-länkade avtal: 97%
- Fast uppräknig (1-4%): 2%
- Ingen indexuppräknig: 1%

Samverkan för ett levande lokalsamhälle

Många av Logisteas fastigheter ligger i orter där tillkommande företagsetableringar och byggprojekt ofta utgör betydelsefulla tillskott till näringslivets hela struktur och dynamik. Engagemang och medverkan från kommunen, lokala entreprenörer och andra samarbetspartners ger Logistea tillgång till bland annat lokalkännedom och kontaktnät som bidrar till välförankrade och smidigt genomförda utvecklingsprojekt.

Kraftkabeltillverkaren NKT HV Cables AB har länge bedrivit tillverkning i fastigheten Bulten 1 i Alingsås, som sedan 2022 ägs av Logistea. Hösten 2023 tecknade NKT och Logistea ett nytt hyresavtal avseende uppförandet av en produktions- och testanläggning för högspänningsprodukter på fastigheten. Investeringen innebär en tydlig kapacitetsökning för NKT:s verksamhet i Alingsås, och företaget räknar med en ökad personalstyrka med 40–50 nya tjänster.

– För att kunna genomföra alla nödvändiga test av våra produkter krävs en speciell testmiljö och vi har haft en tät dialog med Logistea under hela projektets gång för bästa resultat. Vi har lärt oss mycket och det har varit roligt och lärorikt att arbeta tillsammans med flera parter där alla är experter på sitt område, säger Therese Sangö, projektansvarig hos NKT, och fortsätter:

– I ett komplext projekt med flera samarbetsparter är det viktigt att i ett tidigt skede samla alla intressenter för att få en förståelse för helheten och redan från början skapa en relation och arbeta tillsammans för att genomföra projektet på bästa sätt. Att definiera tydliga gemensamma tidsplaner och att hålla dem för att säkert kunna avsätta de resurser som behövs.

Logisteas investering i utvecklingsprojektet sker i samarbete med Sparbanken Alingsås.

– Vi har haft ett mycket gott samarbete och en bra dialog genom hela resan. Vi är en lokal bank som är stolta och glada över att få finansiera denna typ av långsiktiga och hållbara investering i Alingsås, säger Anna Grill, marknadsstrateg på Sparbanken Alingsås, och fortsätter:

– Det är bra att samverka i olika delar. Logistea och NKT är viktiga krafter som skapar utveckling och arbetstillfällen och sätter Alingsås på kartan. Tillsammans är vi starka och får vårt samhälle att växa och må bra!



Vi har lärt oss mycket och det har varit roligt och lärorikt att arbeta tillsammans med flera parter där alla är experter på sitt område.

Therese Sangö,
projektansvarig hos NKT



Tillsammans är vi starka och får vårt samhälle att växa och må bra.

Anna Grill, marknadsstrateg,
Sparbanken Alingsås

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Logistea har en tydlig ambition att bidra till utveckling av kommuner och näringsliv runt om i Sverige genom att utveckla hållbara fastigheter i attraktiva lägen och genom att anlita lokala entreprenörer, driftoperatörer och andra samarbetspartners.

– Vi vill ha långsiktiga relationer med både hyresgäster och lokalsamhället i övrigt, säger Anders Nordvall, v vd Logistea.

– De som bor och verkar på orten är våra viktigaste samarbetspartners. Den lokala banken vet förmodligen mer om fastigheten än vad vi gör själva. De har också ofta en relation med vår hyresgäst. Att genom denna investering fördjupa vårt samarbete med en

trygg och stabil partner som Sparbanken Alingsås känns väldigt bra.

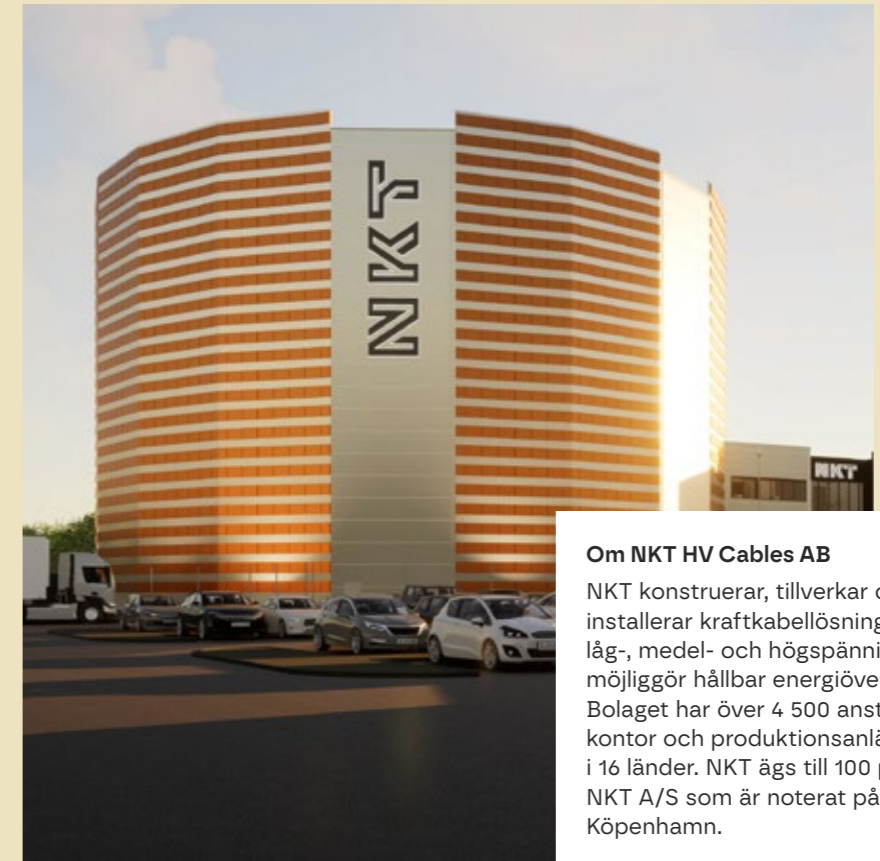
Investeringen i den nya produktions- och testanläggningen uppgår till 160 miljoner kronor och byggnaden beräknas färdigställas under första halvåret 2025. Hyresavtalet är ett grönt triple-nethyresavtal. Logistea har även förlängt hyresavtalet med NKT om cirka 10 700 kvadratmeter i den befintliga byggnaden på samma fastighet till den 30 april 2025. Det samlade hyresvärdet för det nya hyresavtalet och det befintliga avtalet inklusive förlängningen uppgår till cirka 560 miljoner kronor. Det tidigare kontrakterade hyresvärdet uppgick till cirka 90 miljoner kronor.



Investeringen i den nya produktions- och testanläggningen uppgår till 160 miljoner kronor och byggnaden beräknas färdigställas under första halvåret 2025

← Från vänster: Anders Nordvall, Logistea, Daniel Filipsson, kommunalråd, Jonas Olsson, Sparbanken Alingsås, samt Therese Sangö och John Sjöström från NKT.

↓ Byggnaden kommer att bli cirka 31 meter hög.



Om NKT HV Cables AB

NKT konstruerar, tillverkar och installerar kraftkabellösningar för låg-, medel- och högspänning som möjliggör hållbar energioverföring. Bolaget har över 4 500 anställda med kontor och produktionsanläggningar i 16 länder. NKT ägs till 100 procent av NKT A/S som är noterat på Nasdaq i Köpenhamn.



Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Projekt

Kunder och hyresavtal

Case: Kundrelationer

Fastighetsmarknaden

Case: Hållbarhet

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Följande text om segmentet industri- och logistikfastigheter, inklusive tabell och diagram, kommer från JLL Research.

Den svenska fastighetsmarknaden

Intresset för att investera i fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri är fortsatt stort drivet av strukturella tillväxtfaktorer i kombination med en fortsatt stark hyresmarknad.

Sammanfattning

Segmentet har drivits av en stor efterfrågan från hyresgäster som bland annat flyttat hem produktion från andra länder till Sverige, behov av ökade säkerhetslager i ljustet av störningar i leveranskedjorna samt Sveriges pågående NATO-anslutning vilket leder till expansionsbehov för försvar och fortifikationsverket. JLL ser ett brett stöd för investeringar inom segmentet kopplat till både nationella och internationella investerare och segmentet handlas fortsatt med premium på börsen vilket underbygger riskaptiten från kapitalmarknaden. Dagens högre räntekostnad har däremot dämpat efterfrågan inom primesegmentet, med fortsatt stigande avkastningsnivåer som följd. Räntekostnaden för längre löptider har dock fallit kraftigt under slutet av 2023 kopplat till signaler om att riksbankerna i Sverige men även i USA och EU ser toppen på styrräntorna. JLL bedömer att de lägre långräntorna bör skapa stabilisering och vändning av avkastningskraven under 2024 och 2025 givet att inflationen tydligt faller och att styrräntorna anpassas i linje med vad räntemarknaden prisar in. De högre avkastningskraven inom industrisegmentet har fortsatt locka investerare och transaktionsvolymerna är endast ner med ca 6 % under andra halvan av 2023 jämfört med 44 % för den totala marknaden och i skarp kontrast till segmentets nedgång om 50 % på helåret 2023. 2024 har även börjat starkt för industrisegmentet där det svenska

noterade köksbolaget Nobia har sålt en produktionsanläggning för ca 1,3 Mdkr som de sedan hyr tillbaka från den amerikanska fastighetsinvesteraren Hines.

Hyresmarknad

Långa hyreskontrakt, nyproducerade ytor och transportnära lägen är fortfarande mycket eftertraktade bland investerare inom fastighetssektorn. Intresset sträcker sig även till portföljer av äldre industrifastigheter med kortare hyreskontrakt. Lager- och industrifastigheter som ligger i närheten av städer, även kallade "Last mile" fastigheter, fortsätter att vara mycket populära, vilket understryker deras potential för utveckling och hyrestillväxt på lång sikt.

Enligt JLLs bedömning ligger vakansgraden för moderna industrifastigheter på ca 8,3 % i utvalda marknader, vilket är en ökning med ungefär 3,6 % sedan Q4 2022. Ökningen i vakansgraden kan till stor del tillskrivas några få stora logistikanläggningar i Norra Stockholm som startades utan hyresgäst, främst under 2021, och som nu färdigställts utan att det tecknats något avtal med hyresgäst. Detta tillsammans med en strukturell ökning kring vakans i det äldre beståndet har drivit upp vakansgraderna under 2023. Norra Stockholm är den delmarknad där det noteras högst vakansgrad enligt JLLs undersökning. Under Q4 2023 noterades den till 17,5 %, en ökning om 4,1 % på årsbasis.

JLL bedömer att primehyrorna inom segmentet har ökat med 7–24 % och med starkast ökning i Jönköping. Marknadshyror för lättindustri och sekundär logistik påverkas mer av lokala efterfrågeläget och kan variera stort beroende på specifikationer/hyresgästanpassningar samt mikroläge. JLL bedömer att marknadshyror för industriytor har ökat något mer (10–30 %) under 2023 vilket är högre än KPI-justering av hyrorna med 10,9 % för 2023, dock även med stöd av nyproducerade ytor och högre byggkostnader. Starkaste hyrestillväxt bedömer JLL är kopplat till Jönköping och Örebro som har relativt låga hyror.

Transaktionsmarknad

JLL bedömer att den totala transaktionsmarknaden för industri/logistik stod för ca 18,9 Mdkr under 2023, vilket är ner med ca 50 % jämfört med 2022 och något starkare än totala marknaden som var ner med ca 54 % under 2023. Transaktionsvolymen har dock tydligt återhämtat sig för industri/logistik under andra halvåret 2023 som endast är ner med ca 6 % jämfört med en nedgång om 44 % för den totala marknaden. 2024 har även börjat starkt för industrisegmentet där det svenska noterade köksbolaget Nobia har sålt en produktionsanläggning för ca 1,3 Mdkr som de sedan hyr tillbaka från den amerikanska fastighetsinvesteraren Hines. Under året så var Logicensers förvärv från Kilenkryssat om 2 Mdkr den



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

största transaktionen följt av Cadillac Fairviews förvärv från Blackstone om ca 1,6 Mdkr samt Genestas förvärv från Ica Fastigheter om ca 1,4 Mdkr.

Kvadratmeterpriserna för transaktionerna har minskat till ca 13 000 kr per kvm för helåret (från ca 15 200 kr per kvm helåret 2022), vilket delvis förklaras av ökad andel mindre industriaffärer relativt stora logistikportföljer. Det är dock stor skillnad mellan de olika regionerna och Mitt, Öst och Norr minskar mer än snittet men där både Väst- och Sydregionerna ökat substantiellt sett till värde per kvm.

JLL bedömer att direktavkastningskraven har fortsatt öka under 2023, främst inom primesegmentet, sedan slutet av andra kvartalet 2022. Indexering av hyror kommer dock att delvis kompensera för stigande avkastningskrav givet index om ytterligare 6,5 % för kommersiella fastigheter för 2024. Trots svagare konjunkturutsikter har avkastningskraven inte ökat mer för industrisegmentet som i regel har kortare hyreskontrakt. De högre avkastningskraven inom industrisegmentet lockar investerare relativt det lågavkastande primesegmentet, en trend som även bekräftas i de stora europeiska marknaderna. Direktavkastningskraven för logistikfastigheter över 10 000 kvm i primesegmentet bedöms till följande nivåer under Q4 2023 (förändring mot föregående kvartal och årsbasis inom parentes); Stockholm 5,25 % (+25 punkter Q4 och 75 punkter på årsbasis), Göteborg 5,25 % (+25 punkter Q4 och 75 punkter på årsbasis), Jönköping 5,90 % (+40 punkter Q4 och 90 punkter årsbasis) och Skåne 5,50 % (+50 punkter Q4 och 100 punkter på årsbasis). Givet att långräntorna inte ökar strukturellt igen och styrräntorna sänks under 2024 så bedömer JLL att det finns goda möjligheter att avkastningskraven stabiliseras och potentiellt sjunker under 2024 för industri/logistik-segmentet, vilket dock kan dämpas kortsiktigt av ett relativt stort utbud, allt annat lika.

Logistikhyresmarknaden

Primehyror	Q4-23	q-o-q	y-o-y
Stockholm	1 100	4.8%	10.0%
Göteborg	950	11.8%	18.8%
Jönköping	650	18.2%	23.8%
Örebro	600	8.3%	8.3%
Skåne	800	6.7%	6.7%

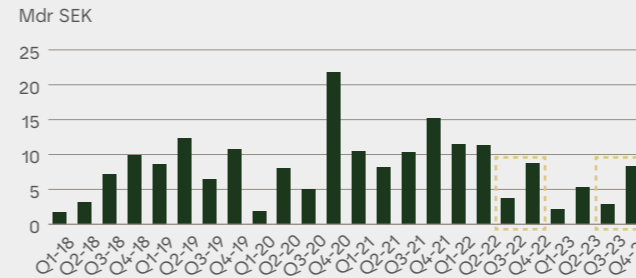
Industri/Sekundär logistik

Stockholm	850	6.3%	9.7%
Göteborg	700	7.7%	12.0%
Jönköping	550	22.2%	29.4%
Örebro	550	10.0%	15.8%
Skåne	600	9.1%	14.3%

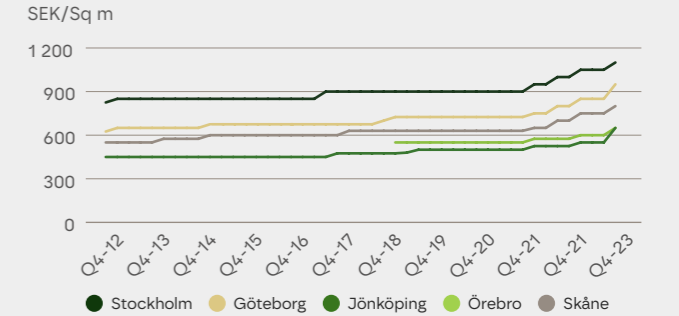
Hyror last mile

Stockholm Norr	1 450	3.6%	3.6%
Stockholm Syd	1 450	3.6%	3.6%

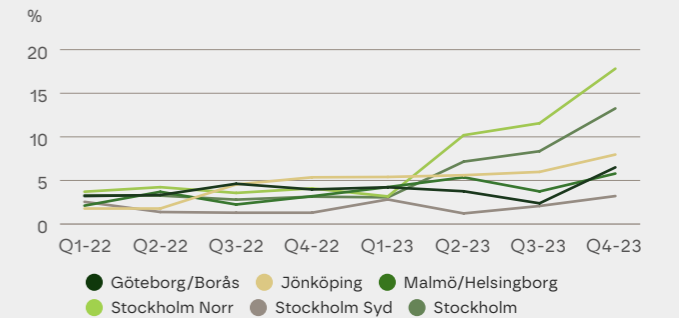
Logistik/Industri transaktionsvolym årsbasis



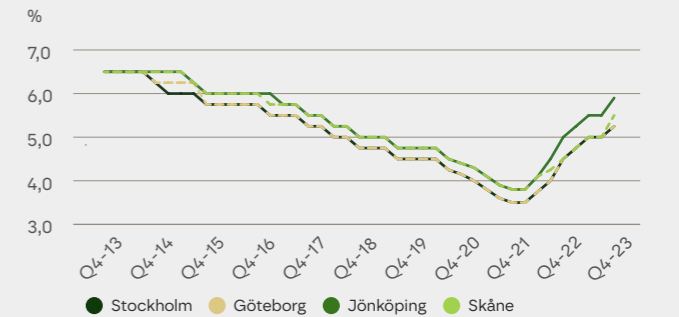
Primehyror



Vakansgrad inklusive projekt



Direktavkastningskrav primelogistik



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Även växter och djur behöver fungerande logistik

Logistea har en uttalad ambition att verka för ett hållbart samhälle och att värna om miljön, i linje med FN:s Agenda 2030. Hållbarhet är en integrerad del av Logisteas affärsstrategi; Vi bidrar genom att skapa hållbara logistiknav med utvecklingsbara fastigheter och närhet till marknader och slutkunder.



Genom att erbjuda utvecklingsbara fastigheter hjälper vi våra hyresgäster att fokusera på sina verksamheter, medan vi tar hand om förvaltning och anpassning av fastigheterna. Vi strävar efter långsiktiga relationer med våra hyresgäster och vill att de ska kunna expandera och utveckla sina verksamheter utan att begränsas av sina lokalers förutsättningar. Lyhördhet och samarbetsprojekt i nära dialog ska präglade kundrelationen.

– Logisteas hållbarhetsarbete går ständigt framåt, i både större och mindre steg. I dialogen med vår kund TST väcktes idén om att anlägga bioytor. Vi såg en bra idé som med relativt enkla medel ger direkta positiva

effekter, inte bara för djur och växter utan också för de människor som vistas i miljön där bioytor blir aktuella, säger Maléne Broman, Logisteas förvaltningschef, och fortsätter:

– Det här är ett pilotprojekt som vi hoppas kommer att få efterföljare. Det är angeläget att vi dels inventerar våra befintliga fastigheter, dels planerar in grönytor vid nybyggnation, och att vi tar vårt ansvar för att värna om den biologiska mångfalden.

Logisteas fastigheter används till lager, logistik och lätt industri. Oftast är stora ytor hårdgjorda och utgör onaturliga barriärer för den omgivande naturen. Insekter och andra smådjur rör sig ogärna över oskyddade och okända ytor vilket kan hindra exempelvis pollinerande bin som behöver kunna röra sig över mycket stora arealer. Den omgivande naturen närmast de hårdgjorda ytorna riskerar därför att tappa i biologisk mångfald när djuren tvingas välja andra vägar och även etablerar sina samhällen en bra bit ifrån.



Vi såg en bra idé som med relativt enkla medel ger direkta positiva effekter, inte bara för djur och växter utan också för de människor som vistas i miljön där bioytor blir aktuella.



1 150 kvm gräsmatta → omvandlas till ängsmark.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Projekt	
Kunder och hyresavtal	
Case: Kundrelationer	
Fastighetsmarknaden	
Case: Hållbarhet	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Att anlägga bioytor innebär att partier av fastighetens markyta anläggs som grönytor, med lämpliga växter, buskar och blommor.

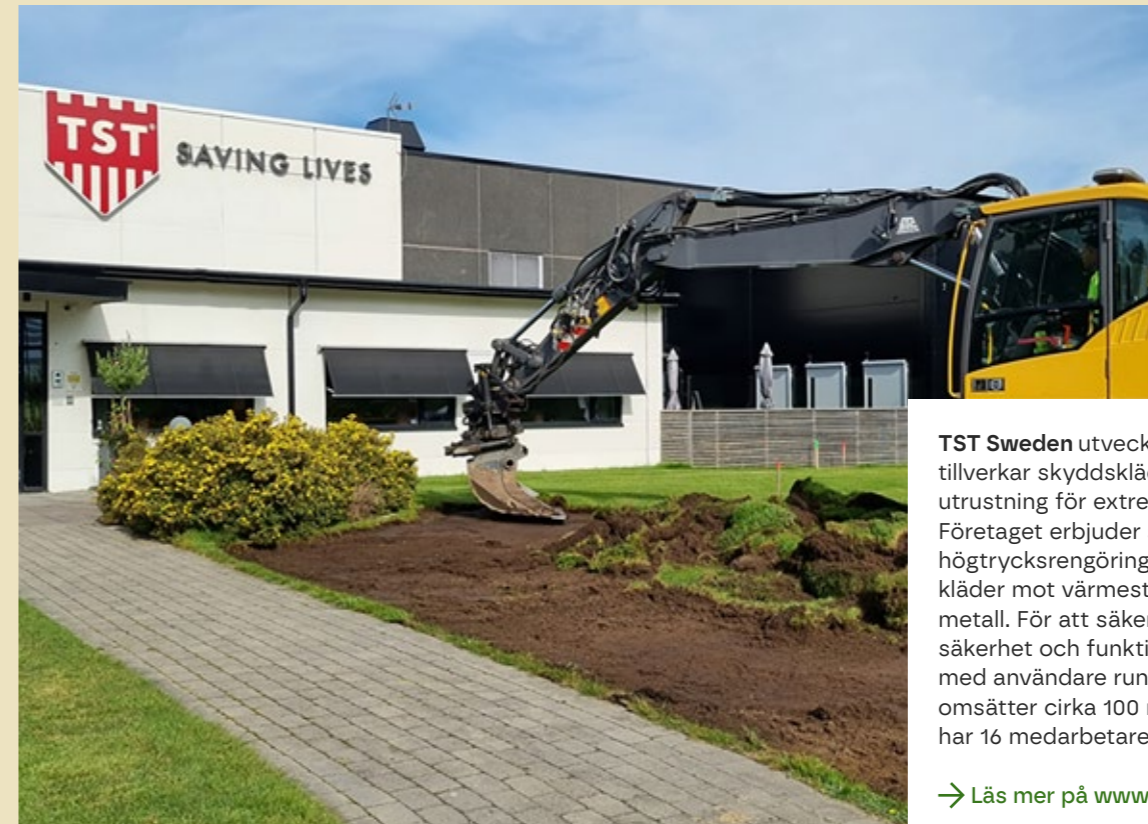
Susanna Åkeräng, Marketing and Communications Manager, TST

↓ Gräsmattor är "grön öken" för pollinatörer.

Att anlägga bioytor innebär att partier av fastighetens markyta anläggs som grönytor, med lämpliga växter, buskar och blommor som lokalt förekommande insekter och andra djur "tycker om". Det kan också vara en bra idé att låta bli att klippa gräset på befintliga grönytor. Ytorna möjliggör mellanlandning och ger skydd på djurens väg i omgivningen.

– På TST Sweden gör vi skyddskläder som räddar liv, och för oss blev detta ett nytt sätt att göra just det; att värna om den biologiska mångfalden och våra livsviktiga pollinatörer som är en stor del av förutsättningen för våra ekosystem och matproduktion i världen, säger Susanna Åkeräng, Marketing and Communications Manager på TST, och fortsätter:

– Under projektets gång har vi tagit aktiv del i såväl valet av växter till ängsmarken, som i planeringen av vår uteplats, vilken blir en avskärmad grön miljö för personalen. Vi hoppas att Logistea ska ta den här idén vidare till fler av sina fastigheter. Förhoppningsvis kan vår fastighet utgöra ett gott exempel som kan ge inspiration till andra. I framtiden kanske välklippta gräsmattor är ett minne blott, och våra fastigheter i stället omges med surrande ängsmark, avslutar Susanna.



TST Sweden utvecklar och tillverkar skyddskläder och skyddsutrustning för extrema arbetsmiljöer. Företaget erbjuder skyddskläder för högtrycksrengöring samt kylvästar och kläder mot värmestrålning och smält metall. För att säkerställa högsta kvalitet, säkerhet och funktion samarbetar TST med användare runt om i världen. TST omsätter cirka 100 miljoner kronor och har 16 medarbetare.

→ Läs mer på www.tst-sweden.com





- Introduktion +
- Strategi och omvärld +
- Verksamhet +
- Finansiering
 - Finansiering
- Bolagsstyrning +
- Finansiell information +
- Hållbarhet +
- Övrigt +



Finansiering





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	
Finansiering	
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Finansiering

Bakgrund

Logistea förvaltar och utvecklar fastigheter i en kapitalintensiv bransch där tillgång till kapital är grundläggande. Fastighetsbeståndet uppgick på balansdagen till 5 386 miljoner kronor (4 623). Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital samt räntebärande och övriga skulder. Per utgången av 2023 finansierades Logistea till 49 procent (39) av det egna kapitalet, till 45 procent (54) av de räntebärande skulderna och till 6 procent (7) av övriga skulder. Räntetäckningsgraden var vid utgången av året 1,9 gånger (2,2), nettobelåningsgraden 46 procent (55) och de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader och ränteintäkter uppgick till 133 miljoner kronor (75). Logisteas nettouplåning för 2023 var -132 miljoner kronor (918) där koncernen tagit upp nya lån om 378 miljoner kronor (1 079) och amorterat samt återköpt obligationslån för 510 miljoner kronor (161), exklusive amortering av säljares skulder vid förvärv.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per årsskiftet till 2 684 miljoner kronor (1 864) och var fördelat på stamaktier av serie A och serie B noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Totalt antal utestående aktier uppgick till 17,1 miljoner stam A-aktier och 200,8 miljoner stam B-aktier, vilket motsvarar ett eget kapital på 12,3 kronor per aktie (15,4). Förändringen av det egna kapitalet beror främst på en stärkt balansräkning till följd av den fullt garanterade företrädesemissionen som genomfördes.

Räntebärande skulder

Logisteas räntebärande skulder har under 2023 sjunkit jämfört med tidigare år till följd av genomförda amorteringar och återköp i det utestående obligationslånet som förfaller i oktober 2024. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande skulden, exklusive finansieringskostnader om 5 miljoner kronor (10), till 2 478 miljoner kronor (2 605) och var fördelad mellan säkerställda banklån 94 procent (79), obligationslån 3 procent (19) samt externa reverser 3 procent (2). Logisteas

långfristiga skulder uppgick på balansdagen till 1 453 miljoner kronor (2 505) vilket utgör 59 procent (96) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 025 miljoner kronor (100) vilket motsvarar 41 procent (4) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen var 1,9 år (2,7) och den genomsnittliga räntebindningen var 2,8 år (2,1). Belåningsgraden uppgick till 46 procent (55) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 4,7 procent (4,8).

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 5,1 miljoner kronor (10,2). Kostnader som uppstår vid nyupplåning kan till exempel vara engångsersättningar till kreditgivare i form av uppläggningsavgifter och juristarvoden.

Banklån

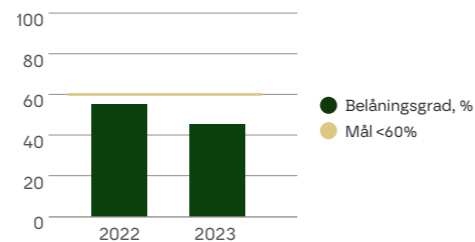
Traditionella kreditavtal med banker utgör Logisteas huvudsakliga finansieringskälla. Banklånen uppgick vid årsskiftet till

2 333 miljoner kronor (2 056), vilket motsvarade 94 procent (79) av den totala räntebärande skulden. De fördelades på 5 (4) olika banker. Som säkerhet för bankfinansiering lämnar Logistea som regel pantbrev i fastigheter och/eller aktiepant i fastighetsägande dotterbolag.

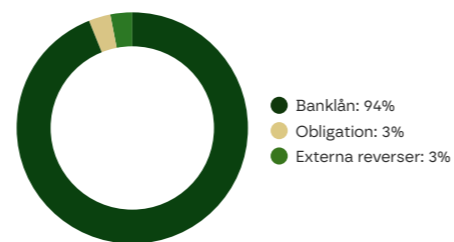
Obligationslån och grön finansiering

Logistea har ett grönt icke-säkerställt MTN-program med ram om totalt 1 000 miljoner kronor (500) är utestående, varav Logistea har återköpt totalt 425 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 5,15 procent. I anslutning till obligationsemmissionen 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

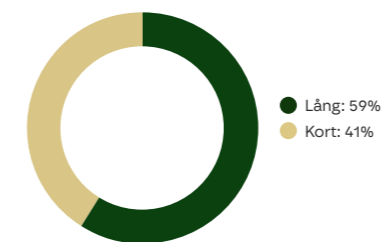
Belåningsgrad



Finansieringskällor



Lång- och kortfristiga skulder



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	
Finansiering	
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

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 1 250 miljoner kronor (465), där bland annat bolagets nybyggnation i Vaggeryd, Borås och Timrå samt även vissa energibesparande åtgärder ingår.

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 åt mellan respektive bank och låneavtal. Att

covenanterna inte brutits kontrolleras och rapporteras på kvartalsbasis. Vid årsskiftet 2023 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 56.

Kapitalbindning

Samlade kapitalbindningsförfall under 2024, uppgår till totalt 1 025 miljoner kronor (100) vilket motsvarar 41 procent (4) 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. I mars 2024 omförhandlade Logistea ett större ramavtal med en seniorbank vilket sänkte andelen kort räntebärande skuld till 4 procent. För att ytterligare minska finansierings- och refinansieringsrisken samarbetar Logistea med flertalet banker och finansieringskällor med syfte att bredda skuldportföljen och sprida möjligheterna mellan olika finansieringskällor.

Räntebindning

Räntebindningen är en viktig faktor i att ta hänsyn till avseende ränteriskhanteringen, där en kort räntebindningstid vanligtvis innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men med en stigande ränterisk. Under året har såväl långa som korta räntor fortsatt stiga både globalt och i Sverige. Logisteas finanspolicy ger mandat att säkra räntan med hjälp av bland annat ränteswappar, räntetak eller kombinationer av dessa, för att så vis skapa en förutsägbarhet i räntekostnaderna. Vid årets utgång var 84 procent (45) av den räntebärande skulden räntesäkrad genom någon form av räntederivat.

Vid årets slut hade Logistea en räntebindning om 2,8 år (2,1).

Ränteriskhantering

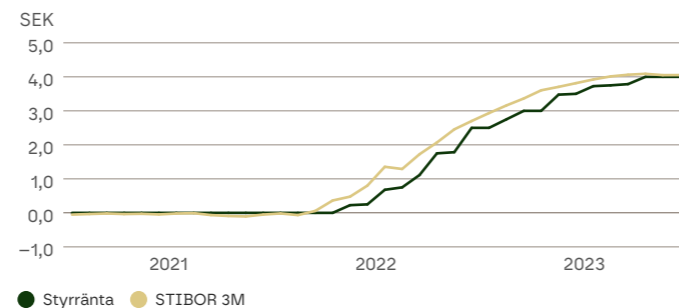
Under året har Logistea fortsatt att räntesäkra delar av skuldportföljen med hjälp av räntederivat. Vid utgången av 2023 uppgick det samlade nominella värdet av Logisteas räntederivat till 2 081 miljoner kronor (1 168), motsvarande 84 procent (45) av den totala räntebärande skulden. Marknadsvärdet

för derivatportföljen var på balansdagen –11 miljoner kronor (10). Förändringen av marknadsvärdet för helåret uppgick till –36 miljoner kronor (8) och förklaras av stigande marknadsräntor. Den typ av derivat Logistea innehar består av så kallade performance swappar, förlängningsbara 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 innehar performance-swappar till ett nominellt belopp om totalt 900 miljoner kronor, varav 100 miljoner kronor med en barriärnivå om 4,25 procent och 800 miljoner kronor med en barriärnivå om 4,50 procent. Den genomsnittliga snitträntan, den fasta räntan, för performance-swapparna uppgår till 2,4 procent vilken betalas så länge den rörliga räntan (Stibor 3 månader) ligger under respektive barriärnivå.

Förlängningsbar ränteswap är en kombination av en sedvanlig ränteswap, se nedan stycke om Ränteswap, samt en swaption där Logistea köpt en ränteswap samt sålt eller

Svenska marknadsräntor



Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Kapitalbindning					Räntebindning		
	Banklån, mkr	Obligationlån, mkr	Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel, %	Nominell volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	895	75	25	995	40	453	18	0,1
1–2 år	1 192	-	50	1 242	50	480	19	0,3
2–3 år	-	-	-	-	-	362	15	0,4
3–4 år	204	-	-	204	8	538	22	0,8
>4 år	42	-	-	42	2	650	26	1,2
Totalt	2 333	75	75	2 483	100	2 483	100	2,8



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	
Finansiering	
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



ställt ut en swaption. Motparten, banken, har således vid löptidens slut möjligheten (inte rätten) att förlänga ränteswapen med ett förutbestämt antal år. Motparten kan tänkas förlänga ränteswapen om marknadsräntan understiger den fasta räntan till vilken ränteswapen tecknats.

Ränteswap är ett avtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Då Logiteas skuldportfölj består av skuld med rörlig ränta, 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 Logitea ränta över strike.

Utestående derivat 2023-12-31

Derivat	Nominellt belopp, mkr	Strike	Ränta	Löptid, år
Ränteswap	100	-	2,00%	0,9
Räntetak	20	1,50%	-	1,2
Förlängningsbar swap	100	-	2,60%	1,4
Förlängningsbar swap	100	-	2,60%	1,4
Ränteswap	10	-	2,30%	1,4
Ränteswap	200	-	2,90%	1,5
Ränteswap	112	-	2,80%	2,1
Ränteswap	50	-	2,40%	2,4
Performance swap	200	4,50%	2,70%	2,9
Ränteswap	39	-	2,00%	3,2
Ränteswap	50	-	2,40%	3,4
Performance swap	250	4,50%	2,40%	3,9
Ränteswap	200	-	2,70%	3,9
Performance swap	250	4,50%	2,20%	4,1
Ränteswap	200	-	2,60%	4,9
Performance swap	100	4,30%	2,20%	5
Performance swap	100	4,50%	2,30%	5,1
	2 081	-	2,50%	3,2



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Bolagsstyrning



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Bolagsstyrningsrapport 2023

Bolagsstyrningen i Logistea utgår från svensk lagstiftning, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Logistea har under 2023 tillämpat Koden utan några avvikelser. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen av Logistea under 2023.

Logisteas bolagsstyrning syftar till ett långsiktigt värdeskapande för aktieägare och övriga intressenter genom en sund företagskultur och kvalitativa underlag för affärsbeslut samt att säkerställa att Logistea bedriver sin verksamhet hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Styrelsen är ansvarig för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Vd ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare sammanställer vd, i dialog med styrelsens ordförande, dagordning för styrelsemötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

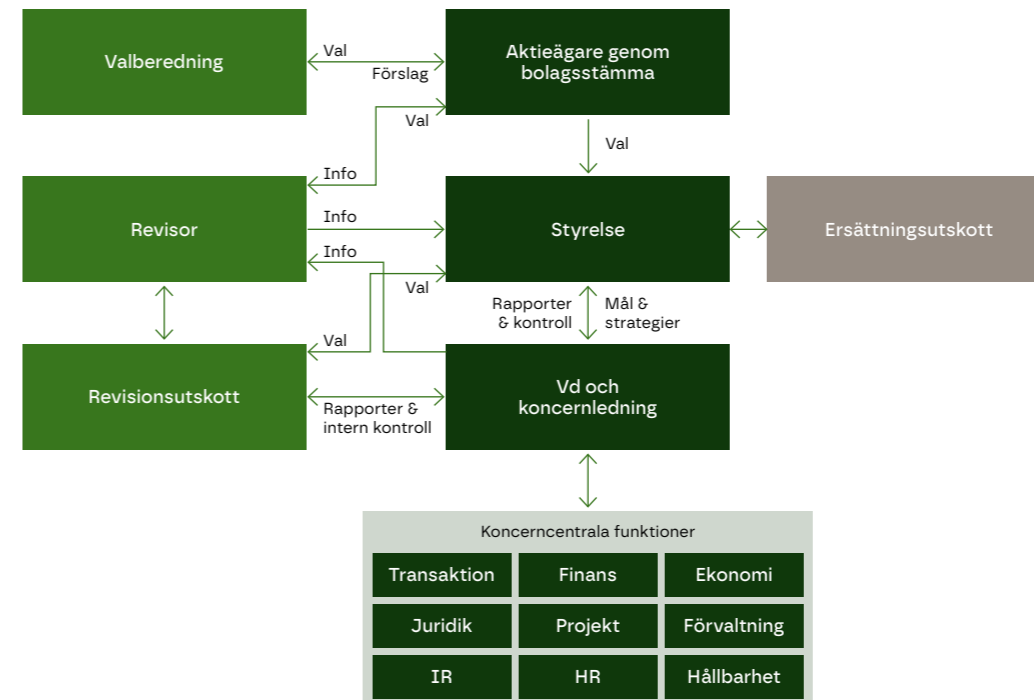
Aktier och aktieägare

Logisteas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap-listan.

Vid årsslutet 2023 hade Logistea 11 692 aktieägare enligt Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes cirka 93 procent av svenska investerare, varav 17 procent av svenska privatpersoner och 76 procent av svenska institutionella ägare samt företag. Slättö var den största ägaren med 18,8 procent av aktiekapitalet och 21,5 procent av rösterna. De tio största aktieägarna representerade 72,7 procent av aktiekapitalet och 78,1 procent av rösterna i bolaget per den 31 december 2023.

Aktiekapitalet i Logistea består av A-aktier och 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.

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





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Av Logisteas bolagsordning framgår att bolaget även kan utge stamaktier av serie D och preferensaktier. Per den 31 december 2023 finns dock inga sådana aktier utgivna. Mer information om Logisteas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 51–53 i årsredovisningen.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Logisteas högsta beslutande organ, vid vilken aktieägarna utövar sin rösträtt. Av aktiebolagslagen (2005:551) och Logisteas bolagsordning framgår hur kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske samt vem som har rätt att delta och rösta vid stämman.

Logisteas årsstämma hålls i Stockholm under det första halvåret efter utgången av varje räkenskapsår.

På årsstämman utses styrelse och revisor och beslut fattas om bland annat vinstutdelning och ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet, det vill säga med stöd av mer än hälften av de på stämman angivna rösterna. I vissa frågor föreskriver dock aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna. På bolagsstämman kan aktieägarna lämna synpunkter på och påverka valet av styrelseledamöter.

Logistea följer Kodens vilket innebär att styrelsen ska ha en med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. En jämn könsfördelning ska eftersträvas. Majoriteten av styrelseledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Minst två av de oberoende styrelseledamöter ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Årsstämma 2023

Årsstämman 2023 hölls den 5 maj 2023 i Stockholm. Aktieägare fick även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med bolagets bolagsordning. Vid årsstämman 2023 var 15 aktieägare företrädde, representerande 64,54 procent av totala antalet röster i Logistea. Stämman

beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2022, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2022 samt att disponera bolagets resultat enligt styrelsens och verkställande direktörens förslag. Styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades ansvarsfrihet och arvodet till styrelse och revisor fastställdes.

Beslut som togs vid årsstämman 2023:

- Ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.
- Fastställande av styrelsearvode och arvode till revisor.
- Omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Sanja Batljan, Anneli Lindblom och Stefan Hansson, nyval av Jonas Grandér samt omval av Patrik Tillman som styrelsens ordförande.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor.
- Anta valberedningens förslag till instruktion för utseende av valberedning.
- Beslut att anta ett långsiktigt incitamentsprogram för befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och andra anställda i Logistea (LTIP 2023/2026).
- Bemyndiga styrelsen att emittera aktier motsvarande en ökning om högst 100 procent av det totala antalet.
- Godkännande av samarbetsavtal med Ra Solar Energy AB.

Protokollen från årsstämman återfinns på www.logistea.se.

Extra bolagsstämma 2023

Den 14 juli 2023 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Extra bolagsstämman beslutade att styrelsen ska bestå av sex ledamöter samt att Erik Dansbo väljs in till ny styrelseledamot för tiden tills slutet av nästa årsstämma.

Protokollen från den extra bolagsstämman återfinns på www.logistea.se.

Årsstämma 2024

Logisteas årsstämma för 2024 hålls fredagen den 3 maj 2023. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.logistea.se.

Valberedning

Vid årsstämman i Logistea den 5 maj 2023 antogs instruktion för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionen, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och tre ledamöter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 augusti 2023. Om någon av de tre röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot i valberedningen övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen offentliggörs senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbildningen kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt.

Valberedningen har i uppgift att arbeta fram förslag till val av styrelse och revisor, arvode för dessa, stämμοordförande samt eventuella erforderliga ändringar till valberedningens instruktion. För vidare information om gällande instruktion för valberedningen, se bolagets webbplats.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 3 maj 2024 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och fyra män, innebärande att andelen kvinnor understiger de mål som Kollegiet för svensk bolagsstyrning satt upp. Urvalet av styrelsekandidater har skett utan diskriminering gällande exempelvis ålder, sexuell läggning, kön eller religiös tillhörighet. 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. Ytterligare information finns



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2024, som publiceras på bolagets webbplats.

Valberedningens sammansättning presenterades i ett pressmeddelande den 27 oktober 2023. Valberedningen består av Johan Karlsson (ordförande) utsedd av Slättö, Gabriel Cronstedt utsedd av Nordika Fastigheter, Malin Robertsson utsedd av Dragfast och Patrik Tillman som styrelsens ordförande. Valberedningens sammansättning representerar cirka 37,9 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 50,2 procent av det totala antalet röster i bolaget.

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 är bolagets högsta förvaltningsorgan vars uppgifter regleras i aktiebolagslagen, bolagsordningen och Koden. Styrelsen har således det övergripande ansvaret för Logisteas strategi, organisation och förvaltning. Därtill ska styrelsen följa den ekonomiska utvecklingen och utvecklingen inom hållbarhet, säkerställa kvaliteten på den ekonomiska rapporteringen och internkontrollen samt utvärdera verksamheten mot av styrelsen fastställda mål och riktlinjer. Vidare beslutar styrelsen om betydande investeringar, kapitalstruktur och väsentliga förändringar i koncernens organisation.

Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelsens ledamöter och vd. Styrelsen fastställer även delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, vd och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet såsom insider- och informationspolicy, finanspolicy, IT-policy, hållbarhetspolicy och policy för närståendetransaktioner. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger. Arbetsordningen för styrelsen omfattar även detaljerade instruktioner till vd 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.

Logisteas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. Logisteas styrelse består vid balansdagen av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Vd ingår inte i styrelsen. Totalt årsarvode följer av årsstämans beslut. Styrelsearvodet kostnadsförs kvartalsvis och utbetalas årligen innan varje ordinarie årsstämma.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgår vid behov börsens utbildning för styrelseledamöter i börsbolag. Därefter erhåller styrelsen kontinuerlig information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att uppdatera sin kollektiva kunskap inom hållbar utveckling och ESG-området. För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler, innebärande att såväl mer än hälften av närvarande ledamöter som mer än en tredjedel av totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

För information om styrelseledamöterna samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till större ägare och bolaget/bolagsledningen, se sidorna 46–47. Information om bolagets största aktieägare finns på sidan 52. Information om styrelseledamöter uppdateras även regelbundet på bolagets webbplats, www.logistea.se.

Styrelsens arbete under 2023

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst åtta gånger per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdes-tider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven mötesplan i styrelsens arbetsordning, se beskrivning ovan på sidan 40. Ordinarie styrelsemöte varar normalt en halv dag för att ge tid för presentationer och diskussioner. Logisteas bolagsjurist är styrelsens sekreterare. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: Vd:s redogörelse för koncernens resultat och finansiella ställning och prognos kommande 12 månader, förvaltningsfrågor/uthyrning, finansiering, transaktioner, större investeringar/projekt och

hållbarhet. Ledande befattningshavare presenterar även strategiska områden ad hoc vid behov.

Styrelsen höll under året 26 sammanträden. Samtliga hölls i Stockholm eller digitalt. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på sidan 43.

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 i styrelsen och redovisades av styrelsens ordförande för valberedningen.

Ersättning till styrelseledamöter

Arvodet och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. Vid årsstämma 2023 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 325 000 kronor till styrelseordförande, 240 000 till styrelsens vice ordförande (om sådan utses av styrelsen) och med 160 000 kronor till övriga styrelseledamöter. För ordföranden i revisionsutskottet utgår 60 000 kronor och ytterligare 30 000 kronor 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.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets vd samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Logisteas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Från årsstämman 2023 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Patrik Tillman (ordförande), Sanja Batljan och Jonas Grandér. På det konstituerande styrelsemötet efter den extra bolagsstämman den 14 juli 2023 avgick Sanja Batljan som ledamot i ersättningsutskottet och ersattes av Erik Dansbo. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år och ytterligare möten kan hållas vid behov. Ersättningsutskottet har under 2023 sammanträtt vid tre tillfällen, varvid bland annat ersättning till ledande

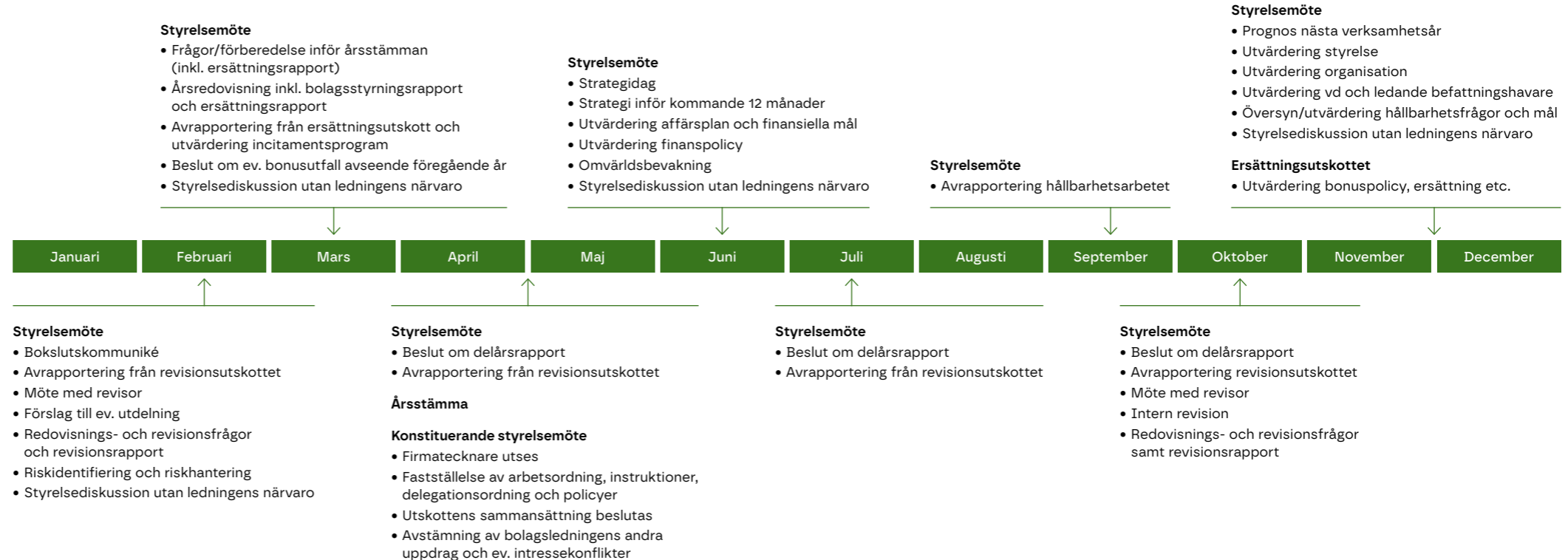
befattningshavare, utvärdering av incitamentsprogram och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 43. Patrik Tillman, utskottets ordförande, är utskottets sekreterare.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess

övervakande roll över revisionsfrågor och att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering avseende den finansiella rapporteringen och effektivitet i intern kontroll och styrning, så väl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer och oberoende. Utskottet ska även biträda valberedningen vid upprättandet av förslag

Mötesplan för styrelsens arbete under 2023





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



till bolagsstämman beslut om val av revisor och arvode till revisor. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen.

Från årsstämman 2023 bestod revisionsutskottet av Sanja Batljan (ordförande), Anneli Lindblom och Stefan Hansson. På det konstituerande styrelsemötet efter den extra bolagsstämman den 14 juli 2023 avgick Sanja Batljan som ledamot i revisionsutskottet och ersattes av Erik Dansbo. Anneli Lindblom valdes då till utskottet ordförande.

Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Revisionsutskottet har under 2023 sammanträtt vid fyra tillfällen varvid bland annat bolagets interna styrning och kontroll, kvartalsbokslut och delårsrapportering har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på denna sida 43. 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.

Vd och koncernledning

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören. Av vd-instruktionen framgår bland annat att vd är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering, inklusive att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling, samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning, beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. Styrelsen utvärderar årligen vd:ns arbete.

Vd har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Logisteas koncernledning består, i tillägg till vd, för närvarande av vice vd och transaktionschef, CFO, finans- och affärsutvecklingschef, förvaltningschef och bolagsjurist. Vd fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övrig koncernledning.

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.

Koncernledningen har under året haft 49 ordinarie möten samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 6 maj 2022 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till slutet av årsstämman 2026. Inga beslut att justera dessa riktlinjer fattades av bolagsstämman 2023. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra sedvanliga förmåner.

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. 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 och vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och

Styrelsens sammansättning

Namn	Position	Invald, år	Oberoende i relation till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i relation till aktieägare	Närvaro, antal styrelsemöten	Närvaro, antal möten i utskott	Ersättning 2023, tkr
Patrik Tillman	Styrelseordförande	2004	Ja	Ja	26 (26)	3 (3) Ersättningsutskott	325
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Ja	23 (26)	3 (4) Revisionsutskott, 1 (3) Ersättningsutskott	180
Anneli Lindblom ¹⁾	Ledamot	2022	Ja	Ja	26 (26)	4 (4) Revisionsutskott	210
Stefan Hansson ¹⁾	Ledamot	2022	Ja	Ja	26 (26)	2 (4) Revisionsutskott	180
Jonas Grandér ¹⁾	Ledamot	2023	Ja	Nej	19 (26)	2 (3) Ersättningsutskott	107
Erik Dansbo ³⁾	Ledamot	2023	Ja	Nej	12 (26)	2 (3) Ersättningsutskott, 1 (4) Revisionsutskott	109
Bengt Kjell ²⁾	Vice ordförande	2021	Ja	Ja	7 (26)		80
Johan Mark ²⁾	Ledamot	2019	Ja	Ja	7 (26)	2 (4) Revisionsutskott	63
Caroline Thagesson ²⁾	Ledamot	2019	Ja	Ja	7 (26)	1 (3) Ersättningsutskott	53

1) Invalda som ledamöter i styrelsen på årsstämman i maj 2023

2) Avgick som ledamot i styrelsen på årsstämman i maj 2023

3) Invald som ledamot i styrelsen på extra årsstämma i juli 2023

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga sex månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Ledande befattningshavare kan erbjudas aktie- och aktiekursrelaterad ersättning om bolagsstämman beslutar om det. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. För mer information om utestående incitamentsprogram se bolagets webbplats. För en närmare beskrivning hänvisas till Not 5 Anställda och personalkostnader. Riktlinjerna får frångås av styrelsen, helt eller delvis, om det i enskilda fall finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Logisteas långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma. Storleken på ersättningar som utgått för 2023 framgår av Not 5. Ersättningsrapporten för 2023 finns publicerad på webbplatsen.

Med ledande befattningshavare avses vd och medlemmar av koncernledningen. Logisteas ledande befattningshavare utgörs vid rapportens publicering av: vd, vice vd och transaktionschef, CFO, finans- och affärsutvecklingschef, förvaltningschef samt bolagsjurist, totalt sex personer.

Revisor

Revisorn utses av aktieägarna på årsstämman. Revisorn är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper och ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga samt ger en rättvisande bild av bolaget och dess finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska styrelsens och vd:s förvaltning samt översiktligt granska bolagets hållbarhetsredovisning. Revisorn rapporterar till årsstämman. Vid årsstämman den 5 maj 2023 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisionsbolag för tiden fram till årsstämman 2024. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Revisorerna har deltagit vid två styrelsemöten under 2023 för att redogöra för Ernst & Young Aktiebolags revisionsprocess i Logistea och för att ge styrelsens ledamöter möjlighet att ställa frågor. Därutöver har revisorerna deltagit vid två möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet utvärderar revisorn årligen

för att försäkra sig om att revisorns saklighet och oberoende inte kan ifrågasättas. Revisorn bekräftar årligen sitt oberoende i revisionsberättelsen.

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. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

Modell för intern kontroll och styrning

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Interna kontroller avser att säkerställa att de beslut, mål och strategier utifrån de lagar och regler som finns efterlevs samt att risken för oförutsebara avvikelser och fel i rapporteringen minskas. Under 2023 har arbetet med att förbättra bolagets interna kontroller fortsatt. Den interna kontrollen inom Logistea utgår ifrån fem olika delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och förbättring. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

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. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar har dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, beslutsordning, ramverk för riskhantering och intern kontroll, finanspolicy, informations- och insiderpolicy, hållbarhetspolicy, leverantörskod m.fl. Alla aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av bland annat lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

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 måluppfyllelse.

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 styrdokumentet i en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av befintliga policyer, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen och uppdateras löpande utifrån förändringar i Logisteas verksamhet och förändringar av bland annat interna policyer, lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

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 identi-



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



fierade kritiska poster genomlysades 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.

Hantering och rapportering granskas av bolagets revisor och rapporteras till revisionsutskottet och styrelsen.

Information och kommunikation

Logistea har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. För den externa informationsgivningen finns en av styrelsen fastställd kommunikations- och insiderpolicy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt och fullständig information till marknaden och för att säkerställa en god och professionell informationsgivning.

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.

Interna styrdokument klargör vem som ansvarar för vad

och den dagliga interaktionen mellan berörda personer gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Koncernledningen arbetar dagligen inom den operativa verksamheten och är därmed ständigt uppdaterade på utvecklingen inom samtliga delar av bolagets verksamhet. Styrelsen erhåller regelbundet finansiella rapporter avseende koncernens ställning och resultatutveckling. Därtill erhåller styrelsen årligen en rapport från koncernledningen över konsoliderade risker för koncernen med en tillhörande åtgärdsplan, vilken i sin tur följs upp av styrelsen och koncernledningen sinsemellan en gång per år. Uppdaterade policyer och ekonomihandboken tillhandahålls organisationen löpande utifrån förändringar i sådan dokumentation.

Uppföljning/förbättring

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som koncernledningen lämnar. Koncernens finansiella ställning och investeringar samt den löpande verksamheten diskuteras normalt vid varje styrelsemöte och koncernledningsmöte. Styrelsen ansvarar även för uppföljning av intern kontroll och styrning. Detta arbete innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom uppföljning av förslag på åtgärder som uppmärksammas i samband med den externa revisionen.

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. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. CFO rapporterar till vd 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 vd lämnar. Styrelsen utvärderar löpande vd:ns och

ledningsgruppens arbete och genomför i slutet av varje år en större utvärdering av vd:ns och ledningsgruppens arbete där ingen från bolagsledningen deltagit.

Visselblåsarfunktion

Logisteas visselblåsarfunktion 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.

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.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

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:

Styrelseledamot Recence Fastighets AB. Finansanalytiker Alfred Berg Fondkommission.

Eget och närståendes innehav:

78 966 A-aktier och 6 145 967 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Sanja Batljan

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1967

Utbildning:

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

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande Svenska Röda Korset Nynäshamns-kretsen samt styrelseledamot i Kameo och i Sveafastigheter.

Tidigare uppdrag:

Vd Tegeltraven Holding, Vd Nynäshamnsbostäder, medlem av SABO:s vd-råd, CFO och administrativ chef Nynäshamnsbostäder samt controller Lunds Energi (numera Krafringen Energi).

Eget och närståendes innehav:

4 072 A-aktier och 12 010 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Erik Dansbo

Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot revisionsutskottet samt ledamot ersättningsutskottet.

Född: 1980

Utbildning:

Civilekonom från Handels-högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag:

Investeringschef och partner Slättö Förvaltning, styrelseledamot i bolag inom samma sfär.

Tidigare uppdrag:

Partner Cushman & Wakefield Sverige och Catella Corporate Finance samt investeringsanalytiker på Areim.

Eget och närståendes innehav:

Erik Dansbo äger inte några aktier i Logistea men är partner och investeringschef i Slättö Förvaltning som genom två av dess fonder äger totalt 4 346 862 A-aktier och 36 597 431 B-aktier i Logistea.

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



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Styrelse



Jonas Grandér

Styrelseledamot sedan 2023. Ledamot ersättningsutskottet.

Född: 1967

Utbildning:

Civilekonom från Handelshögskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag:

Vd Nordika Fastigheter (inklusive styrelseledamot i bolag inom samma sfär).

Tidigare uppdrag:

Styrelseledamot Amasten Fastighets AB, grundare och styrelseordförande Midnattssolen Fastigheter AB. Tidigare Nordenchef Lehman Brothers Real Estate Fund, Nordenchef Doughty Hanson Real Estate Fund samt transaktionsansvarig GE Capital Real Estate Stockholm.

Eget och närståendes innehav:

Jonas Grandér äger inte några aktier i Logistea men är vd för Nordika Fastigheter som genom dotterbolag äger 2 183 464 A-aktier och 25 440 568 B-aktier.

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



Stefan Hansson

Styrelseledamot sedan 2022. Ledamot revisionsutskottet.

Född: 1973

Utbildning:

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

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Hansson-Gruppen 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:

935 261 A-aktier och 8 669 741 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare



Anneli Lindblom

Styrelseledamot sedan 2022. Ordförande revisionsutskottet.

Född: 1967

Utbildning:

Civilekonom från Frans Schartaus Handelsinstitut Stockholm.

Övriga uppdrag:

CFO Pandox, 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.

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 revisionsd. Revisorerna har

lämnat såväl muntliga som skriftliga rapporter till revisionsutskottet och styrelsen gällande såväl revisionsuppdraget som granskningen av den interna kontrollen.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

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:

255 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026).



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:

162 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026).



Maléne Broman

Förvaltningschef sedan 2022

Född: 1971

Utbildning:

Fastighetsförvaltning, fastighetsvärdering och bolagsanalys, KTH Kungliga Tekniska Högskolan m.fl., Stockholm.

Bakgrund:

Förvaltningschef Galjaden Fastigheter AB, fastighetschef samt förvaltare Svea-Real, 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). 160 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026).



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Ledande befattningshavare



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:

1 658 A-aktier samt 916 592 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026).



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:

750 000 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026).



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:

52 500 B-aktier. 55 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026).





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



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 2023 på sidorna 39–49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om	
bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Logisteas aktie

Logitea arbetar för att ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning på sin investering. Logisteas aktie är sedan juni 2010 noterad på Nasdaq Stockholm och sedan 2022 på Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick per den 31 december 2023 till 2,7 miljarder kronor.

Aktiekapital

Logitea 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 108 957 986 kronor och fördelas på totalt 217 915 975 aktier (121 054 057). Av dessa aktier är 17 087 861 aktier av stam A och 200 828 114 aktier av stam B. Kvotvärdet per stamaktie är 0,5 kronor.

Under räkenskapsåret 2023 har det emitterats totalt 96 861 918 aktier (24 764 885) varav 69 735 039 aktier genom en företrädesemission under det tredje kvartalet och övriga 27 126 879 i riktade emissioner i syfte att finansiera fastighetsförvärv.

Börsvärde och omsättning

Betalkursen för stam A-aktien var per den 31 december 2023 12,52 kronor (12,52) och för stam B-aktien var betalkursen 12,50 kronor (11,90). Betalkurserna per den 31 december 2023 motsvarar ett börsvärde om totalt 2,7 miljarder kronor (1,4).

Under räkenskapsåret omsattes i genomsnitt cirka 268 052 (189 562) stamaktier per dag. Totalt omsattes 67,3 miljoner Logitea-aktier (48,0) till ett värde av 678,9 miljoner kronor (1 297,7). Lägsta kurs för LOGI A var 7,1 kronor (5 oktober 2023) och högsta kurs var 22,1 kronor (26 januari 2023). Lägsta kurs för LOGI B var 7,4 kronor (30 augusti 2023) och högsta kurs var 15,6 kronor (2 februari 2023). Kursuppgången under 2023 uppgick till 5 procent för LOGI B vilket kan jämföras

med en nedgång på 64 procent under 2022. Under räkenskapsåret 2023 ökade OMX Stockholm Real Estate Index med 19,6 procent (-43,6).

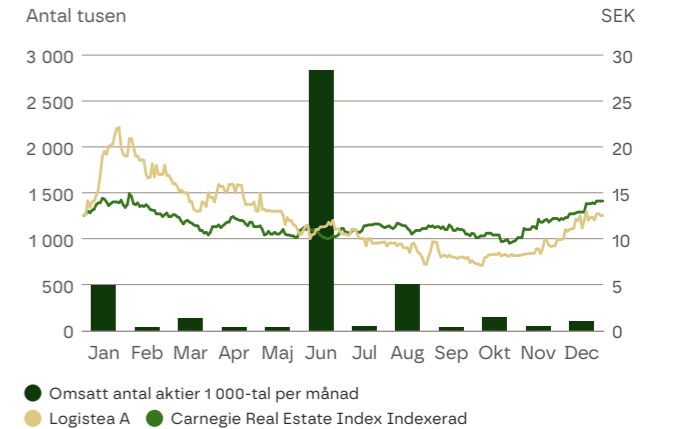
Aktiebaserade incitamentsprogram

Logitea har två aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 4 692 106 B-aktier under teckningsperioden i december 2025. 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 1,12 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 26,1 kronor.

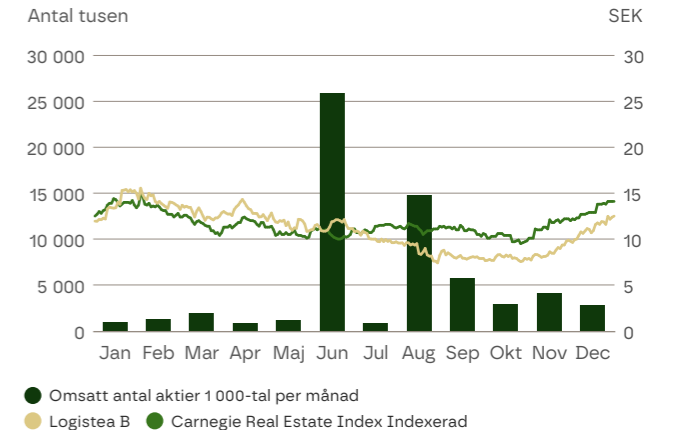
Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 1 815 000 B-aktier under teckningsperioden i juni 2026. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 1,15 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av 1,11 stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 april 2026 till och med den 10 juni 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 14,0 kronor.

	Betalkurs, kr		Omsättningshastighet på årsbasis, %		Genomsnittlig handelsvolym per handelsdag, Mkr	
	31 dec 2023	31 dec 2022	2023	2022	2023	2022
A-aktier	12,52	12,52	36	133	0,2	2,0
B-aktier	12,50	11,90	44	35	2,5	3,1

A-aktiens kursutveckling 2023



B-aktiens kursutveckling 2023



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om	
bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Då aktiekursen per balansdagen understeg teckningsoptionernas teckningskurser redovisar bolaget inte någon utspädningseffekt avseende optionerna.

Det maximala antalet stam B-aktier som kan tillkomma vid fullt tecknande av samtliga teckningsoptioner beräknas uppgå till 6 507 106 stycken motsvarande cirka 3,0 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 1,8 procent av det totala antalet röster i bolaget, vilket motsvarar 3,2 procent av det totala antalet stam B-aktier i bolaget. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 253 559 kronor.

Företrädesemission 2023

Logitea genomförde under det tredje kvartalet en företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor i syfte att hantera kommande skuldförfall i bolagets utestående obligationslån, finansiera framtida förvärv samt till värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Beslutet fattades med stöd av myndigandet som lämnades vid årsstämman den 5 maj 2023.

Teckningskursen i emissionen fastställdes till 6,25 kronor per aktie. Befintliga aktieägare tilldelades en teckningsrätt per ägd aktie per aktieslag. Två teckningsrätter krävdes för att teckna en ny aktie till den fastställda teckningskursen. Genom emissionen ökade antalet aktier med 69 735 039 som medförde att aktiekapitalet ökade med 34,9 miljoner kronor.

Nyckeltal per stamaktie

Nyckeltal	2023	2022
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,6	0,6
Resultat per stamaktie, kr	0,0	2,6
Substansvärde per stamaktie, kr	13,2	16,9
Eget kapital per stamaktie, kr	12,3	15,4
Aktiekurs per stamaktie A, kr	12,5	12,5
Aktiekurs per stamaktie B, kr	12,5	11,9

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 2024 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital per stamaktie uppgick vid räkenskapsårets slut till 12,3 kronor (15,4). Substansvärdet per stamaktie uppgick vid samma period till 13,2 kronor (16,9). Aktiekursen för stam A-aktien var vid tidpunkten 102 procent (81) av det egna kapitalet per aktie och 95 procent (74) av substansvärdet per stam A-aktie. För stam B-aktien var aktiekursen 102 procent (77) av det egna kapitalet och 96 procent (70) av substansvärdet per stam B-aktie.

Aktieäggande

Antalet aktieägare i Logitea uppgick per den 31 december 2023 till 11 692 (12 964) enligt Euroclear Sweden AB. Logisteas tio största ägare innehade aktier motsvarande 72,7 procent

(66,5) av kapital och 78,1 procent (71,1) av röster i bolaget. Utländskt ägande uppgick till cirka 6,7 procent (6,7) per den 31 december 2023.

EPRA

Som ett led i att öka tillgängligheten för investerare och analytiker i Sverige såväl utomlands, publicerar Logitea 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, EPRA LTV – Loan To Value samt EPRA NIY – Net Initial Yield. Mer information om hur nyckeltalen är uträknade finns på sidorna 108–112.



Största aktieägare per den 31 december 2023

Tio största aktieägare	Logi A	Innehav, %	Logi B	Innehav, %	Kapital, %	Röster, %	Avstämt
Slättö	4 346 862	25,4	36 597 413	18,2	18,8	21,5	2023-12-31
Nordika	2 183 464	12,8	25 440 568	12,7	12,7	12,7	2023-12-31
Rutger Arnhult med närstående	2 076 583	12,2	23 743 867	11,8	11,8	12,0	2023-12-31
Fjärde AP-fonden	-	0,0	16 295 751	8,1	7,5	4,4	2023-12-31
Phoenix Insurance Ltd.	-	0,0	11 681 557	5,8	5,4	3,1	2023-12-31
Stefan Hansson med närstående	935 261	5,5	8 669 741	4,3	4,4	4,8	2023-12-31
Karlskoga Industrifastighets AB	40 000	0,2	8 200 000	4,1	3,8	2,3	2023-12-31
Dragfast AB	5 004 087	29,3	2 540 000	1,3	3,5	14,1	2023-12-31
Patrik Tillman med närstående	78 966	0,5	6 145 967	3,1	2,9	1,9	2023-12-31
Carnegie Fonder	-	0,0	4 483 925	2,2	2,1	1,2	2023-12-31
Totalt 10 största aktieägare	14 665 223	85,8	143 798 807	71,6	72,7	78,1	
Personal	1 898	0,0	2 138 492	1,1	1,0	0,6	
Övriga	2 420 740	14,2	54 890 815	27,3	26,3	21,3	
Total	17 087 861	100,0	200 828 114	100,0	100	100,0	2023-12-31





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logistea aktie	
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

EPRA

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	2 684	12,3
Substansvärde EPRA NAV	2 684	12,3
<i>Återläggning</i>		
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	194	1,0
Verkligt värde netto derivat	12	0,0
Substansvärde EPRA NRV	2 890	13,3
<i>Avdrag</i>		
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15% ¹⁾	-178	-0,9
Immateriella tillgångar	-1	0,0
Substansvärde EPRA NTA	2 711	12,4
<i>Återläggning</i>		
Derivat enligt ovan	-12	0,0
Uppskjuten skatt i sin helhet	-16	-0,1
Immateriella tillgångar	1	0,0
Substansvärde EPRA NDV	2 684	12,3

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

Aktieägarstruktur 31 december 2023

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	8 800	Sverige	11 540	97%
501-1 000	969	Israel	1	3%
1 001-2 000	792	Danmark	42	0%
2 001-5 000	552	Finland	38	0%
5 001-10 000	256	Norge	22	0%
10 001-50 000	231	Övriga länder	49	0%
50 001-	92	Totalt	11 692	100%
Totalt	11 692			

Aktieägarkategori	Antal	Röstandel
Privatpersoner bosatta i Sverige	11 376	17%
Företag/institutioner i Sverige	311	79%
Privatpersoner/institutioner/företag utomlands	5	4%
Totalt	11 692	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
2023	Nyemission	18 416 022	139 470 079	9 208 011	69 735 040
2023	Företrädesemission	69 735 039	209 205 118	34 867 519	104 602 559
2023	Nyemission	1 673 820	210 878 938	836 910	105 439 469
2023	Nyemission	7 037 037	217 915 975	3 518 517	108 957 986





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Finansiell information





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Starkt rustat Logistea inför ett spännande 2024

Ett 2023 fullt av förändringar har kommit till sitt slut. Stora svängningar i konsumentprisindex har lett till stor rörlighet i de svenska marknadsräntorna. Fastighetsbolag har tidigare kunnat förlita sig på låga räntor i generösa kapitalmarknader. Nu har både resultat och balansräkning påverkats, med högre ränte- och finansieringskostnader och värdeförändringar.

CFO har ordet Philip Löfgren

Logistea har fortsatt förberedelserna med att anpassa bolagets rapportering inom hållbarhet till EU-direktivet CSRD och rapporteringsstandarden ESRS. Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och arbetat fram nya hållbarhetsmål i linje med både analysens resultat och med ESRS. Det finns ett starkt samband mellan finansiell avkastning och investeringar kopplade till hållbarhet hos Logistea. Det finns lågt hängande frukter både på lång och kort sikt att ta vara på.

Andelen kort räntebärande skuld, som vid årets slut uppgick till 41 procent sjönk till 4 procent efter att ett större ramavtal med en av våra långgivare omförhandlades i början av 2024. Utöver en längre genomsnittlig kapitalbindningstid får vi som låntagare finansiella incitament att ansöka om grön och hållbar finansiering.

Sammanfattningsvis står vi i början av 2024 på en stabil gutenberg grund med en stark finansiell ställning och en högavkastande fastighetsportfölj. Under året väntar räntesänkningar som kommer innebära positiva effekter i både finansnettot och troligen i värdeförändringar för fastigheter. Det ska bli spännande att fortsätta tillväxtresan och skapa värde till våra aktieägare.

Under september månad genomförde vi en fullt garanterad företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor före emissionskostnader. Antalet aktier ökade genom emissionen med 50 procent till en teckningskurs om 6,25 kronor, att jämföra med substansvärdet per aktie per sista juni som uppgick till 16,50 kronor. I samband med företrädesemissionen gavs ett frivilligt återköpserbjudande till Logistea's obligationsinnehavare som resulterade i att Logistea under 2023 återköpte totalt 425 miljoner kronor i nominellt belopp i vårt obligationslån.

Företrädesemissionen och återköpen har bland annat resulterat i att belåningsgraden minskat till 46 (55) procent, den genomsnittliga upplåningsräntan minskat till 4,7 (4,8) procent och att bolagets räntetäckningsgrad är på uppåtgående.

Under året väntar räntesänkningar som kommer innebära positiva effekter i både finansnettot och troligen i värdeförändringar för fastigheter. Det ska bli spännande att fortsätta tillväxtresan och skapa värde till våra aktieägare.



Under året väntar räntesänkningar som kommer innebära positiva effekter i både finansnettot och troligen i värdeförändringar för fastigheter.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Redovisningsprinciper och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
------------	---

Övrigt	+
--------	---



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 2023.

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 följande globala mål: nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen), 13 (bekämpa klimatförändringar) och 16 (Främja fredliga och inkluderande samhällen). Logistea har under 2023 tagit fram nya hållbarhetsmål och en tydlig färdplan med åtgärder och prioriteringar för sitt hållbarhetsarbete. En detaljerad redogörelse för Logisteas färdplan för hållbarhet och de nya hållbarhetsmålen finns i avsnittet Hållbarhetsupplysningar på sid 96-103.

Hållbarhetsredovisning

Bolagets lagstadgade hållbarhetsredovisning 2023 presenteras i årsredovisningsdokumentet och utgörs av sidorna 16 (Ansvar för människor och miljö), 17 (Logisteas bidrag till Agenda 2030), 20-21 (Värdeskapande affärsmodell), 59-63 (Risker) samt 96-103 (Hållbarhetsupplysningar).

Fastighetsbestånd

Logisteas fastighetsbestånd har ett fastighetsvärde som per den 31 december 2023 uppgick till 5 386 Mkr (4 623) och bestod av 69 förvaltningsfastigheter (68) med en total uthyrningsbar area om 598 854 kvadratmeter (540 870).

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 96 procent av det samlade beståndet. Övriga 4 procent, som avser projektfastigheter, har värderats internt. För rapportperioden har bolaget anlitat Savills och Newsec. Logistea inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Den genomsnittliga direktavkastningen per 31 december 2023 för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 6,3 procent (6,2).

Förvärv

Under 2023 har Logistea förvärvat två förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 632 Mkr. Efter balansdagen har förvärv samt tillträde skett av två fastigheter motsvarande ett samlat fastighetsvärde av 189 Mkr.

Avyttring

Under 2023 har Logistea avyttrat två fastigheter till eköpeskilling om 37,7 Mkr.

Klassificering av förvärv

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

Projektutveckling

Logistea har under 2023 investerat 111 Mkr (196) i om-, ny- och tillbyggnationer i både nya och befintliga fastigheter. Samtliga projektfastigheter, där återstående investering om 132 Mkr av den totala beräknade investeringen om 160 Mkr, är fullt uthyrda med ett beräknat driftnetto om 16 Mkr. Projektfastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 3 500 kvadratmeter.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Redovisningsprinciper och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



Avyttring av modeverksamheten

Den 22 oktober 2021 delades aktier i MBRS Group AB ut till Logisteas aktieägare i en s.k. Lex Asea-utdelning. Det uppkommer fortsatt mindre kostnader för det gamla dotterbolaget och dess verksamhet, vilket redovisas som resultat för utdelad verksamhet samt kassaflöde från utdelad verksamhet.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till –9 Mkr (318) varav –8 Mkr (323) är hänförligt till kvarvarande verksamhet. Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till –63 Mkr (339).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 371 Mkr (257) för perioden. De kontrakterade hyresintäkterna för fastighetsportföljen uppgick för förvaltningsfastigheterna till 350 Mkr (298).

Logistea har en väldiversifierad kundbas med över 150 hyresgäster med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 7,9 år (7,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,7 procent (98,1).

Fastighetskostnader och driftnetto

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 95 Mkr (71), vilket påverkats av ett ökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgick till 276 Mkr (186) och överskottsgraden till 77 procent (72). Den justerade överskottsgraden, där driftnettot ställs i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg, uppgick till 90 procent (86).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 36 Mkr (38) vilket påverkats av större organisation samt större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –133 Mkr (–75) och består till största del av räntekostnader för banklån, obligationslån samt reversskulder. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 4,7 procent (4,8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 107 Mkr (73).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till –63 Mkr (339) vilket bestod av orealiserade värdeförändringar om –55 Mkr (339) och realiserade värdeförändringar om –8 Mkr (0). Värdeförändringarna grundar sig till stor del av höjda direktavkastningskrav hänförligt till marknadsläget samt projektverksamheten.

Skatt

Skatt för verksamhetsåret uppgick till –16 Mkr (–97). Aktuell skatt uppgick till –9 Mkr (–3) och uppskjuten skatt uppgick till –7 Mkr (–94).

Räntebärande skulder

Den 31 december uppgick Logisteas räntebärande skulder exklusive finansieringskostnader till 2 478 Mkr (2 605). Räntebärande nettoskuld, med avdrag för räntebärande fordringar om 0 Mkr (10) samt likviditet om 29 Mkr (52), uppgick till 2 449 Mkr (2 553). Av totalt utestående skulder var 94 procent (79) säkerställd finansiering.

Under 2021 emitterades ett obligationslån om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 000 Mkr. Obligationslånet löper till september 2024. Vid 2023 års slut uppgick utestående obligationslån till 75 Mkr (500).

Eget kapital och finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens utgång till 2 684 Mkr (1 864), vilket motsvarar 12,3 SEK per stamaktie (15,4). Substansvärdet per aktie uppgick till 13,2 (16,9).

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 117 Mkr (76) varav –1 Mkr (–5) kommer från den utdelade verksamheten.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –410 Mkr (–682) vilket har påverkats av förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 270 Mkr (440). Upptagna lån under året uppgick till 378 (1 072) och amorterade lån till 530 Mkr (970).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 29 Mkr (52).

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 16 Mkr (–3). Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 76 Mkr (74) vilket till stor del är hänförligt till koncerninterna intäkter. Resultat från finansiella poster uppgick till –20 Mkr (–8) vilket föregående år till största del avsåg realiserad vinst vid avyttring av aktierna i Odd Molly Sverige AB (modeverksamheten) till MBRS Group AB.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord

Förvaltningsberättelse

Risker och riskhantering

Koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets finansiella rapporter

Redovisningsprinciper och noter

Styrelsens försäkran

Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



Organisation

Logistea hade den 31 december 2023 15 anställda (17), med fördelningen 5 (7) män och 10 (10) 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 51–53.

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 4.

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 59–63. Mer information om finansiell riskhantering finns i Not 18.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2023 av 86 bolag (83). Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. Samtliga av dotterbolagen är helägda till 100 procent bortsett från 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 46–47 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 39–49.

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 2023 varit närvarande vid styrelsemöten i Logistea vid två tillfällen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	1 871 607 335
Årets resultat	15 858 410
Summa	1 887 465 745

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	1 887 465 745
Summa	1 887 465 745

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.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

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			
Hyresintäkter 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

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk
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 miljörisker	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





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

- CFO-ord
- Förvaltningsberättelse
- Risker och riskhantering**
- Koncernens finansiella rapporter
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Redovisningsprinciper och noter
- Styrelsens försäkran
- Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



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
Makroekonomi och konjunktur	Globala makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller globala handelskonflikter eller andra globala politiska konflikter i världen, vilket kan påverka handelsvägar och handelsmönster. Detta 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.
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.
Geopolitisk utveckling och kriser	Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Logistea inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel på sådana kriser är krig, terroristattacker, cyberattacker och pandemier.	Även om Logistea inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner. Förändring kan även vara positiv för Logisteas verksamhet då hyresgäster kan flytta hem lagerhållning och produktion till Sverige med anledning av osäkerheter i leverantörskedjor.

Transaktioner och investeringar

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Transaktion	Fastighetsförvärv är en del av Logisteas löpande verksamhet och är till sin natur förenat med osäkerheter. Riskerna vid förvärv är att bedömningar som gjordes av den förvärvade fastigheten inte stämmer överens med antaganden vilket kan leda till sämre resultat och värdeutveckling än förväntat.	Risker förebyggs genom att säkerställa att Logistea genomför grundlig due diligence samt att rätt kompetens finns i organisationen eller anlitas vid behov. Logistea ställer alltid krav på att säljaren lämnar tillfredsställande garantier för att minimera framtida risker.
Projekt	Logistea bedriver aktiv projektutveckling, både genom nyutveckling och ombyggnationer, vilket är viktigt för bolagets fortsatta tillväxt. Riskerna avseende projektverksamheten är att projekten blir dyrare än planerat eller att förseningar uppstår på grund av bland annat inköspriser, felkalkyleringar, kompetens- och kontinuitetsbrist avseende projektledare och byggare, myndighetsbeslut eller andra omständigheter.	Strukturerade beslutsprocesser samt kontinuerliga kostnadskontroller och uppföljningar av kalkyl är viktiga instrument för att identifiera och hantera riskerna.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Förvaltning och fastighetsbestånd

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Hyresintäkter och hyresutveckling	Logisteas hyresintäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå samt hur väl Logistea lyckas förvalta sina fastigheter. Hyresintäkter påverkas även av den generella ekonomiska utvecklingen samt utvecklingen av 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.
Fastighetskostnader	Fastighetskostnader påverkar driftnetto och då även marknadsvärdet på Logisteas fastigheter. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal eller vid vakanser kan sådana kostnader påverka bolagets resultat negativt.	Stora delar av Logisteas fastighetskostnader vidarefaktureras till hyresgästerna. Logisteas exponering mot kostnadsförändringar är således relativt begränsad. Logistea arbetar aktivt med sina vakanser och har en hög uthyrningsgrad.
Fastigheternas värdeförändring	Logistea redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. 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 fastighets specifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster och försämrade teknisk standard.	En noggrann marknads- och hyresgästanalys, som baseras på bland annat transaktionshistorik och hyresgästens finansiella ställning, ligger till grund för Logisteas fastighetsvärderingar. Logistea värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt eller externt.

Legala och efterlevanderisker

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Skatter	Risk att Logistea inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk.	För att hantera och minimera risken så har Logistea en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning. Vidare inhämtar bolaget vid behov råd från oberoende skatteexperter.
Miljölagstiftning	omfattas av politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar vilka kan innebära betydande verksamhetsåtgärder för att Logistea ska uppfylla vid var tid gällande miljölagstiftning.	Logistea följer kontinuerligt utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet. Logistea arbetar proaktivt med miljöfrågor och har antagit uppdaterade hållbarhetsmål för 2024 och framåt. Läs mer på sidorna 96–103.
Rapportering, regelefterlevnad och förändrade regelverk	Logisteas verksamhet omfattas av en mängd olika regulatoriska regelverk och rapporteringskrav. Oförmåga att efterleva sådana krav kan medföra sanktioner. Verksamhetsspecifika regelverk, såsom hyreslag, PBL, är andra regelverk som Logistea förpliktar sig att följa. Oförmåga att efterleva lagar eller regler, liksom förändringar avseende tillämpning eller tolkning av befintliga lagar och regler, kan medföra att Logistea får oförutsedda kostnader, skatter och avgifter samt förlorar i anseende hos hyresgäster och aktieägare.	För att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar arbetar Logistea med omvärldsbevakningar samtidigt som vi inom bolaget har anställda specialister och vid behov anlitar extern rådgivning. Vi gör även årliga interna revisioner för att minimera risk för fel och risk för överträdelser av regelverk. Vi utbildar även regelbundet personal i frågor där förändringar av regelverk har skett.
Mutor, korruption och brott mot uppförandekod	Risker kan finnas internt men också hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Logisteas varumärke och affär kan skadas av ansvarslost eller kriminellt beteende.	Logistea genomför årliga utbildningar i våra policyer för all personal. Samtliga väsentliga leverantörer ska vidare omfattas av Logisteas uppförandekod för leverantörer. Vidare har Logistea inrättat en visselblåsarfunktion.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkring	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Medarbetare

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Operationell risk	Logistea kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster/kostnader på grund av bristfälliga rutiner och kontroller samt bristfällig kompetens.	Ändamålsenliga 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.	Logistea ingår anställningsavtal för nyckelpersoner på marknadsmässiga villkor och strävar efter att erbjuda olika former för incitamentsprogram och rörlig ersättning i syfte att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

Miljörisk

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Föroreningar	Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Logistea för marsanering 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 innebära kostnader för Logistea.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt har Logistea som rutin att identifiera eventuella miljörisiker. Därutöver är det angeläget att Logistea som fastighetsägare och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.
Biodiversitet	Ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhället och en permanent förstörelse av naturkapital med konsekvensen att arter utrotas.	I samband med projekt och nyetableringar genomför Logistea en analys av biodiversitetsfrågor och på vilket sätt Logistea kan minimera konsekvenserna och genomföra åtgärder som medför en positiv påverkan på biodiversiteten i området. Därutöver analyserar Logistea löpande vilka åtgärder som kan vidtas för att vi ska kunna bidra till en positiv påverkan på biodiversiteten i områden där våra fastigheter är belägna, se exempel på sidorna 32–33.
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. Logistea kommer vidare under 2024 att genomföra en klimatrisk- och sårbarhetsanalys.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Finansiell risk

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Finansieringsrisk	Risken att Logistea inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknar. Förutsättningarna på kapital- eller kreditmarknaderna kan vidare förändras vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller enbart kan ske till oförmånliga villkor.	I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande skuld och att refinansiera de räntebärande skulderna i god tid före förfall. Därutöver strävar Logistea efter att använda flera olika finansieringskällor samt att bibehålla en diversifierad och lång kapitalbindning på sina räntebärande skulder samt att vid var tid ha bekräftade och outnyttjade krediter för att hantera risk för omedelbar likviditetsbrist. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets finansieringsrisk.
Kreditrisk/ risk för kundförluster	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 branschtillhörighet. Logisteas hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.
Ränterisk	Räntekostnaderna är Logisteas största löpande kostnad. Ränterisken avser risken för förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan påverka viktiga nyckeltal. När och hur sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital.	För att reducera Logisteas exponering mot stigande marknadsräntor har Logistea valt att binda större delen av låneportföljen med hjälp av räntederivat och att ha en spridd förfallostruktur av räntebindningen.

Operativa risker

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
IT-attacker och driftstörningar	Driftsstörningar eller riktade attacker (överbelastningsattacker, ransomware eller liknande) kan påverka Logisteas driftssäkerhet såväl som IT-säkerhet eller innebära att Logisteas IT-tjänster helt blir otillgängliga.	Riskerna hanteras genom antivirus-tjänster, spam- och webbfilter samt brandväggar. Vidare arbetar Logistea i molnbaserade lösningar i så stor utsträckning som möjligt.
GDPR	Logistea behandlar en begränsad 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	2023	2022
Hysesintäkter	2	357	257
Övriga intäkter	2	14	-
Fastighetskostnader	3	-95	-71
Driftnetto		276	186
Central administration	3,4,5	-36	-38
Finansiella intäkter	6	3	5
Finansiella kostnader	6	-136	-80
Förvaltningsresultat		107	73
Värdeförändringar fastigheter	10	-63	339
Värdeförändringar derivat	27	-36	8
Resultat före skatt		8	420
Aktuell skatt	7	-9	-3
Uppskjuten skatt	7	-7	-94
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		-8	323
Periodens resultat från utdelad verksamhet	8	-1	-5
Årets resultat		-9	318
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		-8	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-5
Summa		-9	318
<i>Resultat per aktie:</i>			
	20		
Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		-0,05	2,56
Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		-0,05	2,52
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		-0,05	2,56
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		-0,05	2,52

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-9	318
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat:</i>			
Omräkningsdifferenser m.m.		-	1
Årets totalresultat		-9	319
<i>Totalresultat för perioden hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		-8	323
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-4
Summa		-9	319

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+





Koncernens rapport över finansiell ställning

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	1	1
Förvaltningsfastigheter	10	5 386	4 623
Nyttjanderättstillgångar	11	10	12
Inventarier	12	4	5
Uppskjutna skattefordringar	7	2	-
Derivat	27	6	10
Finansiella anläggningstillgångar	13	1	1
Summa anläggningstillgångar		5 410	4 652
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14	12	18
Skattefordringar		8	6
Övriga fordringar	15	35	62
Derivat	27	1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	23	25
Likvida medel	17	29	52
Summa omsättningstillgångar		108	163
SUMMA TILLGÅNGAR		5 518	4 815

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	26		
Aktiekapital		109	61
Övrigt tillskjutet kapital		2 072	1 291
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		503	512
Summa eget kapital		2 684	1 864
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18,27	1 453	2 505
Leasingskulder	11	8	10
Uppskjutna skatteskulder	7	194	185
Derivat	27	18	-
Summa långfristiga skulder		1 673	2 700
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	18,27	1 025	100
Leverantörsskulder		28	28
Skatteskulder		9	5
Leasingskulder	11	2	2
Övriga skulder		16	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	81	63
Summa kortfristiga skulder		1 161	251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 518	4 815



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkring	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital, Mkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 1 januari 2022		48	808	-1	194	1049
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
Ingående eget kapital 1 januari 2023		61	1 291	-	512	1 864
Årets resultat		-	-	-	-9	-9
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-	-9	-9
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission/apportemission		48	794	-	-	842
Emissionskostnader		-	-18	-	-	-18
Skatt emissionskostnader		-	3	-	-	3
Teckningsoptioner		-	2	-	-	2
Summa transaktioner med aktieägare		48	781	-	-	829
Utgående eget kapital 31 december 2023		109	2 071	-	504	2 684





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto kvarvarande verksamhet		276	186
Central administration kvarvarande verksamhet		-36	-38
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	29	-1	-5
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1
Erhållen ränta		3	4
Betald ränta		-132	-67
Betalda inkomstskatter		-7	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		104	75
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		41	-7
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-28	8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117	76
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-111	-196
Förvärv av tillgångar via dotterbolag		-329	-484
Avyttringar av tillgångar via dotterbolag		30	4
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-410	-682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		434	350
Emissionskostnader		-14	-12
Personaloptioner		2	0
Upptagna lån	28	378	1 072
Amortering av lån	28	-530	-970
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		270	440
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-23	-166
Likvida medel vid årets ingång		52	218
Likvida medel vid årets utgång		29	52





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets finansiella rapporter
Redovisningsprinciper och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		76	74
Administrationskostnader	4,5	-61	-63
Rörelseresultat		15	11
Resultat från andelar i koncernföretag		1	4
Ränteintäkter och liknande poster	6	148	77
Räntekostnader och liknande poster	6	-163	-89
Nedskrivning	21	-6	-
Resultat efter finansiella poster		-5	3
Avsättning till periodiseringsfond		0	-1
Koncernbidrag		18	1
Förändring överavskrivningar		0	0
Resultat före skatt		13	3
Skatt	7	3	-6
Årets resultat		16	-3

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		16	-3
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser m.m.		-	-
Årets totalresultat		16	-3

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	9	0	1
Summa immateriella tillgångar		0	1
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	12	1	2
Summa anläggningstillgångar		1	2
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	1 141	933
Fordringar hos koncernföretag	22	2 466	2 101
Uppskjuten skattefordran		3	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 610	3 034
Summa anläggningstillgångar		3 611	3 037
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	14	1	2
Fordringar hos koncernföretag	22	302	215
Skattefordringar		1	1
Övriga fordringar	15	1	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5	5
Kassa och bank		4	33
Summa omsättningstillgångar		314	260
SUMMA TILLGÅNGAR		3 925	3 297

Mkr	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	26		
Aktiekapital		109	61
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital			63
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		2 062	1 283
Balanserat resultat		-191	-187
Årets resultat		16	-3
Summa fritt kapital		1 998	1 093
Summa eget kapital			1 156
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1	1
Överavskrivningar		0	0
Summa obeskattade reserver		1	1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,27	626	1 827
Skulder hos koncernföretag	23	21	21
Derivat	27	16	-
Summa långfristiga skulder		663	1 848
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	18,27	1 004	81
Leverantörsskulder		1	3
Skulder till koncernföretag	23	243	186
Övriga skulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	9	16
Summa kortfristiga skulder		1 263	292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 925	3 297





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
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		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
Ingående eget kapital 1 januari 2023		61	2	1 282	-189	1 156
Årets resultat		-	-	-	16	16
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-	16	16
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission/apportemission		48	-	794	-	842
Emissionskostnader		-	-	-18	-	-17
Skatteeffekt eget kapital		-	-	-	2	2
Summa transaktioner med aktieägare		48	-	776	2	826
Utgående eget kapital 31 december 2023		109	2	2 058	-171	1 998





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat		15	11
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1
Erhållen ränta		178	55
Betald ränta		-151	-68
Betalda inkomstskatter		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		43	-1
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-23	-18
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-45	179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25	160
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-2
Förvärv av dotterbolag		-50	-77
Avyttring av dotterbolag		31	6
Utlåning koncernföretag		-119	-926
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-133	-999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		434	350
Emissionskostnader		-14	-12
Upptagna lån	28	205	527
Amortering av lån	28	-491	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		134	722
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		-29	-117
Likvida medel vid årets ingång, netto		33	150
Likvida medel vid årets utgång, netto		4	33





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Redovisningsprinciper och noter

Not 1

Allmän information och redovisningsprinciper

Allmän information

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2023 har den 31 mars 2023 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 2024 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.

Tillämpad normgivning och lagstiftning

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 hållbarhets- och 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 2023. 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

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är Utformning av finansiella rapporter (IAS 1) och Inkomstskatter

(IAS 12). Redovisningsprinciperna är omarbetade i enlighet med reviderad IAS 1. I enlighet med förtydligande av redovisning av uppskjutna skatter hänförliga till enskild transaktion redovisas nu uppskjuten skatt hänförliga till nyttjanderättstillgångar och leasingkulder. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld uppgår till samma värde som nettoredovisas balansräkningen. Ändringen har inte påverkat beloppen som redovisas i jämförelseperioden och inte haft någon resultat effekt på innevarande period.

Inga andra nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2023 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2024 har inte tillämpats i förtid och förväntas inte komma att ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernens finansiella rapporter omfattar moderbolaget och dotterföretag över vilka moderbolaget innehar bestämmande inflytande.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och antaganden vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Information om värderingsantaganden och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i 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.

Bolagsförvärv under verksamhetsåren 2023 och 2022 har enbart utgjorts av tillgångsförvärv.

Redovisning av segment

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings 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.

Leasing

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

Not 2

Hyresintäkter och övriga intäkter

Redovisningsprinciper

Hyresintäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Som hyresintäkter avses även hyrestillägg vilka huvudsakligen utgörs av fastighets-skatt och media, då dessa är direkt kopplade till hyresavtalen. Erhållet elstöd under 2023 är redovisad som en övrig intäkt, reducerat med hyresgästers andel.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 2 fortsättning

Löptider för hyreskontrakt per 2023-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2024	44	20,2	5,9
2025	36	25,7	7,5
2026	24	38,2	11,2
2027	9	4,8	1,4
2028	6	10,6	3,1
2029+	64	241,9	70,9
Totalt	183	241,4	100

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, %
>10,0	3	1,6
5,0–9,9	15	8,2
3,0–4,9	23	12,6
2,0–2,9	16	8,7
1,0–1,9	25	13,7
0,5–0,9	16	8,7
<0,5	85	46,5
Totalt	183	100,0

De totala hyresintäkterna uppgår till 357 Mkr (257) varav 51 Mkr (40) utgörs av hyrestillägg. De ökade hyresintäkterna är ett resultat av ett ökat fastighetsbestånd samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. Övriga intäkter uppgår till 14 Mkr (0) och är hänförliga till bolagets del av erhållet elstöd, hyresgarantier och skadestånd.

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 7,9 år (7,8) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,7 procent (98,1).

Not 3 Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Fastighetskostnader (Externa)	2023	2022
Taxebundna kostnader	-57	-45
Reparation och underhåll	-5	-6
Fastighetsskatt	-6	-5
Övriga fastighetskostnader	-27	-15
Totalt	-95	-71

Central administration	2023	2022
Personalkostnader	-16	-16
Övriga externa kostnader	-16	-18
Avskrivningar	-4	-4
Totalt	-36	-38

Fastighetskostnaderna uppgår till -95 Mkr (-71). I fastighetskostnaderna ingår kostnader som är hänförliga till drift, underhåll, fastighetsskatt samt kostnader för försäkring. Kostnaderna har ökat främst till följd av det större fastighetsbeståndet.

Taxebundna kostnader

I taxebundna kostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning och vatten. Större delen av denna kostnad vidarefaktureras till hyresgästerna i form av hyrestillägg.

Central administration

Kostnader för central administration var -36 Mkr (-38). 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	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	-3	-2	-3	-2
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	0	0	0	0
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers				
Revisionsuppdrag	-	-1	-	-1
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	0	-	0
Totalt	-3	-3	-3	-3



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 5

Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper

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. 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. 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 överensstämja med kostnadslagen i Not 3. Information om bonusar finns under avsnittet om incitamentsprogram.

Under 2023 har personalkostnader om 15,5 miljoner kronor (14,5) aktiverats som förvärvskostnader och projektledningskostnader avseende genomförda transaktioner och pågående projekt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Antal anställda				
Medelantalet anställda	15	15	15	15
– varav kvinnor	9	9	9	9
– varav män	6	6	6	6
	Koncernen		Moderbolaget	
TSEK	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader				
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>				
Löner och ersättningar m.m.	12 319	15 563	12 319	15 563
Pensionskostnader	1 149	1 526	1 149	1 526
Sociala avgifter	4 149	5 260	4 149	5 260
Summa	17 617	22 349	17 617	22 349
<i>Övriga anställda</i>				
Löner och ersättningar m.m.	9 346	6 374	9 346	6 374
Pensionskostnader	924	509	924	509
Sociala avgifter	3 239	2 126	3 239	2 126
Summa	13 509	9 009	13 509	9 009
Summa personalkostnader	31 126	31 358	31 126	31 358

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, som uppgår till en till sex månadslöner. 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. 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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>Styrelse</i>								
Patrik Tillman (ordförande)	325	300	-	-	-	-	-	-
Bengt Kjell	80	197	-	-	-	-	-	-
Sanja Batljan	180	197	-	-	-	-	-	-
Stefan Hansson	180	107	-	-	-	-	-	-
Anneli Lindblom	210	127	-	-	-	-	-	-
Erik Dansbo	109	-	-	-	-	-	-	-
Jonas Grandér	107	-	-	-	-	-	-	-
Caroline Thagesson	53	157	-	-	-	-	-	-
Johan Mark	63	177	-	-	-	-	-	-
Fredrik Palm	-	50	-	-	-	-	-	-
<i>Företagsledning</i>								
Fd vd Jennie Högstedt Björk*	-	-	-	1 200	-	272	-	558
Vd Niklas Zuckerman	2 280	2 025	349	175	267	261	81	111
Vice vd Anders Nordvall	2 191	2 025	349	175	262	261	132	167
Övrig företagsledning 4 (5) personer	4 895	5 358	633	1 835	620	732	101	608
Summa	10 673	10 720	1 331	3 385	1 149	1 526	314	1 444

*Jennie Högstedt Björks lön, ersättning och sociala kostnader för verksamhetsåret 2022 är klassificerat som resultat för utdelad verksamhet. Den rörliga ersättningen för 2022 avser avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner, med tillkommande pensionsersättning.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

Koncernens finansiella intäkter hänförs i huvudsak från koncernens likvida medel. Finansiella kostnader är kostnader hänförliga till bolagets skuld och uppstår för banklån, obligation, leasing samt externa reverser. Periodens räntekomponent på räntederivat presenteras på raden finansiell kostnad i resultaträkningen. Utgifter för uttagande av pantbrev aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänför sig. Ränteutgifter under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Finansiella intäkter				
Ränteutgifter dotterbolag	-	-	146	73
Ränteutgifter	3	5	2	4
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	-
Summa	3	5	148	77
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-157	-85	-112	-73
Aktiverad ränta	6	13	-	-
Räntekomponent räntederivat	18	-7	14	-5
Räntekostnader IFRS 16	0	-1	-	-
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-29	-11
Räntederivat, värdeförändringar	-	-	-33	-
Återköpskostnader obligation	-3	-	-3	-
Summa	-136	-80	-163	-89
Finansnetto	-133	-75	-15	-12

Not 7 Skatt

Redovisningsprinciper

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. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

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. 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. Aktiverad uppskjuten skatt på skattemässiga underskott i koncernen och moderbolaget uppgår till 0 miljoner kronor (0). Totala skattemässiga underskottsavdrag i koncernen och moderbolaget uppgår till 125 miljoner kronor (145). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Underskottsavdragen är inte tidsbegränsade.

Redovisad i rapport över totalresultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-9	-3	-	0
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0	0	-
Summa aktuell skatt	-9	-3	0	0
Uppskjuten skatt				
Förvaltningsfastigheter	-5	-80	-	-
Underskottsavdrag	-	-6	-	-6
Finansiella instrument	4	-2	3	-
Obeskattade reserver	-6	-6	-	-
Summa uppskjuten skatt	-7	-94	3	-6
Totalt redovisad skattekostnad	-16	-97	3	-6

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	8	420	13	3
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6)	-2	-87	-3	-1
Effekt ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsningar	-23	-11	-1	-3
Effekt ej skattepliktiga intäkter	1	0	0	0
Effekt ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag	-2	-	0	-
Justering uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	-	-6	-	-6
Effekt av utnyttjade underskottsavdrag	4	-	4	-
Skattereduktion för inventarier	-	1	-	-
Övriga skattemässiga justeringar*	6	6	3	2
Redovisad effektiv skatt	-16	-97	3	-6

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

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 7 fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna				
Uppskjuten skattefordran				
Räntederivat	2	-	3	-
Leasingskulder*	2	2	-	-
Summa	4	2	3	-
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-179	-174	-	-
Räntederivat	-	-2	-	-
Obeskattade reserver	-15	-9	-	-
Nyttjanderättstillgångar*	-2	-2	-	-
Summa	-196	-187	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-192	-185	3	-

*Nettoredo visas i de finansiella rapporterna

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2023 till 1 922 MSEK (1 471).

Not 8

Resultat från utdelad verksamhet

	2023	2022
Nettoomsättning	-	-
Övriga resultatintäkter	-	-
Totala intäkter	-	-
Handelsvaror	-	-
Övriga externa kostnader	-1	-2
Personalkostnader	-	-3
Avskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-1	-5
Finansiella kostnader	-	0
Resultat efter finansiella poster	-1	-5
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-1	-5

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

Not 9

Immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper

De immateriella tillgångarna per 2023-12-31 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	1	1	1	1
Nyanskaffningar	0	0	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-	-1	-
Summa	1	1	0	1
Ackumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värde	0	0	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0
Redovisat värde vid årets slut	1	1	0	1

Not 10

Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper

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. Logitea värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter

beräknas som köpeskilling minus försäljningsomkostnader minus bokfört värde inklusive tidigare orealiserade värdeförändringar. 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 och projektet debiteras med nedlagd intern tid avseende projektledning.

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner

2023-12-31	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Driftnetto*, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr
Väst	319 369	183	3 115
Mitt	108 382	41	614
Syd	91 151	44	637
Öst	57 929	36	558
Norr	22 023	13	147
Delsumma	598 854	317	5 071
Projektfastigheter	3 500	16	315
Total	602 354	333	5 386

2022-12-31	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Driftnetto*, Mkr	Fastighetsvärde, 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

*Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Ovan redovisas Logiteas fastighetsbestånd per region. Fastighetsbeståndet följs inte upp internt per region varpå ingen segmentsredovisning redovisas.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Not 10 fortsättning

Specifikation av årets förändring

Koncernen	2023	2022
Redovisat ingående värde	4 623	2 607
Förvärv av fastigheter*	746	1 489
Avyttring av fastigheter	-39	-8
Investeringar i befintligt bestånd	111	196
Orealiserade värdeförändringar	-55	339
Redovisat värde vid årets slut	5 386	4 623

*Förvärv av fastigheter uppgår till 746 miljoner kronor (1 489) varav 329 miljoner kronor (484) betalats med likvida medel.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Logisteas fastigheter uppgår till 5 386 miljoner kronor (4 623). 315 miljoner kronor (333) 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 -55 miljoner kronor (339), vilket främst är kopplat till allmänna marknadsvärdeförändringar. Av den totala värdeförändringen grundar sig 298 miljoner kronor (321) i ett stigande driftnetto till följd av främst hyreshöjningar på grund av KPI-justering, -447 miljoner kronor (-76) beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav samt 90 miljoner kronor (38) avser projektvinster. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid bolagsförvärv för 4 miljoner kronor (56). 100 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna (exklusive projektfastigheter), motsvarande 96 procent av det samlade beståndet, har värderats externt per 31 december 2023. Övriga 4 procent av beståndet har värdets internt. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar

Koncernen	2023	2022
Ändrade driftnetton	298	321
Ändrade direktavkastningskrav	-447	-76
Resultat från projekt	90	38
Uppskjuten skatterabatt	4	56
Summa orealiserade värdeförändringar	-55	339

Värderingsmetodik – Analyser och generella förutsättningar

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav, marknadshyror, planerade investeringar, byggrättsvärde och framtida vakansnivåer. Värderingsmetodiken

för räkenskapsåret 2023 är oförändrad från tidigare räkenskapsår.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 2,0 procent.

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 alternativ användning.

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 Logisteas 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 avseende jämförbara objekt med liknande byggrätter. Logisteas byggrätter är värderade i spannet 0–1 426 kronor per kvadratmeter byggrätt (0–1 699).

Utöver byggrätter består projektfastigheter av fastigheter med större om- eller tillbyggnationer. Dessa fastigheter värderas som en förvaltningsfastighet med avdrag för återstående investeringar samt normalt med avdrag för projekt- och tidsrisk.

Antagna driftnetton vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2024 uppgick till 320 miljoner kronor i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 317 miljoner kronor som Logistea redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2023 för förvaltningsfastigheterna. Det driftnetto vilket värderingsfirman baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Hyresutvecklingen i driftnettot påverkas av svenskt konsumentprisindex (KPI), då hyresavtalen oftast inkluderar en indexklausul där hyran justeras upp med förändringen i KPI. Förändring av inflationen påverkar avkastningskravet på det sättet att den riskfria räntan och riskpremien delvis påverkas av Riksbankens räntepolitik, som i sin tur tar utgångspunkt i inflationen. Således bedöms effekten av förändringar i inflationen samt observerbar och icke observerbar data minska påverkan på det bedömda marknadsvärdet på respektive fastighet där hyresavtalen justeras med KPI, då hyresintäkterna och driftnettot ökar till följd av en stigande inflation.

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. Vid bedömning av direktavkastningskrav har hänsyn tagits till såväl ändrad riskfri ränta som förändrad riskpremie. Direktavkastningskravet sätts utifrån information från externa oberoende värderingsinstitut samt från löpande marknadsövervakning. 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 6,30–10,87 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2023 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,4 procent (8,3). Det vägda direktavkastningskravet (inklusive projektfastigheter) uppgick till 6,6 procent (6,2). Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 5 386 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 6,6 procent, en kalkylränta om 8,4 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen på nästa sida redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

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

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är direktavkastningskrav, kontrakterade hyresintäkter, bedömda och faktiska fastighetskostnader samt bedömd vakans. Övriga parametrar som kan påverka en värdering är avtalslängd, inflationsantaganden, kalkylränta samt underhållsbehov.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 10 fortsättning

I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, fastighetsens mikroläge, hyresgäststruktur med mera. För att belysa hur en förändring på +/- 0,5 procent för direktavkastningskrav, +/- 5 procentenheter på hyresintäkter och fastighetskostnader samt +/- 1 procentenhet i vakansgrad, isolerade mot varandra, påverkar fastighetsvärderingarna redovisas känslighetsanalys nedan. Känslighetsanalysens förändringsantaganden grundar sig delvis i bolagets faktiska förändringar av respektive indata senaste räkenskapsåren samt för bedömd realistisk förändring för framtiden.

Sannolikt finns det samband mellan de olika parametrarna beroende på olika händelser i den löpande verksamheten. Exempelvis kan både vakansgraden och hyresintäkterna påverkas vid en situation där efterfrågan av lokaler inom fastigheter i Logisteas segment ökar eller minskar. Förändringar i marknadssekonomi, med exempelvis ändrade marknadsräntor, kan påverka både direktavkastningskrav och hyresintäkter. Dessa händelser kan både påverka fastighetsvärdena åt samma håll eller motverka varandra.

Förpliktelser

Logistea har per bokslutsdatum åtagande att färdigställa de tillbyggnader som är pågående i projektportföljen om 132 miljoner kronor (93). 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 7,9 år (7,8).

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. Hyresintäkter och fastighetskostnader antas i värderingen att öka med 2 procent per år under hela kalkylperioden. Nedan presenteras dessa antaganden.

Känslighetsanalys för fastighetsvärden

2023-12-31	Förändring	Värdepåverkan		
		Lager och logistik	Lätt industri	Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25% enheter	-141/153	-55/59	-195/211
Hyresintäkter	+/- 5%	199/-199	81/-81	280/-280
Vakans	+/- 1% enhet	-40/40	-16/16	-56/56
Fastighetskostnader	+/- 5%	-19/19	-8/8	-27/27

2022-12-31	Förändring	Värdepåverkan		
		Lager och logistik	Lätt industri	Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25% enheter	-101/110	-66/72	-167/182
Hyresintäkter	+/- 5%	139/-139	103/-103	242/-242
Vakans	+/- 1% enhet	-28/28	-21/21	-48/48
Fastighetskostnader	+/- 5%	-15/15	-12/12	-27/27

Värderingsantaganden för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter

2023-12-31	Fastighetsvärde, mkr	Hyresintäkter för 2024, mkr	Fastighetskostnader för 2024, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav (viktat genomsnitt), %	Vakansgrad viktat genomsnitt, %
Lager och logistik						
Väst	1 922	132	19	192	5,62 – 7,90 (6,30)	6,31
Mitt	98	6	0	10	6,40 – 6,40 (6,40)	0,00
Syd	316	24	3	28	6,02 – 8,25 (6,46)	1,83
Öst	558	39	3	58	6,00 – 7,15 (6,28)	0,00
Norr	69	3	0	5	6,75 – 6,75 (6,75)	0,00
Delsumma	2 964	204	25	293	5,62 – 8,25 (6,33)	4,28
Lätt industri						
Väst	1 193	94	17	127	5,70 – 8,15 (6,59)	5,04
Mitt	516	45	10	99	6,99 – 7,60 (7,21)	5,69
Syd	321	25	1	63	6,45 – 7,70 (7,61)	0,00
Öst	-	-	-	-	-	-
Norr	78	7	1	17	7,75 – 8,70 (8,14)	0,00
Delsumma	2 107	171	29	306	5,70 – 8,70 (6,94)	4,27
Totalt	5 071	375	55	599	5,62 – 8,70 (6,59)	4,28

Värderingsantaganden för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter

2022-12-31	Fastighetsvärde, mkr	Hyresintäkter för 2023, mkr	Fastighetskostnader för 2023, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Långsiktigt direktavkastningskrav (viktat genomsnitt), %	Vakansgrad viktat genomsnitt, %
Lager och logistik						
Väst	1 930	126	14	214	4,93 – 7,30 (5,94)	6,96
Mitt	-	-	-	-	-	-
Syd	384	24	2	33	5,43 – 6,40 (5,62)	6,45
Öst	157	12	2	23	5,80 – 6,65 (6,49)	8,49
Norr	-	-	-	-	-	-
Delsumma	2 471	162	18	270	4,93 – 7,30 (5,92)	6,98
Lätt industri						
Väst	904	62	5	93	5,20 – 7,50 (6,14)	7,25
Mitt	512	45	11	98	6,49 – 7,00 (6,68)	7,54
Syd	324	23	0	63	6,00 – 7,50 (7,34)	9,84
Öst	-	-	-	-	-	-
Norr	79	6	0	17	7,25 – 8,00 (7,57)	11,88
Delsumma	1 819	136	16	271	5,20 – 8,00 (6,57)	7,99
Totalt	4 290	298	34	541	4,93 – 8,00 (6,20)	7,41



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 11

Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Redovisningsprinciper

Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter samt ett hyresavtal för lokaler. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderätten kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingkund 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 leasingkund. 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 definerats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde och det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpas. Detta innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingkund redovisas i balansräkningen.

I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balans avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder avseende tomträtter och hyresavtal för lokaler samt förändringarna under året.

Koncernen	Tomträtter	Lokaler	Totala nyttjanderättstillgångar	Totala leasingkulder
2023				
Redovisat ingående värde	5	7	12	12
Tillkommande leasingavtal	-	-	-	-
Av- och nedskrivningar	-	-2	-2	-
Årets amorteringar	-	-	-	-2
Redovisat värde vid årets slut	5	5	10	10
2022				
Redovisat ingående värde	-	2	2	2
Tillkommande/avslutade leasingavtal	5	9	14	14
Av- och nedskrivningar	-	-4	-4	-
Årets amorteringar	-	-	-	-4
Redovisat värde vid årets slut	5	7	12	12

	Koncernen	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Långfristiga leasingkulder	8	10
Kortfristiga leasingkulder	2	2

Nedan presenteras de belopp som redovisats i koncernens resultaträkning under året hänförliga till leasingverksamheten.

	Koncernen	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	2	4
Räntekostnader på leasingkulder	0	1
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	0	0
Summa	2	5

Not 12

Inventarier

Redovisningsprinciper

Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	6	0	2	0
Nyanskaffningar	0	6	0	2
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Summa	6	6	2	2
Ackumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värde	-1	0	0	0
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-1	-1	-1	0
Summa	-2	-1	-1	0
Redovisat värde vid årets slut	4	5	1	2

Not 13

Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Redovisat ingående värde	1	1	-	0
Nyanskaffningar	-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	0
Redovisat värde vid årets slut	1	1	-	-



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 14 Hyres- och kundfordringar

Redovisningsprinciper

Hyres- och kundfordringarna utvärderas varje kvartal och individuella bedömningar görs av samtliga fordringar 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Hyres- och kundfordringar	17	20	1	3
Reservering för förväntade kreditförluster	-5	-2	0	-1
Hyres- och kundfordringar netto	12	18	1	2
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar				
Ej förfallet	-	1	-	1
Förfallet 1–30 dagar	5	7	1	-
Förfallet 31–60 dagar	0	6	-	-
Förfallet 61–90 dagar	0	1	-	-
Förfallet 91 dagar	12	5	-	2
Redovisat värde vid årets slut	17	20	1	3
Reservering förväntade kreditförluster				
Reservering vid årets början	-2	0	-1	-
Reservering befarade förluster	-4	-2	-	-1
Konstaterade förluster	1	-	1	-
Reservering vid årets slut	-5	-2	0	-1

Not 15 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Momsfordran och skattekonto	31	44	2	2
Övriga fordringar	4	18	0	2
Totalt	35	62	2	4

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Förutbetald försäkring	2	2	-	-
Upplupna ränteintäkter	3	2	3	2
Upplupna hyresintäkter	15	6	-	0
Förutbetalda driftskostnader	3	14	-	-
Övrigt	0	1	2	3
Totalt	23	25	5	5

Not 17 Likvida medel

Redovisningsprinciper

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Kassa och bank	29	52	4	33
Totalt	29	52	4	33

Not 18 Räntebärande skulder och riskhantering

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Långfristiga skulder				
Säkerställda banklån	1 403	2 004	576	1 326
– Varav periodiserade lånekostnader	-1	-5	0	-4
Obligationslån	-	500	-	500
Externa reverser	50	1	50	1
Summa långfristiga skulder	1 453	2 505	626	1 827
Kortfristiga skulder				
Säkerställda banklån	924	42	903	23
– Varav periodiserade lånekostnader	-4	-6	-4	-6
Obligationslån	75	-	75	-
Externa reverser	26	58	26	58
Summa kortfristiga skulder	1 025	100	1 004	81
Summa räntebärande skulder	2 478	2 605	1 630	1 908

De räntebärande skulderna exkluderar leasingkulder.

	31 dec 2023	31 dec 2022
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	2 478	2 605
Räntebärande tillgångar	-	-
Likvida medel	29	52
Redovisat värde vid årets slut	2 449	2 553

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2021–2024	75	SEK	Stibor 3 månader + 5,15% marginal



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Not 18 fortsättning

Kapitalbindning 2023-12-31

Kapitalbindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0–1 år	996	40%	996	61%
1–2 år	1 241	50%	638	39%
2–3 år	-	-	-	-
3–4 år	204	8%	-	-
4–5 år	-	-	-	-
>5 år	42	2%	-	-
Totalt	2 483	100%	1 634	100%

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	-	-	-	-
4–5 år	210	8%	-	-
>5 år	43	2%	-	-
Totalt	2 615	100%	1 918	100%

Tabellerna avseende kapitalbindning avser nominella räntebärande skulder per respektive balansdag.

Genomsnittlig kapitalbindning för koncernen var per 31 december 2023 1,9 år (2,7). Genomsnittlig kapitalbindning för moderbolaget var per 31 december 2023 0,8 år (1,7).

Räntebindning 2023-12-31

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0–1 år	453	18%	-	-
1–2 år	480	19%	334	20%
2–3 år	362	15%	200	12%
3–4 år	538	22%	450	28%
4–5 år	550	22%	550	34%
>5 år	100	4%	100	6%
Totalt	2 483	100%	1 634	100%

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%	-	-
4–5 år	588	22%	500	26%
>5 år	200	8%	200	10%
Totalt	2 615	100%	1 918	100%

Genomsnittlig räntebindning för koncernen var per 31 december 2023 2,8 år (2,1). Genomsnittlig räntebindning för moderbolaget var per 31 december 2023 3,7 år (2,4). Effekt från derivat har beaktats.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder har under 2023 minskat jämfört med tidigare år till följd av de återköp och löpande amorteringar som genomförts. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande nettoskulden till 2 449 Mkr (2 553) och bruttoskulden till 2 478 Mkr (2 605). Bruttoskulden var fördelad mellan säkerställda banklån 94 procent (79), obligationslån 3 procent (19) och externa reverser 3 procent (2). Logisteas långfristiga skulder uppgick till 1 453 Mkr (2 505) vilket utgör 59 procent (96) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 025 Mkr (100) vilket motsvarar 41 procent (4) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 1,9 år (2,7) och den genomsnittliga räntebindningen är 2,8 år (2,1). Belåningsgraden uppgick till 46 procent (55) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 4,7 procent (4,8). Den minskade snitträntan följer av återköp i 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 Logitea fastlagda gränsvärden för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad, s.k. covenantar. 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 Logitea någon av covenanterna kan det innebära omedelbar återbetalning av lånet eller en högre ränta temporärt under perioden covenanten är bruten. Har inte Logitea efter en angiven tidsperiod lyckats åtgärda covenantbrottet, kan långgivaren kräva återbetalning av lånet. Vid räkenskapsårets slut hade koncernen en soliditet på 49 procent (39), en räntetäckningsgrad på 1,9 gånger (2,2) samt en belåningsgrad på 46 procent (55).

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

Löptidsanalys

2023-12-31	<1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Banklån	895	1 192	204	42	2 333
Obligationslån	75	-	-	-	75
Externa reverser	26	50	-	-	76
Leverantörsskulder	28	-	-	-	28
Övriga kortfristiga skulder	19	-	-	-	19
Summa	1 043	1 242	204	42	2 531

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

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



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Not 18 fortsättning

blir mindre fördelaktig och mer kostsam. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka Logisteas kostnad för upplåning. Rängebindingen är därför en betydande faktor i ränterisken, där en kort rängebindingstid vanligtvis innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. För att förlänga rängebindingen kan Logistea arbeta med olika typer av ränbesäkrande derivat i form av s.k. performance swappar, ränbeswappar och ränbesappar (ränbesetak). Vid utgången av 2023 hade Logistea derivat uppgående till 2 081 miljoner kronor. Ränbesäckningsgraden beskriver bolagets motståndskraft mot ett försämrat ränbesnetto. En ränbesäckningsgrad som mer än 1 gångar innebär att bolagets resultat täcker de finansiella kostnaderna. Logisteas ränbesäckningsgrad för 2023 var 1,9 gånger.

Ränbeskänslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt 2023, Mkr	Resultateffekt 2022, Mkr
Stibor 3M	+/- 1%-enhet	-13/+4	-21/+14

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 långfristiga skuld 59 procent av de totala ränbesbärande 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 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Upplupna lönerelaterade kostnader	3	2	3	2
Upplupna räntor	7	12	2	10
Förutbetalda hyresintäkter	50	33	-	-
Övriga poster	21	16	4	4
Totalt	81	63	9	16

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 156 346 205 (113 272 546). I beräkningen för resultat per aktie för 2023 och 2022 har justerats för effekten från genomförd företrädesemission i 2023.

Resultat per aktie före utspädning	2023	2022
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		
Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B	-8	323
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	156 346 205	113 272 546
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	11 066 295	12 954 020
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet före utspädning	-0,05	2,56

Årets resultat		
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	-9	318
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	156 346 205	113 272 546
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	11 066 295	12 954 020
Resultat per aktie före utspädning	-0,05	2,52
Resultat per aktie efter utspädning	2022	2021
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		
Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B	-8	323
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	156 346 205	113 272 546
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	11 066 295	12 954 020
Effekt av emission till Nordika Fastigheter i Q1 2023	-	1 416 617
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet efter utspädning	-0,05	2,53
Årets resultat		
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B	-9	318
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	156 346 205	113 272 546
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	11 066 295	12 954 020
Effekt av emission till Nordika Fastigheter	-	1 416 617
Resultat per aktie efter utspädning	-0,05	2,49

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 förvärvade två fastigheter i Göteborg från Nordika Fastigheter. De emitterade stamaktierna avser stamaktier av serie A och B.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 21

Andelar i koncernbolag

Redovisningsprinciper

Aktier i koncernbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdeemetoden. 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.

	Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående anskaffningsvärde	933	791
Förvärv och tillskott	246	167
Nedskrivningar	-6	-
Fusioner	-	0
Avyttringar/utdelning	-32	-25
Utgående redovisat värde	1141	933

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
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	7	3
Logistea Vindrosen 4 AB	559079-2940	Stockholm	100	36	36
Logistea Vindbryggan 6 AB	559106-5478	Stockholm	100	21	19
Logistea Vindtunneln 3 AB	559132-1434	Stockholm	100	11	11
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385	Stockholm	100	276	226
Logistea Runen 18 AB	559195-7682	Stockholm	100	2	1
Logistea Vindan 1 AB	556705-2906	Stockholm	100	54	54
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	3
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	2
Logistea Smedjan 2 AB	559043-2224	Stockholm	100	37	37
Logistea Ugglum 7:130 AB	556593-1382	Stockholm	100	24	24
Logistea Duvehed 2:51 AB	559313-6103	Stockholm	100	-	14
Logistea Tråget 3 AB	559313-6061	Stockholm	100	-	17
Logistea Fastigheter 2 AB	559338-5825	Stockholm	100	12	6
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716	Stockholm	100	0	0
OM Elektrikern 1 Fastighets AB	559321-4405	Stockholm	100	0	0
Logistea Kilsta 3:136 AB	559338-0198	Stockholm	100	40	40
Logistea Norra Höja 3:3 AB	559338-0206	Stockholm	100	42	42
Logistea Turbinen 2 AB	559338-0065	Stockholm	100	6	3
Logistea Bofors 1:46-48 AB	559338-0214	Stockholm	100	13	8





Not 21 fortsättning

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Logistea Fastigheter AB	559338-5817	Stockholm	100	164	1
Logistea Lockryd Park AB	559352-7608	Stockholm	95	0	0
Falksmedjan HB	969721-6167	Stockholm	99,9	61	59
INPENSA AB	559362-5832	Stockholm	100	0	0
Logistea Högsbo 38:11 KB	916852-5047	Stockholm	99	81	81
Logistea Fastigheter 3 AB	559383-3956	Stockholm	100	2	1
Logistea Fastigheter 5 AB	559404-5782	Stockholm	100	1	0
Logistea Fastigheter 6 AB	559412-5725	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 7 AB	559412-5733	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 8 AB	559412-5741	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 9 AB	559412-5758	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 10 AB	559412-5766	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 12 AB	559451-9117	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 13 AB	559451-9125	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 14 AB	559451-9133	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 15 AB	559451-9141	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 16 AB	559451-9166	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 17 AB	559451-9174	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 18 AB	559451-9182	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 19 AB	559451-9190	Stockholm	100	0	-
Logistea Fastigheter 20 AB	559451-9208	Stockholm	100	0	-
Totalsumma				1141	933

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 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 Lexby AB	556710-9359	Stockholm
Logistea Fastigheter 11 AB	559451-9109	Stockholm
Logistea Kalmar Sigillet 1 AB	559138-8813	Stockholm



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Not 22

Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	2 316	1 322
Tillkommande/avgående fordringar	452	994
Utgående balans	2 768	2 316

Not 23

Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022
Ingående balans	207	71
Tillkommande/avgående fordringar	57	136
Utgående balans	264	207

Not 24

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar*	2 640	2 183	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	2 817	2 744	926	868
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Pantsatta fordringar som säkerhet vid fakturabelåning	-	-	-	-
Summa ställda säkerheter	5 457	4 927	926	868
Eventalförpliktelser				
Eventalförpliktelser	607	93	475	53
Summa eventalförpliktelser	607	93	475	53

*Utnyttjade pantbrev mot skuld uppgår till 2 333 Mkr (2 056).

Logisteas 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.

Logistea redovisar tilläggsköpeskillingar relaterade till fastighetsförvärv från den dagen det enligt köpeavtalet har blivit ett juridiskt binande åtagande att erlagga sådan. Vid räkenskapsårets slut fanns det inga obetalda tilläggsköpeskillingar till säljare.

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 Räveskalla AB (som äger fastigheterna Borås Räveskalla 1:435 och Borås Räveskalla 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 meddelande Logistea 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 godkändes av Logisteas aktieägare på bolagsstämman den 5 maj 2023 då medgrundaren till Ra Solar Energy, Stefan Hansson, är styrelseledamot i Logistea.

Under april 2023 ingick Logistea ett avtal med Hanssongruppen EBJ AB, i vilket Stefan Hansson var styrelseledamot och delägare, avseende försäljning av Logistea Duved 2:51 AB. Köpeskillingen uppgick till 14,6 mkr, vilket motsvarar ett underliggande fastighetsvärde 1,2 mkr eller 9 procent över senaste värdering och bokfört värde för fastigheten.

Logistea förvärvade i slutet av 2020 Vaggeryd Logistikpark från Hanssongruppen EBJ AB. Med anledning av att det i aktieöverlåtelseavtalet fanns reglering kring skyldighet att utge tilläggsköpeskillning vid lagakraftvunnen detaljplan, erlade Logistea en tilläggsköpeskillning till säljaren av Vaggeryd Logistikpark, varav 15,6 mkr betalades genom nyemitterade aktier i Logistea. Transaktionen ägde rum i oktober 2023 och redovisades som en tilläggsköpeskillning på andelarna i dotterbolaget.

Under december månad ingick Logistea ett avtal avseende förvärv av två fastigheter i Nybro och Karlstad, med ett underliggande fastighetsvärde om 189 mkr, från Ilija Batljan Invest AB. Transaktionen betraktades som en närståendetransaktion enligt 16 a kap. ABL med anledning av att Sanja Batljan både sitter i Logistea ABs och Ilija Batljan Invest ABs styrelse. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämman den 25 januari 2024. I samband med transaktionen lämnades en säljarrevers om 20 mkr från säljaren.

Utöver ovan finns det inga övriga fordringar, skulder eller transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 26

Eget kapital

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalsandel
A-aktier	17 087 861	1	17 087 861	46%	8%
B-aktier	200 828 114	0,1	20 082 811	54%	92%
Summa	217 915 975		37 170 672	100%	100%

Aktiekapitalets utveckling 2021-2023, kr

Period	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier
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
2023 Mars	Riktad nyemission	9 208 011	69 735 040	11 024 035	128 446 044	139 470 079
2023 September	Företrädesemission	34 867 519	104 602 559	16 536 052	192 669 066	209 205 118
2023 Oktober	Riktad nyemission	836 910	105 439 469	16 536 052	194 342 886	210 878 938
2023 December	Riktad nyemission	3 518 517	108 957 986	17 087 861	200 828 114	217 915 975

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

Redovisningsprinciper

Vid tillgångsförvärv där en del eller hela köpeskillingen erläggs med emitterade aktier i Logistea värderas tillgångarnas verkliga värde vid tillträdestidpunkten, vilket används som anskaffningsvärde och påverkar det egna kapitalet.

Optionsprogram

Logistea har två aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 4 692 000 B-aktier under teckningsperioden i december 2025. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 1 815 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026.

Då aktiekursen per balansdagen understeg teckningsoptionernas teckningskurser, som på balansdagen uppgick till 26,1 respektive 14,0 kronor per aktie, redovisar bolaget inte någon utspädnings-effekt avseende optionerna. Anslutningsgraden för optionsprogrammet uppgår till 100 procent.

Företrädesemission september 2023

Logistea har under det tredje kvartalet genomfört en företrädesemission om totalt 436 miljoner kronor i syfte att hantera kommande skuldförfall i Logisteas utestående obligationslån, finansiera framtida förvärv samt till värdeskapande investeringar i befintligt bestånd. Emissionen var fullt garanterad av en grupp existerande aktieägare. Beslutet fattades med stöd av bemyndigandet som lämnades vid årsstämman den 5 maj 2023.

Teckningskursen i emissionen fastställdes till 6,25 kronor per aktie. Befintligaaktieägare tilldelades en teckningsrätt per ägd aktie per aktieslag. Två teckningsrätter krävdes för att teckna en ny aktie till den fastställda teckningskursen. Genom emissionen ökade antalet aktier med 69 735 039 som medförde att aktiekapitalet ökade med 34,9 miljoner kronor.

Emissioner vid förvärv

Med stöd av styrelsens emissionsbemyndigande från årsstämman den 5 maj 2023, har Logistea fortsatt att delbetala fastighetsförvärv med nyemitterade aktier. Detta bedöms skapa aktieägarvärde för existerande aktieägare. Under räkenskapsåret 2023 har 27 126 879 nya Stam B aktier (5 336 752) emitterats i samband med förvärv.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 27

Finansiella instrument

Koncern	31 dec 2023		31 dec 2022	
	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	-	6	-	10
Kundfordringar	12	-	18	-
Övriga fordringar	3	-	18	-
Likvida medel	29	-	52	-
Finansiella tillgångar	45	6	89	10
Räntebärande skulder	2 478	-	2 605	-
Räntederivat	-	18	-	-
Leasingskulder	10	-	12	-
Leverantörsskulder	28	-	28	-
Övriga kortfristiga skulder	26	-	27	-
Finansiella skulder	2 542	18	2 672	-

Moderbolag	31 dec 2023		31 dec 2022	
	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	2 466	-	2 101	-
Kundfordringar	1	-	2	-
Övriga fordringar	0	-	2	-
Likvida medel	4	-	33	-
Finansiella tillgångar	2 471	-	2 138	-
Räntebärande skulder	1 630	-	1 907	-
Räntederivat	-	16	-	-
Skulder koncernföretag	21	-	21	-
Leverantörsskulder	1	-	3	-
Övriga kortfristiga skulder	5	-	13	-
Finansiella skulder	1 657	16	1 944	-

Redovisningsprinciper

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. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Räntekomponenten redovisas som del av räntekostnader 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.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 28

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2023-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2023-12-31
			Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	495	-425	-	-	2	72
Skulder till kreditinstitut	2 051	271	-	-	10	2 332
Externa reverser	59	17	-	-	-	76
Räntederivat	-10	-15	36	-	-	11
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 595	-152	36	-	12	2 491

	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2022-12-31
			Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	492	-	-	-	3	495
Skulder till kreditinstitut	1 062	175	-	809	5	2 051
Externa reverser	132	-73	-	-	-	59
Räntederivat	-	-	-8	-	-2	-10
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 686	102	-8	809	6	2 595

Moderbolag	2023-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2023-12-31
			Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	495	-425	-	-	2	72
Skulder till kreditinstitut	1 354	125	-	-	3	1 482
Externa reverser	59	17	-	-	-	76
Räntederivat	-	-	16	-	-	16
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 908	-283	16	-	5	1 646

	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar			2022-12-31
			Orealiserade värdeförändringar	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	
Obligationslån	492	-	-	-	3	495
Skulder till kreditinstitut	905	447	-	-	2	1 354
Externa reverser	132	-63	-	-10	-	59
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 529	384	-	-10	5	1 908





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 29

Kassaflödesanalys från utdelad verksamhet

Mkr	2023	2022
Kassaflöde för den löpande verksamheten	-1	-5
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-1	-5

Not 30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vid en extra bolagsstämman den 25 januari 2024 godkändes förvärvet av de två fastigheterna i Karlstad och Nybro. Fastigheterna tillträdde 30 januari 2024. Läs mer om förvärvet under Not 25, Transaktioner med närstående.

Den 8 mars meddelade Logistea att de tecknat avtal om förvärv av fastigheten Falun Främby 1:33 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 275 mkr. NKT (Sweden) AB hyr samtliga ytor i fastigheten. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 24,2 miljoner kronor med en återstående kontraktslängd på cirka 13,5 år.

Senare i mars förlängde Logistea ett större ramavtal avseende säkerställd skuld till en större bank. Förlängningen var på tre år och resulterade i att den räntebärande skulden som förfaller under 2024 minskade till 4%.

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 2023. För räkenskapsåret 2022 lämnades ingen utdelning. Förslag till disposition beträffande bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Mkr):

Överkursfond	2 061 584 956
Balanserat resultat	-189 977 621
Årets resultat	15 858 410
Summa	1 887 465 745

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	1 887 465 745
Summa	1 887 465 745





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

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

Stockholm 27 mars 2024

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Erik Dansbo
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Stefan Hansson
Styrelseledamot

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2024

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets finansiella rapporter
Redovisningsprinciper och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–90 i detta dokument

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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.

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 2023 till 5 386 Mkr och värdeförändringarna till –63 Mkr. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Per balansdagen som avslutas 31 december 2023 har fastigheter motsvarande 96% av marknadsvärdet värderats av extern värderare och 4% har värderats internt.

Värderingarna är dels upprättade baserat på kassaflödesmodellen, dels 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. 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. 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.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastighetsbestånd på sidan 56 och not 10 Förvaltningsfastigheter samt not 1 avseende väsentliga uppskattningar och bedömningar.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
<hr/>	
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetoder och modeller i såväl externt som internt upprättade värderingar. 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 revisions-teamet granskat använda modeller för fastighetsvärdering och granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna såsom hyresintäkter, direktavkastningskrav, driftkostnader, investeringar, kalkylränta och vakansgrad. Vi har även, för ett urval, kontrollberäknat fastighetsvärderingarna.

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 1–55 och 95–116. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten 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.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att 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.

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

Revisorns ansvar

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



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets finansiella rapporter
Redovisningsprinciper och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och

bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. 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 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för 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.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+

Finansiell information

CFO-ord
Förvaltningsberättelse
Risker och riskhantering
Koncernens finansiella rapporter
Moderbolagets finansiella rapporter
Redovisningsprinciper och noter
Styrelsens försäkran
Revisionsberättelse

Hållbarhet	+
Övrigt	+



Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar,

implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive 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 revisor av bolagsstämman den 5 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2022.

Stockholm den 27 mars 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Hållbarhet

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+

Hållbarhet

Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	

Övrigt	+
--------	---

Hållbarhetsupplysningar

Logisteas hållbarhetsramverk



Gröna fastigheter

Vi erbjuder våra kunder energieffektiva och miljövänliga lokaler.

- Energieffektivisering och fossilfri el
- Förnyelsebar el genom solceller
- Batterilager stabiliserar elnätet



Levande lokalsamhällen

Våra fastigheter bidrar till ett livskraftigt näringsliv i små- och medelstora orter i hela Sverige.

- Investeringar som utvecklar samhällen
- Långsiktig och lyhörd hyresvärd
- Hälsosamma och säkra fastigheter



Ansvarsfullt ägande

Vi är en långsiktig och ansvarsfull ägare.

- Hållbara förvärv
- Hållbar fastighetsutveckling
- Hållbar förvaltning

Översyn av hållbarhetsstrategin 2023

Under 2023 har vi inlett ett arbete för att anpassa Logisteas hållbarhetsredovisning till det nya regelverket Corporate Sustainability Reporting Directive. En dubbel väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards genomfördes och validerades med styrelse och ägare. Väsentlighetsanalysen pekade ut de hållbarhetsfrågor som Logistea bör prioritera för att minimera risker och ta vara på möjligheter, både finansiellt och i termer av Logisteas påverkan på omvärlden.

Väsentlighetsanalysen har legat till grund för en uppdaterad hållbarhetsstrategi. Strategin omfattar ett hållbarhetsramverk med prioriterade områden, nya hållbarhetsmål och en färdplan med åtgärder för att nå målen. Utfall mot mål kommer att redovisas första gången i Logisteas års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

Logistea kommer att rapportera enligt CSRD från och med 2026.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Prioriterade hållbarhetsfrågor

Fastighetssektorn är en nyckelbransch för att driva utvecklingen mot ett hållbart och koldioxidneutralt samhälle. På Logistea ser vi hållbarhet som en förutsättning för långsiktigt värdeskapande.

Tre prioriterade områden är i fokus för Logisteas hållbarhetsarbete.

Gröna fastigheter

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. Tillbörlig aktsamhet tillämpas vid bedömning och hantering av hållbarhetsrelaterade risker. Riskbedömningen innefattar tidshorisonterna kort, medellång och lång sikt.

Levande lokalsamhällen

Logistea bidrar till att skapa hållbara logistiknav i attraktiva lägen med närhet till marknader och kunder. Vårt fastighetsbestånd finns på mindre och medelstora orter över hela landet. Vi finns på orter som Vaggeryd, Borås, Bromölla och Karlskoga.

Logistik har stor betydelse för att locka företag till en kommun. På många håll där vi finns är utvecklingen av logistik- och industrinav en drivkraft för ett livskraftigt näringsliv och jobbskapande. Logisteas långsiktiga investeringar i hållbara fastigheter bidrar till bestående värden och är vårt största bidrag till Agenda 2030, Mål 11 Hållbara städer och samhällen.

Ansvarsfullt ägande

Logisteas verksamhet ska i enlighet med företagets hållbarhetspolicy bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik som grund. Våra lösningar ska vara 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.

Ansvar och styrning

Styrelsen har det yttersta ansvaret för Logisteas hållbarhetsstrategi. Förvaltningschefen driver det praktiska hållbarhetsarbetet och upprättar och följer upp fastställda handlingsplaner. Bolagets projektledare för fastighetsbeståndet har ansvar för att säkerställa att bolagets hållbarhetsmål och löften integreras i rutiner vid byggnationer, renoveringar och annan utveckling.

Samtliga medarbetare genomgår utbildningar i bolagets hållbarhetsstrategi. Logisteas uppförandekod är ett viktigt verktyg för att tydliggöra 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.

Internationella standards och ramverk

Nedan listas de externa riktlinjer och initiativ som styr Logisteas hållbarhetsarbete:

- FN:s globala mål för hållbar utveckling (se redovisning av prioriterade mål på sidan 17)
- FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- ILO:s kärnkonventioner
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- Parisavtalet
- Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige
- Hållbarhetscertifieringar (t.ex. BREEAM)

Styrdokument inom hållbarhet

Policy	Beslutad av	Innehåll
Uppförandekod	Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> • Anti-korruption • Mänskliga rättigheter • Jämställdhet och mångfald • Trakasserier • Miljöansvar • Samhällsengagemang
Uppförandekod för leverantörer	Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> • Diskriminering • Föreningsfrihet • Skälig lön • Tvångsarbete • Hälsa och säkerhet • Barnarbete • Miljöhänsyn • Korruption
Hållbarhetspolicy	Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> • Prioriterade hållbarhetsfrågor • Principer för hållbarhet och god affärsetik
Finanspolicy	Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> • Finansiella risker • Placeringsregler • Finansiella mål • Ansvar och befogenheter • Rutiner för rapportering och kontroll
Internkontroll och finansiell rapportering	Styrelsen	<ul style="list-style-type: none"> • Ramverk för internkontroll

Väsentlighetsanalys

Under 2023 genomfördes en väsentlighetsanalys i linje med EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och European Sustainability Reporting Standards (som publicerades i juni 2023).

Bedömningen skedde enligt principen dubbel väsentlighet, vilket är en sammanvägning av bolagets inverkan på hållbarhetsfrågor och hur hållbarhetsfrågor påverkar verksamheten. Enligt dubbel väsentlighet är en hållbarhetsfråga väsentlig om den bedöms vara det ur ett eller båda av följande perspektiv:

- Väsentlig påverkan på människor och miljö
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsfrågor som kan påverka Logisteas finansiella utveckling, konkurrenskraft och kapitalkostnad.

I analysen togs hänsyn till berörda parter intressen och förväntningar på Logistea. Slutsatserna validerades med större ägare.

Logisteas väsentliga hållbarhetsfrågor

I väsentlighetsanalysen identifierades följande frågor som väsentliga:

Miljö

- Energianvändning och CO₂-utsläpp
- Biologisk mångfald och ekosystemtjänster
- Uppkopplade, resurssnåla fastigheter

Sociala

- Levande lokalsamhällen genom långsiktiga investeringar
- Hälsa och säkerhet för människor som vistas i Logisteas fastigheter
- Trygga omgivningar i logistik- och industriområden där Logistea är fastighetsägare

Governance

- Förebygga korruption
- Skydda visselblåsare

Process för dubbel väsentlighetsanalys

1. Identifiering av en bruttolista med hållbarhetsfrågor

- Baserat på de hållbarhetsfrågor och hållbarhetsaspekter som täcks av ESRS gjordes ett urval av frågor och aspekter som bedömdes som väsentliga för Logistea. Bedömningen gjordes utifrån en omvärldsanalys. Detta resulterade i en bruttolista av frågor som ingick i väsentlighetsanalysen.
- Hållbarhetsfrågor som inte täcks av ESRS men som potentiellt skulle kunna vara väsentliga för Logistea bedömdes också.

2. Hänsyn till tidigare genomförd riskanalys

- För att säkerställa att bedömningen låg i linje med existerande processer för riskbedömning skedde en genomgång av Logisteas riskanalys och riskhanteringssystem.

3. Bedömning av väsentlig påverkan

För varje fråga och hållbarhetsaspekt gjordes en poängbedömning av:

- Är påverkan positiv eller negativ?
- Skala: Hur allvarig är påverkan på människor och miljö?
- Hur sannolik är påverkan?

4. Bedömning av finansiell väsentlighet

Efter en kartläggning av hållbarhetsrelaterade risker och möjligheter för Logistea, poängbedömdes den finansiella påverkan baserat på storleken på den potentiella effekten och sannolikheten för att den uppstår. Bedömningen integrerade bolagets tidigare genomförda riskanalys.



5. Intern validering

Bedömningarna skickades för synpunkter till relevanta medarbetare i Logisteas organisation. Under en workshop diskuterades bedömningarna tillsammans med en extern konsult som bidrog med omvärldsperspektivet. Därefter genomfördes slutliga justeringar.

6. Extern validering

Analysen validerades genom dialog med Logisteas större ägare.

7. Godkännande av styrelsen

Den slutliga analysen diskuterades och fastställdes av styrelsen.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Hållbarhetsmål

Väsentlighetsanalysen har legat till grund för framtagande av nya och skärpta hållbarhetsmål som redovisas i tabellen nedan. Utfall kommer att redovisas i Logisteas års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

Område	Fråga	Mål
Miljö	Nettonoll växthusgas	Nettonoll utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och 2 till 2030.
	Miljöcertifiering	All nyproduktion och större ombyggnationer ska hållbarhetscertifieras.
	Solceller	Öka installerad effekt från solenergi med 1 MW per år.
	Batterier	Ökad installerad effekt av batterilagring med minst 30 MW fram till slutet av 2025.
	Fossilfri el	100 procent fossilfri el fram till slutet av 2025 för de abonnemang som Logistea har rådighet över.
	Energieffektivisering	Årligen förflytta minst 10 procent av fastigheterna i jämförbart bestånd till en avsevärt bättre energiklass fram till slutet av 2025.
	Bioytor	Eftersträva att i samverkan med våra hyresgäster anlägga bioytor som främjar den biologiska mångfalden
Sociala	Laddinfrastruktur	Fem fastigheter ska årligen utrustas med laddinfrastruktur för elfordon.
	Återbruk	Vid nyproduktion och ombyggnad ska vi eftersträva att använda återvunnet byggmaterial.
Governance	Nöjda medarbetare	>50 i Employee Net Promotor Score.
	Jämställdhet	40/60 procent jämställt i bolaget, ledningsgruppen och i styrelsen.
Governance	Uppförandekod	Alla medarbetare ska genomgå utbildning i Logisteas uppförandekod.

Uppföljning av hållbarhetsmål för 2023

Mål	Utfall 2023
Miljöcertifiering	Andel nybyggnationer som miljöcertifieras enligt BREEAM In-Use (mycket bra eller högre) eller motsvarande certifieringsstandar ska vara 100%
Grön finansiering	Ett tidigare mål var att 50 procent av låneportföljen ska utgöras av gröna lån.

Vårt mål är att förflytta 10% av våra fastigheter till en avsevärt bättre energiklass till slutet av 2025

10%

2 nya fastigheter
Certifierade enligt BREEAM

2



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Gröna fastigheter

Logisteas kunder efterfrågar hållbara och moderna lokaler för logistik och lätt industri. Därför arbetar vi för att säkerställa att vi kan erbjuda energieffektiva och miljövänliga byggnader. Åtgärderna är integrerade i våra affärsprocesser för förvärv, fastighetsutveckling och löpande förvaltning.

Klimatneutrala till 2030

Klimatförändringarna är ett faktum. Logistea har, precis som alla andra, ett ansvar för att bidra till Sveriges klimatmål om nettonollutsläpp senast 2045 – speciellt som bygg- och fastighetssektorn står för omkring en femtedel av Sveriges nationella utsläpp av växthusgaser.

Vi har satt upp målet att Logisteas verksamhet ska vara klimatneutral till slutet av 2030 enligt Scope 1 och Scope 2 (egen verksamhet och köpt energi). För att nå dit kommer vi att investera i energieffektivisering, fasa ut energi från fossila bränslen och ha 100 procent fossilfri elförsörjning till våra fastigheter (där vi har rådighet över abonnemangen).

Vi jobbar också mot att kunna rapportera vårt klimatavtryck inom Scope 3 (i vår värdekedja).

Investeringar i energieffektivisering

Att investera i energieffektivisering är ett prioriterat område för Logistea. Vi har satt upp målet att årligen förflytta minst 10 procent av fastigheterna i jämförbart bestånd till en avsevärt bättre energiklass fram till slutet av 2025. Vi kommer att prioritera att lyfta fastigheter som har Energiklass D eller lägre.

Förnyelsebar el genom solceller

Många hyresgäster vill gärna ha solpaneler installerade. Under första kvartalet i 2023 tecknade vi ett strategiskt samarbetsavtal med en partner inom solceller och batterilagring. Under 2023 har en installation av solceller genomförts. Den samlade effekten uppgår nu till 1,5 MW. Målet är att årligen öka installerad effekt från solenergi med 1 MW.

Batterilager stabiliserar elnätet

Batterilager är en del av lösningen för att balansera elnätet när elektrifieringen och ökad andel väderberoende el pressar

kapaciteten i våra elnät. Logistea har upphandlat en partner för installation av batterilager i anslutning till sina fastigheter. Den första anläggningen kommer att vara i drift och ansluten till Svenska Kraftnät under andra kvartalet 2024. Logisteas mål är att öka installerad effekt av batterilagring med minst 30 MW fram till slutet av 2025.

Utbyggnad av laddinfrastruktur

Laddinfrastruktur blir allt viktigare för våra hyresgäster när samhällets fordon som drivs av fossila bränslen fاسas ut och ersätts av elfordon. Vårt mål är att fem fastigheter per år ska utrustas med laddinfrastruktur för fordon.

Satsning på bioytor

Logistea vill ta sitt ansvar för att värna om den biologiska mångfalden. Genom att anlägga ängsmark med växter som lockar till sig pollinerande insekter och andra djur kan vi bidra till ett fungerande ekosystem. Vi har genomfört ett pilotprojekt vid en av våra fastigheter. I dialog med vår hyresgäst TST Sweden har vi skapat en ängsmark som också blir en grön uteplats för TST Swedens medarbetare. Nästa steg är att i samarbete med våra hyresgäster inventera våra övriga fastigheter för att identifiera möjliga satsningar på bioytor.

Miljöcertifierade fastigheter

Logistea har som mål att miljöcertifiera alla sina nybyggda fastigheter och större ombyggnationer enligt BREEAM In-Use Very Good eller Excellent. Under 2023 har två nya fastigheter miljöcertifierats. Det är Lexby i Partille och Vivsta i Timrå. Sedan tidigare är Vindan 1 i Borås och Stödorp 1:7 i Vaggeryd miljöcertifierade enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Den totala ytan som certifierats enligt BREEAM uppgick vid årsskiftet till 57 581 kvm.



Ramverk för grön finansiering

Logistea upprättade under 2021 ett ramverk för grön finansiering i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA. Ramverket granskades av ISS ES. Ramverket gör det möjligt för Logistea att låna upp pengar genom gröna obligationer.

Finansiella effekter

Investeringar i förbättrad hållbarhetsprestanda i våra fastigheter grundas på en sammanvägning av vad som är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt samt socialt och miljömässigt motiverat. De investeringar som krävs för att nå våra fastställda hållbarhetsmål, t.ex. inom energieffektivisering och solceller, är en förutsättning för att behålla och attrahera hyresgäster och är därför kommersiellt motiverade. Vår bedömning är att de kan genomföras utan någon väsentlig negativ påverkan på det finansiella resultatet.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Levande lokalsamhällen

Logistea har en tydlig ambition att bidra till utveckling av kommuner och näringsliv runt om i Sverige genom att investera i fastigheter för logistik och lätt industri med närhet till större marknader och slutkunder.

Livskraftigt näringsliv

Vi är stolta över att bidra till ett livskraftigt näringsliv i små- och medelstora orter. Många av våra fastigheter ligger på orter där utbyggd infrastruktur för logistik och industri har stor betydelse för att locka företag att etablera sig på orten. Genom att anlita lokala entreprenörer, driftsoperatörer och andra samarbetspartners bidrar vi till tillväxt och jobbskapande samtidigt som vi bygger långsiktiga relationer med lokalsamhället.

Långsiktig och lyhörd hyresvärd

Social hållbarhet är en naturlig del av Logisteas verksamhet som bygger på långa hyresavtal. Det gör det möjligt för Logistea att ingå långsiktiga partnerskap med sina hyresgäster och växa med dem. Vi eftersträvar att vara en närvarande och lyhörd hyresvärd som utvecklar och kundanpassar sina fastigheter efter hyresgästernas behov.



Trygga omgivningar

Logistea strävar efter att skapa trygga, tillgängliga och trivsamma omgivningar i de lager, logistik och industriområden där vi är fastighetsägare. Här samverkar vi med hyresgäster och kommuner för att utveckla de områden vi finns i. Det handlar till exempel om att anlägga grönytor, gångstråk och god belysning.

Hälsosamma och säkra fastigheter

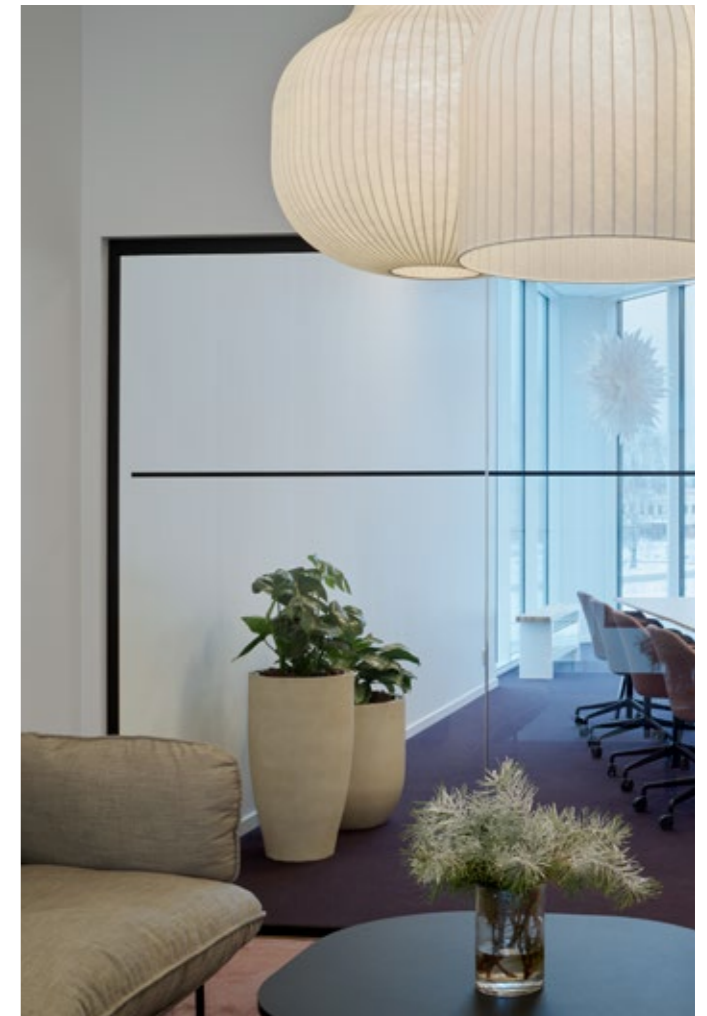
Logisteas fastigheter ska vara säkra och hälsosamma att vistas i. Inför förvärv görs en inventering för att identifiera potentiellt miljö- och hälsoskadliga material. Vid nyproduktion miljöcertifieras fastigheten enligt BREEAM. I BREEAM-standarderna ingår krav på kvalitet på inomhusluften, ljudisolering, behaglig temperatur, visuellt trivsamt miljö och utrymmen för rast och rekreation. Investeringar i automatiserad fastighetsdrift är en viktig åtgärd för att bidra till en bättre inomhusmiljö.

Huvudsponsor till Grunden Bois

Logistea är sedan 2021 huvudsponsor till den Göteborgsbaserade idrottsföreningen Grunden Bois. Föreningen välkomnar alla med funktionsvariation som vill delta i idrottsutövning. Med sponsorskapet bidrar Logistea till att skapa förutsättningar för att alla tjejer och killar som vill idrotta, oavsett nivå på funktionsvariation eller idrottskunnande, ska ges möjlighet till detta.

← Grunden Bois.

Nyrenoverade kontorslokaler på fastigheten Vindan 1. →



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Ansvarsfullt ägande

Logistea är en långsiktig och ansvarstagande ägare där hållbarhet och hög etik är en självklar del av hela vår värdekedja.

Hållbara förvärv

Hållbarhetsaspekter är en självklar del när Logistea identifierar och utvärderar möjliga investeringar. I den tekniska och miljömässiga due diligence-processen ingår analys av energiförbrukning, exponering mot fossila bränslen, giftiga byggmaterial som asbest och PCB och om det finns miljögifter i marken. När brister identifieras i fastighetens hållbarhetsegenskaper görs bedömningar av kostnaderna för en åtgärdsplan.

Gröna hyresavtal

Logistea tillämpar så kallade gröna bilagor till hyresavtalen med sina större hyresgäster. Dessa gröna bilagor klargör 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.

Hållbar fastighetsutveckling

Att förbättra fastigheternas hållbarhetsegenskaper är en viktig del av Logisteas arbete med värdehöjande investeringar. Vi har en tydlig plan och ambitionsnivå för att förbättra energiprestandan i vårt befintliga bestånd. Genom installation av solpaneler, energilagring och laddinfrastruktur skapar vi mervärde för hyresgäster, miljö och samhälle.

Hållbar förvaltning

För den löpande driften anlitar Logistea lokala underleverantörer. Därmed kan vi erbjuda god service på små etableringsorter med mindre fastigheter. Uppkopplade fastigheter är ett viktigt sätt effektivisera resursanvändningen och bidra till en hälsosam inomhusmiljö.

Tydlig uppförandekod

Logistea har en uppförandekod som gäller för samtliga medarbetare och företrädare för Logistea. För våra leverantörer gäller Uppförandekod för leverantörer, vilken ligger i linje med uppförandekoden. Koderna baserar sig på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer på för företag och mänskliga rättigheter. I koderna fastställs att Logistea åtar sig att inte orsaka eller medverka till negativ påverkan på de mänskliga rättigheterna. Vi främjar lika möjligheter för alla oavsett ålder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, trosuppfattning eller etnisk bakgrund. Diskriminering får inte förekomma. Vi tar avstånd från alla former av tvångsarbete och värnar om medarbetarnas yttrandefrihet. Detta gäller både vår egen organisation och våra leverantörer.

Hållbar leverantörskedja

Logistea har upprättat en uppförandekod för leverantörer som ställer krav på dessas agerande. Genom koden bekräftar leverantörerna sin avsikt att verka enligt samma regelverk som Logistea. Logistea har ett systematiskt arbete för att kartlägga och minimera riskerna i leverantörskedjan.

Visselblåsarfunktion

Alla medarbetare och övriga intressenter uppmuntras att anmäla överträdelse av uppförandekoden eller övriga policier. Antingen till närmaste chef eller anonymt till Logisteas visselblåsarfunktion som kan nås via Logisteas hemsida. Under 2023 inkom noll anmälningar om överträdelse, inklusive brott mot mänskliga rättigheter.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Medarbetare

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

Inkludering och öppenhet

Logistea är en liten 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.

Jämlikhet

Logisteas grundsyn är att alla människor har lika värde och därför ska respekteras, bemötas och behandlas rättvist. Mångfald uppmuntras och diskriminering är aldrig accepterat. Bolagets mål är en jämn könsfördelning på samtliga nivåer. Styrelsen består av fyra män och två 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.

God arbetsmiljö

Logistea ska bidra till att skapa en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. För att bidra till medarbetarnas hälsa och främja en hög frisknärvaron uppmuntras medarbetare till fysisk aktivitet och bolaget ger även ett friskvårdsbidrag. Medarbetarundersökningar genomförs årligen.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsupplysningar	
Prioriterade hållbarhetsfrågor	
Väsentlighetsanalys	
Gröna fastigheter	
Levande lokalsamhällen	
Ansvarsfullt ägande	
Medarbetare	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

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 2023 på sidorna 16–17, 20–21, 59–63 samt 96–103 (Hållbarhetsupplysningar) och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Om denna redovisning

Års- och hållbarhetsredovisningen 2023 inkluderar Logisteas hållbarhetsredovisning 2023 som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är den dubbla väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards som vi genomförde under 2023 och som vi validerat med Logisteas nyckelintressenter.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	



Övrigt





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+

Övrigt

- Fastighetsförteckning
- EPRA nyckeltalsberäkningar
- Alternativa nyckeltal
- Övriga definitioner
- Information till aktieägare

Fastighetsförteckning

Logisteas fastighetsbestånd består av 69 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 602 354 kvadratmeter. I fastighetsförteckningen nedan redovisas kommun, adress, lokalaria (LOA) och fastighetstyp för alla Logisteas fastigheter.

Kommun	Fastighet	Adress	LOA	Fastighetstyp
Alingsås	Bulten 1	Pumpgatan 6, Sävelundsgatan 2, Sävelundsgatan 4	19 134	Lätt industri
Borås	Källbäckstryd 1:400	Tvinnargatan 11	2 220	Lätt industri
Borås	Viran 8	Segloravägen 22	7 491	Lager/Logistik
Borås	Vindrosen 4	Viaredevägen 22, B, C, D, E	8 773	Lager/Logistik
Borås	Vindbryggan 6	Företagsgatan 24, 22A	5 487	Lager/Logistik
Borås	Vindtunneln 3	Segloravägen 10	1 559	Lager/Logistik
Borås	Vindan 1	Ryssnäsgratan 2	22 474	Lager/Logistik
Borås	Rotorn 4	Industrigatan 12	6 537	Lager/Logistik
Borås	Tappen 1	Lamellgatan 1, 3	5 700	Lager/Logistik
Bromölla	Hammaren 4	Verkstadsgatan 7	55 000	Lätt industri
Båstad	Troentorp 1:88	Elestorsvägen 135	2 830	Lager/Logistik
Båstad	Troentorp 1:76	Elestorsvägen 135	5 040	Lager/Logistik
Falkenberg	Elektrikern 1	Åkarevägen 39	9 851	Lager/Logistik
Falkenberg	Elektrikern 4 (Mark)	Åkarevägen 37B		Lager/Logistik
Falköping	Traversen 4	Österängsgatan 6	9 800	Lager/Logistik
Gnosjö	Gårö 1:370	Västergatan 15	2 400	Lager/Logistik
Göteborg	Högsbo 38:11	Sisjö Kullegata 1, 3, Södra Långebersgatan 12	5 000	Lätt industri
Hyltebruk	Västra Åkralt 1:97	Västra Industrigatan 4, Gamla nissastigen 5	23 401	Lager/Logistik
Härryda	Assmundtorp 2:139	Industrivägen 7	1 000	Lätt industri
Jönköping	Flahult 77:7	Momarken 7	5 940	Lätt industri
Jönköping	Backen 1:138	Tallvägen 7	1 440	Lätt industri

Kommun	Fastighet	Adress	LOA	Fastighetstyp
Kalmar	Generatorn 1	Franska vägen 22	2 785	Lager/Logistik
Kalmar	Logistea Sigillet 1	Stämpelvägen 3	35 330	Lager/Logistik
Karlskoga	Kilsta 3:136	Hissvägen 3, Kilsta Södra Industriväg 10, 12	22 634	Lager/Logistik
Karlskoga	Bofors 1:46	Förrådevägen 11, 13, 5, 10, 8	7 080	Lätt industri
Karlskoga	Bofors 1:47	Förrådevägen 19, 21, 23, Hyttbacken 2, 4, 6, 8, 10, Stålverksvägen 20, Verkstadsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11	24 525	Lager/Logistik
Karlskoga	Bofors 1:48	Packarevägen 31, 32, 33, 35, 37, 39, Smidesvägen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9	8 939	Lätt industri
Kramfors	Omne 6:6	Omne 231, 233	7 470	Lätt industri
Kramfors	Omne 7:9 (mark)	Omne 231, 233		
Kristianstad	Vä 1:10	Annedalsvägen 23 A, C, D, E, F	17 704	Lager/Logistik
Kristinehamn	Norra Höja 3:3	Varnumsleden 9	20 083	Lätt industri
Kristinehamn	Turbinen 2	Dalavägen 23, 25	14 921	Lager/Logistik
Kristinehamn	Mjölaren 2 (Mark)	(Västra Spårgatan)		Lätt industri
Kumla	Kvarntorp 1:7	Mexivägen 3		Lager/Logistik
Kumla	Kvarntorp 1:15	Mexivägen 1	10 200	Lager/Logistik
Kungsbacka	Duvehed 2:29	Fjärås Industriväg 23	524	Lätt industri
Ljungby	Rotorn 1	Bredemadsvägen 3	15 106	Lager/Logistik
Ljungby	Gänget 11	Fabriksgatan 9, 7A, 11, 15	10 475	Lätt industri
Malmö	Runstenen 18	Käglingevägen 25, 27	1 600	Lager/Logistik



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	



Vivsta 13:92, Timrå ↑
Kopparn 2, Skövde →



Kommun	Fastighet	Adress	LOA	Fastighetstyp
Malmö	Kamaxeln 1	Kamaxelgatan 12, Ventilgatan 10	795	Lager/Logistik
Mjölby	Transformatorn 2	Transformatorgatan 2	6 456	Lager/Logistik
Mjölby	Målaren 4	Borgmästaregatan 21	2 860	Lager/Logistik
Mjölby	Hyveln 2	Hallevadsgatan 8	8 051	Lager/Logistik
Motala	Björkelund 2	Skogvaktaregatan 3	2 447	Lager/Logistik
Mullsjö	Gyljeryd 1:43	Industrivägen 2	5 922	Lager/Logistik
Olofström	Rösjö 1:23	P.J Rösjös Väg 110-2, 92-8	7 607	Lager/Logistik
Partille	Ugglum 7:130	Göteborgsvägen 104, 106, 108	960	Lager/Logistik
Partille	Lexby 1:113	Laxfiskevägen 10, 12	3 230	Lätt industri
Partille	Lexby 11:14	Laxfiskevägen 4	2 458	Lager/Logistik
Partille	Lexby 11:242	Laxfiskevägen 4a	15 496	Lager/Logistik
Piteå	Öjebyn 144:79	Hällanvägen 2	7 848	Lager/Logistik
Laholm	Skummeslöv 30:30	Peter Möllers Väg 11	575	Lager/Logistik
Skövde	Kopparn 2	Jonstorpsgatan 25, 27, Koppargränd 7, 8	4 043	Lager/Logistik
Skövde	Kopparn 3	Koppargränd 1, Jonstorpsgatan 25-27	1 093	Lager/Logistik

Kommun	Fastighet	Adress	LOA	Fastighetstyp
Svenljunga	Lockryd 2:73	Europavägen 1	10 585	Lager/Logistik
Tanum	Tanumshede 3:28	Industrivägen 3A	7 829	Lager/Logistik
Timrå	Vivsta 13:92	Terminalvägen 21	4 900	Lager/Logistik
Tranemo	Skogarp 1:21	Skogarpsvägen 2		Lätt industri
Tranemo	Skogarp 1:39	Skogarpsvägen 2	10 100	Lätt industri
Trollhättan	Grundstenen 7	Installatörvägen 23	16 530	Lager/Logistik
Vaggeryd	Yggen 1	Krokvägen 1	6 358	Lätt industri
Vaggeryd	Källemo 1	Källemogatan 12, Varlingsdalsgatan 6	7 552	Lätt industri
Vaggeryd	Stödstop 1:7	Munksjögatan 8, 10	12 253	Lager/Logistik
Vaggeryd	Skogshytan 1:4	Munksjögatan 14, 16, 18, 20	24 276	Lätt industri
Vaggeryd	Fåglabäck 2:25	Terminalvägen		Lager/Logistik
Vara	Tornum 9:75	Kvånum Vångavägen 1	11 800	Lätt industri
Varberg	Smedjan 2	Härdgatan 22, 24	9 421	Lager/Logistik
Värnamo	Vetet 1	Expovägen 5	5 151	Lager/Logistik
Ånge	Ånge 31:25	Industrigatan 10	1 805	Lager/Logistik
Ödeshög	Åby 6:26 (mark)		-	



EPRA nyckeltalsberäkningar

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

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 2023 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	2023-12-31	2022-12-31
A EPRA resultat per aktie (EPS)	SEK	0,6	0,5
B EPRA NRV per aktie	SEK	13,3	16,9
EPRA NTA per aktie	SEK	12,4	15,5
EPRA NDV per aktie	SEK	12,3	15,4
C EPRA initial direktavkastning	%	6,2	6,2
EPRA "upptoppad" initial direktavkastning	%	6,2	6,2
D EPRA vakansgrad	%	4	2
E EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader)	%	51,0	42,4
EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader)	%	51,0	42,4
F EPRA belåningsgrad (LTV)	%	46,6	56,3

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

EPRA kapitalkostnader

	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare
Samtliga siffror i miljoner SEK						
Förvärv	746	-	746	1 489	-	1 489
Projektering	111	-	111	196	-	196
– Nybyggnationer	78	-	78	166	-	166
– Ombyggnationer ¹⁾	19	-	19	30	-	30
– Större underhåll ¹⁾	14	-	14	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	2	-	2	4	-	4
– Inkrementell uthyrningsbar yta	-	-	-	-	-	-
– Ej inkrementell uthyrningsbar yta samt incitament för hyresgäster	1	-	1	1	-	1
– Övrig materiell oallokerad typ av kostnad	1	-	1	3	-	3
Kapitaliserad ränta	6	-	6	13	-	13
Totala kapitalkostnader	865	-	865	1 702	-	1 702
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-	-	-	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	865	-	865	1 702	-	1 702

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





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

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.

	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022	2022
Samtliga siffror i miljoner SEK	Rapporterat enligt IFRS	Justeringar EPRA	Ej bestämmande inflytande ¹⁾	EPRA intjäning	Rapporterat enligt IFRS	Justeringar EPRA	Ej bestämmande inflytande ¹⁾	EPRA intjäning
Hyresintäkter	357	-	-	357	257	-	-	257
Fastighetskostnader	-95	-	-	-95	-71	-	-	-71
Övriga intäkter	14	-	-	14	-	-	-	-
Driftnetto	276	-	-	276	186	-	-	186
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Central administration	-36	-	-	-36	-38	-	-	-38
Resultat från intressebolag och JVs	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-133	-	-	-	-75	-	-	-75
Förvaltningsresultat	107	-	-	107	73	-	-	73
Värdeförändringar netto	-99	99	-	-	347	-347	-	-
Resultat före skatt/ EPRA resultat före skatt	8	-	-	107	420	-	-	73
Aktuell skatt	-9	-	-	-9	-3	-	-	-3
Förändring av uppskjuten skatt	-7	5	-	-2	-94	88	-	-6
Periodens resultat/EPRA intjäning	-8			96	323	-	-	64
Genomsnittligt antal utestående aktier (miljoner)				167,4	-			126,2
EPRA intjäning per aktie (SEK)				0,57	-			0,51

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





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

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.

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.

	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV)	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV)
Samtliga siffror i miljoner SEK						
Eget kapital enligt IFRS	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Substansvärde (NAV) verkligt värde	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat netto	192	-	192	185	-	185
Verkligt värde netto derivat	12	-	12	-9	-	-9
Goodwill från uppskjuten skatt	0	-	0	0	-	0
EPRA Nettoåterställningsvärde (NRV)	2 888	-	2 888	2 040	-	2 040
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	217,9		217,9	121,1		121,1
EPRA NRV per stamaktie (SEK)	13,3		13,3	16,9		16,9

	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
	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	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Substansvärde (NAV) verkligt värde	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Återföring uppskjuten skatt netto	192	-	192	185	-	185
Bedömd verklig uppskjuten skatt	-178	-	-178	-162	-	-162
Verkligt värde netto derivat	12	-	12	-9	-	-9
Goodwill från uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
Immateriella tillgångar	-1	-	-1	-1	-	-1
EPRA Materiella nettotillgångar (NTA)	2 709	-	2 709	1 877	-	1 877
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	217,9		217,9	121,1		121,1
EPRA NTA per stamaktie (SEK)	12,4		12,4	15,5		15,5





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+

Övrigt

Fastighetsförteckning

EPRA nyckeltalsberäkningar

Alternativa nyckeltal

Övriga definitioner

Information till aktieägare

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.

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.

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

EPRAAs 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.

	2023-12-31 Nominell skatteskuld	2023-12-31 Verklig skatteskuld	2022-12-31 Nominell skatteskuld	2022-12-31 Verklig skatteskuld
Samtliga siffror i miljoner SEK				
Anläggningstillgångar	179	163	174	153
Finansiella instrument	-2	-	2	-
Obeskattade reserver	15	15	9	9
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	192	178	185	162

	2023-12-31 Totalt	2023-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2023-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV)	2022-12-31 Totalt	2022-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2022-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV)
Samtliga siffror i miljoner SEK						
Eget kapital enligt IFRS	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Substansvärde (NAV) verkligt värde	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Goodwill från uppskjuten skatt	-	-	-	-	-	-
EPRA Försäljningsvärde netto (NDV)	2 684	-	2 684	1 864	-	1 864
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)	217,9		217,9	121,1		121,1
EPRA NDV per stamaktie (SEK)	12,3		12,3	15,4		15,4

	2023-12-31	2022-12-31
Samtliga siffror i miljoner SEK		
Förvaltningsfastigheter - helägda	5 386	4 623
Förvaltningsfastigheter - del av JV	-	-
Summa fastighetsportfölj	5 386	4 623
Exkludering projekt, mark och byggnationer	-315	-333
Summa förvaltningsportfölj	5 071	4 290
Uppskattade kostnader för köpare	10	8
Uppdaterad värdering förvaltningsportfölj	5 081	4 298
12 månaders rullande hyresintäkt	350	298
Uppskattade driftsdebiteringar	-33	-34
Årlig nettohyra	317	264
Hyresrabatter	-	-
Upptoppad årlig nettohyra	317	264
EPRA NIY (nettoavkastning)	6,2	6,2
EPRA "Upptoppad" NIY nettoavkastning	6,2	6,2





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

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.

Större delen av ökningen är hänförlig till uppkomna vakanser samt uppdaterade värden av de vakanta ytorna.

E. EPRA kostnadskvot (EPRA Cost Ratio)

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

F. EPRA belåningsgrad (EPRA Loan To Value – LTV)

Räntebärande skulder exkluderat med likvida medel dividerat med portföljens fastighetsvärden. Nyckeltalet visar hur stor del av fastighetsbeståndet som är finansierat med skulder belyser refinansieringsrisken för bolaget.

1) Innehåller leverantörsskulder, övriga kort- och långfristiga skulder, kundfordringar och övriga tillgångar, exkluderat finansiella tillgångar.

Samtliga siffror i miljoner SEK	2023-12-31	2022-12-31
Marknadshyror vakanta ytor	16	6
Total marknadshyra	366	304
EPRA Vakansgrad	4%	2%

Samtliga siffror i miljoner SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetskostnader	-95	-71
Central administrationskostnad	-36	-38
Återföring: Tomträttsavgäld	0	0
EPRA kostnad (inkluderat direkta vakanskostnader)	-131	-109
Direkta vakanskostnader	0	0
EPRA kostnad (exkluderat direkta vakanskostnader)	-131	-109
Hyresintäkter brutto minus tomträttsavgäld	357	257
Totala hyresintäkter brutto minus tomträttsavgälder	357	257
EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader)	51,0%	42,4%
EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader)	51,0%	42,4%

	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
Samtliga siffror i miljoner SEK	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Totalt	Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare
Banklån	2 333	-	2 333	2 056	-	2 056
Obligationslån	75	-	75	500	-	500
Övriga räntebärande skulder	76	-	76	59	-	59
Övriga nettoskulder ¹⁾	57	-	57	38	-	38
Likvida medel	-29	-	-29	-52	-	-52
Nettoskulder	2 512	-	2 512	2 601	-	2 601
Förvaltningsfastigheter	5 071	-	5 071	4 290	-	4 290
Projektfastigheter	315	-	315	333	-	333
Summa fastighetsvärde	5 386	-	5 386	4 623	-	4 623
EPRA Belåningsgrad (LTV)	46,6%		46,6%	56,3%		56,3%





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

Alternativa nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt på årsbasis dividerat med genomsnittet av ingående och utgående eget kapital¹⁾. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

Driftnetto enligt intjäningsförmågan i relation till förvaltningsfastighetens verkliga värde (exkluderande projektfastigheter).

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹⁾ på balansdagen i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt.

EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, 5,15 procent.

EPRA NDV

EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat och uppskjuten skatt i sin helhet.

EPRA EPS

Förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Hyresintäkt exklusive hyrestillägg

Hyresintäkter rensat för intäkter för debiterade mediakostnader för att visa fasta hyresintäkter plus indextillägg.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto med avdrag för kostnader för central administration dividerat med räntekostnader och ränteintäkter (exkl. tomträtt och IFRS 16) för senaste 12-månadersperioden.

Skuldkvot

Nettoskuld på balansdagen i förhållande till tolv månaders framåtriktat driftnetto minus centrala administrationskostnader.

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 hyresintäkter.

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. Härledning av alternativa nyckeltal återfinns på Logisteas webbplats.

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

Övriga definitioner

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.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Förlängningsbar swap

En kombination av en sedvanlig ränteswap samt en swaption där Logistea köpt en ränteswap samt sålt eller ställt ut en swaption. Motparten, banken, har vid löptidens slut möjligheten (inte rätten) att förlänga ränteswapen med ett förutbestämt antal år. Motparten kan tänkas förlänga ränteswapen om marknadsräntan understiger den fasta räntan till vilken ränteswapen tecknats.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Årshyra för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för årshyra för periodens uppsägningar för omförhandling och avflytt samt konkurser.

Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar för perioden.

Performance swap

En kombination av en ränteswap samt ett räntetak där Logistea köpt en ränteswap samt sålt/ställt ut ett räntetak. Den fasta räntan i ränteswapen betalas så länge 3-månaders Stibor ligger under respektive vald barriärnivå vid varje given räntesättningsperiod. Skulle 3-månaders Stibor ligga på eller över respektive barriärnivån inför en ny räntesättningsperiod då utgår räntesäkringeringen för den ränteperioden och Logistea betalar 3-månaders Stibor tills dess att 3-månaders Stibor faller under barriärnivån igen och då betalar Logistea återigen den fasta räntan i aktuell performance swap.

Projektfastigheter

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

Ränteswap

Ett derivatavtal där två parter byter ränteflöden under en bestämd tidsperiod. Den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Då Logistea skuldportfölj består av rörliga bank- och obligationslån med en fast marginal, men med en rörlig komponent i form av 3-månaders Stibor, har Logistea valt att köpa ränteswapar för att således betala en fast ränta och er-hålla Stibor 3-månaders räntan. På det sättet har Logistea bundit räntan för del av lånen.

Räntetak

Ett tak sätts för den rörliga räntan i form av en i förväg bestämd räntenivå (barriär). Går den rörliga räntan över barriärnivån erhåller Logistea räntan över barriärnivån.

Säkerställd belåningsgrad

Säkerställda skulder efter avdrag för likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värden.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	
Fastighetsförteckning	
EPRA nyckeltalsberäkningar	
Alternativa nyckeltal	
Övriga definitioner	
Information till aktieägare	

Information till aktieägarna

Årsstämma

Årsstämma i Logistea äger rum fredagen den 3 maj 2024 kl. 10.00 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 24 april 2024;
- Dels senast fredagen den 26 april 2024 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 2023. För räkenskapsåret 2022 lämnades ingen utdelning.

Kommande informationstillfällen

- Delårsrapport för det första kvartalet, januari – mars 2024, avges den 3 maj 2024.
- Årsstämma 2024 hålls i Stockholm den 3 maj 2024.
- Delårsrapport för det andra kvartalet, april – juni 2024, avges den 11 juli 2024.
- Delårsrapport för det tredje kvartalet, juli – september 2024, avges den 25 oktober 2024.

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.



CELLBES



LOGISTEA