



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021



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

Innehållsförteckning

Året i korthet	4
Om Logistea	6
VD har ordet	7
Strategiskt ramverk och mål	9
Hållbarhetsrapport	12
Fastighetsportfölj	20
Fastighetsmarknaden	24
Aktien	26
Finansiering	30
Risker	32
Förvaltningsberättelse	38
Koncernens finansiella rapporter	41
Moderbolagets finansiella rapporter	45
Redovisningsprinciper och noter	49
Styrelsens försäkran	66
Revisionsberättelse	67
Bolagsstyrningsrapport	72
Styrelse och revisorer	80
Ledande befattningshavare	81
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	82
Alternativa nyckeltal och övriga definitioner	83
Övrig information	84

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

Logistea äger fastigheter i attraktiva och växande logistiklägen med bra kommunikation

Logisteas fastighetsportfölj är välpositionerad och har på två år vuxit från 189 Mkr i fastighetsvärde till över 2,6 Mdkr. Fastigheterna är belägna i attraktiva logistiklägen med närhet till Göteborg, Jönköping, Linköping, Örebro och Öresundsregionen. Den 31 december 2021 bestod Logisteas fastighetsbestånd av 41 fastigheter med ett hyresvärde om 155 Mkr och en uthyrningsbar yta om 345 000 kvadratmeter. Därutöver tillkommer en byggrättsportfölj om cirka 237 500 kvadratmeter.

2,6

Mdkr, fastighetsvärde

93

Mkr, hyresintäkter

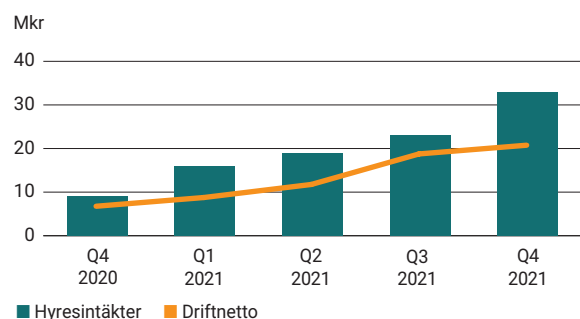
41

Antal fastigheter

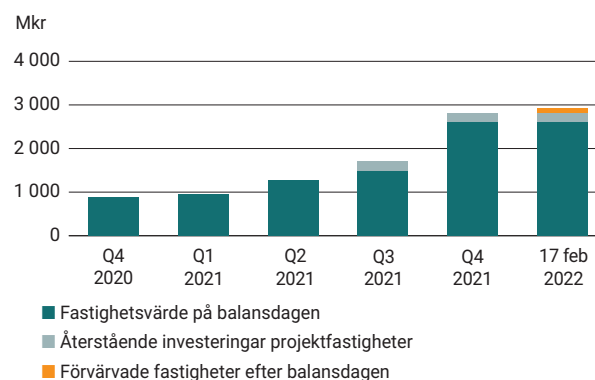
Tillväxt och renodling

2021 var ett händelserikt år för Logistea, som blev ett renodlat fastighetsbolag och fortsatte växa i attraktiva logistiklägen i linje med bolagets vision – att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Året kännetecknades av ett stort antal förvärv i relevant geografi, fastställande av tillväxt- och hållbarhetsmål samt förstärkning av organisationen med ytterligare fastighetskompetens, för fortsatt tillväxt och värdeskapande.

Hysesintäkter och driftnetto per kvartal



Fastighetsvärde per kvartal



Uthyrningsbar yta per kategori



>80%

Andel tripple net-avtal

Nyckeltal

	2021	2020
Fastighetsrelaterade		
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	2 607	887
Hysesintäkter, Mkr	93	18
Hysesvärde, Mkr	154	63
Driftnetto, Mkr	65	14
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	99,7
Överskottsgrad, %	70,6	80,8
Antal förvaltningsfastigheter, st	41	15

Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	38,5	0,6
Soliditet, %	36,0	45,6
Räntebärande nettoskuld, Mkr	1 458	397
Belåningsgrad, %	55,9	44,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6
Genomsnittlig ränta, %	3,1	3,1
Genomsnittlig räntebindning, år	0,5	0,9

Aktierelaterade		
Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,2	0,1
Resultat per stamaktie A och B, kr*	3,7	1,2
Substansvärde (NAV) per stamaktie A och B, kr	11,8	6,7
Eget kapital per stamaktie A och B, kr	10,9	6,5
Aktiekurs per stamaktie A, kr	49,5	15,0
Aktiekurs per stamaktie B, kr	33,3	–

Antal aktier, tusental

Antal utestående stamaktier A och B	96 289	71 893
Genomsnittligt antal utestående stamaktier A och B	78 768	41 298

* Resultat per stamaktie är justerad retroaktivt för utförd fondemission och omvänd split i november 2021. För definitioner av nyckeltal, se sidan 83.

Händelser under året

Organisation och struktur

- Försäljning av modeverksamhet till MBRS Group AB (MBRS), tidigare We aRe Spin Dye AB, samt utdelning av samtliga mottagna aktier i MBRS.
- Extra bolagsstämma den 22 oktober fattade beslut om att: ändra firmanamn till Logistea AB, ändra verksamhetsföremål, dela ut samtliga aktier i MBRS till bolagets ägare, genomföra nyemission, införa B-aktier, genomföra fondemission och omvänd aktiesplit, införa incitamentsprogram 2021/2025 samt genomföra nyval av Bengt Kjell som styrelseledamot.
- Ny ledning med VD, vVD/transaktionschef, CFO och COO, samtliga med gedigen erfarenhet av transaktioner och fastigheter. Under första kvartalet 2022 tillkom nyrekryterad förvaltningschef samt hållbarhets- och IR-chef i ledningen.

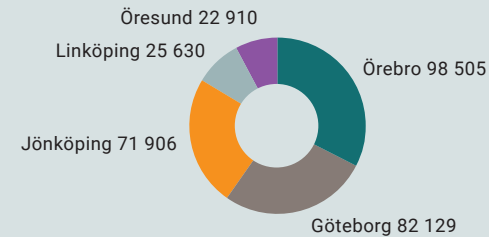
Finansiering och aktien

- Etablering av grönt finansiellt ramverk samt emittering av icke-säkerställda gröna obligationer med ett nominellt belopp om 500 Mkr.
- Riktade nyemissioner om totalt 16 422 145 aktier, omräknat för fondemission och omvänd split, genomfördes i syfte att finansiera fastighetsförvärv.
- Logisteas aktie flyttades till Nasdaq Stockholm Mid Cap i januari 2022.

Förvärv och projekt

- Tillträde av 26 fastigheter i Sverige, motsvarande 226 741 kvadratmeter uthyrbar yta samt 79 500 kvadratmeter byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 1 231 Mkr.
- Tillträde av e-handelsaktören Cellbes befintliga logistikfastighet i Borås, som efter tillbyggnad bedöms uppgå till 21 400 kvadratmeter uthyrbar yta.
- LOI tecknades avseende hyresavtal med en internationell battericellstillverkare om 380 000 kvadratmeter nyproduktion samt tillhörande exklusivt markreservationsavtal med Svenljunga kommun avseende en miljon kvadratmeter markyta.

Uthyrningsbar yta per region, kvm



Kartan anger fastighetsbestånd per 17 februari 2022

Detta är Logistea

Logistea är ett svenskt noterat fastighetsbolag med visionen att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Efterfrågan på lager- och logistiklokaler är betydande och Logisteas tillväxt har varit kraftfull sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019.

En marknadsnisch med stark efterfrågan

Logistea är verksam i en nisch som blir alltmer attraktiv bland annat till följd av den pågående transformationen inom handeln där tillgången till effektiv lager- och logistikhantering blir allt viktigare. Logisteas kunder utgörs till stor del av välkända och expansiva e-handelsbolag, som ställer krav på moderna lager- och logistiklösningar i relevanta geografiska marknader.

En ny organisation med gedigen erfarenhet

Logisteas organisation har växt snabbt och består idag av en samlad expertis inom fastighetsförvaltning, transaktion och finansiering. Bolaget har egen lokal förvaltning och organisationen kommer att fortsätta utvecklas för att säkerställa hög kvalitet och servicegrad.

En hållbar affär

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

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

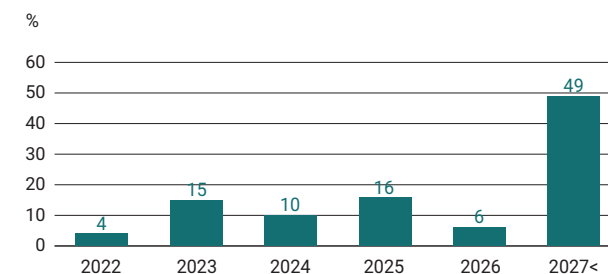
Intjäningsförmåga

Mkr	2019-12-31	2020-12-31	2021-03-31	2021-06-30	2021-09-30	2021-12-31	2022-02-17
Hyresintäkter förvaltningsfastigheter	11	60	68	85	87	155	165
Hyresintäkter projektfastigheter	-	-	-	-	34	34	34
Fastighetskostnader	-1	-18	-19	-21	-22	-31	-32
Driftnetto	10	42	49	64	99	158	167
Central administration	-1	-6	-7	-10	-15	-20	-21
Finansnetto	-1	-10	-12	-20	-23	-53	-53
Förvaltningsresultat	8	26	30	34	61	85	93

158

Mkr driftnetto i
nuvarande bestånd

Förfallostruktur hyresavtal



Kraftfull resultatökning och nya offensiva tillväxtmål

Det var med stor entusiasm som jag i början av december 2021 tillträdde rollen som VD för Logistea. När möjligheten dök upp, att tillsammans med bolagets ägare, styrelse, ledning och medarbetare utveckla ett fastighetsbolag inom lager och logistik, så var det ett lätt beslut. Logistea är redan en välrenommerad aktör på fastighetsmarknaden trots att det endast är två år sedan första fastighetsförvärvet genomfördes. Jag ser mycket fram emot att få leda verksamheten framåt, i syfte att skapa långsiktigt och hållbart värde genom att accelerera tillväxt och lönsamhet.

Bolagets avyttring av modeverksamheten till cleantechbolaget MBRS Group AB (tidigare We aRe SpinDye) under året och reodlingen till att bli ett fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri har skapat bästa möjliga förutsättningar för båda verksamheternas utveckling över tid.

Tillväxtmål om 15 miljarder kronor i fastighetsvärde vid utgången av 2024

Som ett naturligt nästa steg och i syfte att stödja en offensiv tillväxt och långsiktigt och hållbart värdeskapande, reviderade Logistea i början av 2022 bolagets ramverk för vision, mål, strategi samt utdelningspolicy.

Logisteas övergripande tillväxtmål är att inom tre år, vid utgången av 2024, uppnå 15 miljarder kronor i fastighetsvärde. Vi avser att växa både genom förvärv av fastigheter och mark samt genom nyproduktion och investeringar i det befintliga egna beståndet. För närvarande fokuserar vi endast på Sverige men över tid ser vi också möjligheter på övriga nordiska marknader.

Våra hyresgäster är viktiga för oss och 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.

En annan viktig och självklar del av vår strategi är att bedriva verksamheten resurseffektivt och beakta miljöpåverkan och social hållbarhet vid varje affärsbeslut. Som relativt nytt bolag är vårt hållbarhetsarbete i sin linda men vi är stolta över de framsteg som redan gjorts under året, däribland etableringen av ett grönt finansiellt ramverk i linje med vår målsättning att 50 procent av bolagets låneportfölj ska utgöras av grön finansiering om fem år. I slutet av året emitterade vi också ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 500 Mkr, därmed bestod vår låneportfölj vid årsskiftet till 30 procent av grön finansiering.

Under inledningen av 2022 anslöt Logistea sig till FN:s Global Compact och under våren 2022 tillträdde bolagets första hållbarhetschef koncernledningen. Vi har en tydlig agenda för



”

Vi skapar långsiktigt och hållbart värde genom att accelerera tillväxt och lönsamhet

vårt hållbarhetsarbete framåt och vårt mål under 2022 är att genomföra nollmätning för relevanta nyckeltal så att vi kan förbättra vår styrning och uppföljning framöver.

Det operativa målet framöver är att årligen minst färdigställa 25 000 kvadratmeter ny uthyrbar yta och vi ser stora möjligheter att växa med våra nuvarande och kommande hyresgäster. Ett bra exempel på detta är förvärvet, tillbyggnaden, moderniseringen och automatiseringen av e-handelsbolaget Cellbes framtida centrallager i Borås.

Fastighetsportfölj i attraktiva lägen

Logistecas tillväxt har varit kraftfull sedan den första fastigheten förvärvades i slutet av 2019. Bolaget har selektivt förvärvat fastigheter i attraktiva logistiklägen i Sverige och ökat från en uthyrningsbar yta om cirka 16 500 kvadratmeter med 189 Mkr i fastighetsvärde till 345 145 kvadratmeter uthyrningsbar yta med 2 607 Mkr i fastighetsvärde vid utgången av 2021. Därutöver uppgår värdet för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2022 till 192 Mkr. Underliggande genomsnittlig värderingsyield uppgick till 6,0 procent vid utgången av 2021. Bolaget har en solid och diversifierad kundbas med en genomsnittlig återstående hyreskontraktstid om 6,2 år.

Fyrdubblade hyresintäkter, kraftfull resultattillväxt och fördubblat substansvärde

Bolagets volymtillväxt inom förvaltningsfastigheter visar sig tydligt vid en årsvis jämförelse. Substansvärdet fördubblades under året och intjäningsförmågan, som påvisar den aktuella situationen på årsbasis, ökade kraftigt och uppgick till 158 Mkr vid utgången av 2021, att jämföra med 42 Mkr året innan. Bolagets faktiska hyresintäkter fyrdubblades och uppgick till 93 Mkr för helåret samtidigt som driftnettot ökade från 14 Mkr till 65 Mkr. Kassaflöde från löpande fastighetsverksamhet, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 34 Mkr för helåret. Helårsresultatet för kvarvarande verksamhet, fastighetsverksamheten, uppgick till 317 Mkr jämfört med 53 Mkr året innan, där orealiserade värdeförändringar i fastigheter påverkade resultatet positivt med 378 Mkr och kostnader av engångskaraktär belastade resultatet med cirka 5 Mkr.

Försäljningen av bolagets modeverksamhet slutfördes under tredje kvartalet 2021, dock har helårets resultat- och balansräkning påverkats av att köpande part (MBRS Group) har konsoliderats i Logistea. Under fjärde kvartalet delade Logistea ut hela sitt aktieinnehav i MBRS, motsvarande 177 Mkr, som erhöles vid försäljningen till Logistecas aktieägare.

Stark efterfrågan på lokaler inom lager, logistik och lätt industri

Enligt flera nyligen publicerade rapporter har efterfrågan på lager- och logistiklokaler aldrig varit större och vi ser ett framtida ökande behov. Pandemin har vidare påskyndat förändringen i handelsmönster med en ökad andel e-handel. Lager- och logistikfastigheter i attraktiva lägen bedöms långsiktigt vara en stabil investering. Sannolikt med hyresökningar i de mest attraktiva lägena.

Den geopolitiska oron i världen har ökat, framförallt efter Rysslands invasion i Ukraina, och det råder stor osäkerhet kring hur vi i Sverige kommer att påverkas – både som företag och privatpersoner. Vi har under Covid-19-pandemin vid flera tillfällen sett exempel på kraftiga störningar i logistikflöden och varuförsörjning. Min bedömning är att både konsument- och produktionsledet vill se en ökad produktion och lagerhållning i närområdet, även ur ett hållbarhetsperspektiv. Fastigheter med lätt industri har historiskt sett inte attraherat det breda kapitalet. För Logistea som långsiktig ägare och med en egen aktiv förvaltning är det en fastighetstyp som erbjuder en attraktiv riskjusterad avkastning.

Organisatoriskt är vi idag där vi vill vara för att fortsätta tillväxtresan. Logistea har en erfaren organisation och en aktiv ägarbas, och det är min bedömning att bolaget med reviderat strategiskt ramverk och affärsplan har de bästa förutsättningarna att leverera moderna och hållbara lokaler till våra hyresgäster och en god avkastning till våra aktieägare över tid.

Ett stort tack till alla medarbetare som visat ett enormt engagemang under verksamhetsåret och under inledningen av 2022.

Niklas Zuckerman

Verkställande direktör

Strategiskt ramverk för offensiv tillväxt

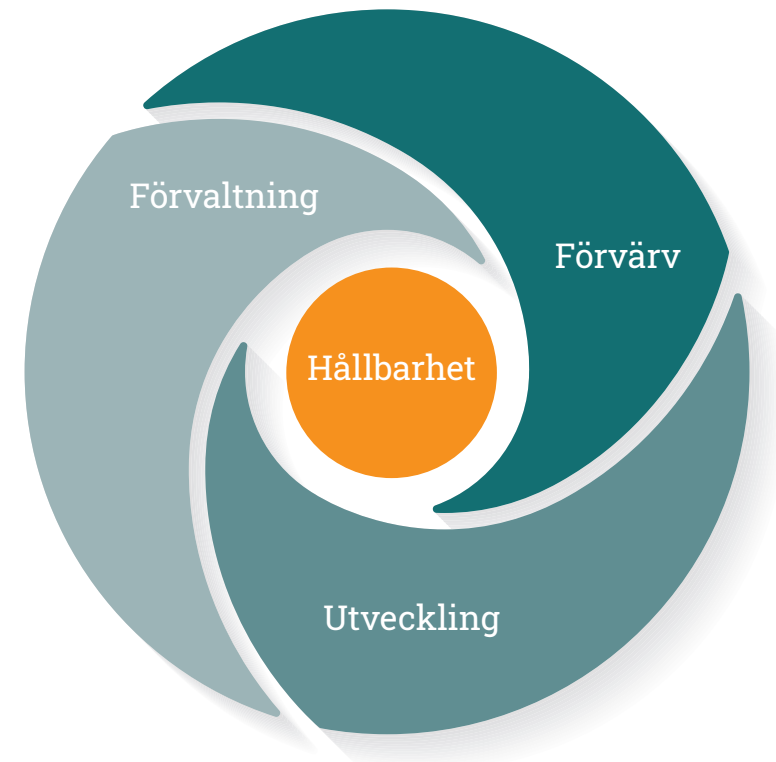
Logisteas vision är att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. En offensiv tillväxtstrategi med fokus på starka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

Under 2021 genförde Logistea en väsentlig verksamhetsförändring genom att renodla verksamheten till fastigheter och avyttra modeverksamheten. Förändringen skapade bästa möjliga förutsättningar för båda verksamheterna samtidigt som aktieägarvärdet optimerades. Logistea har idag en stark plattform, med en solid ägarbas, hög finansiell kapacitet och ett erfaret ledningsteam med betydande transaktionserfarenhet.

Efterfrågan på väl belägna lokaler för lager, logistik och lätt industri är stark och stöds långsiktigt av den pågående digitaliseringen och ökande andelen e-handel. Det finns även exempel där svenska bolag flyttar hem sin produktion eller lager från utlandet. Logisteas valda marknadsnisch bedöms således ha en stark underliggande tillväxt.

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

Logisteas värdeskapande affärsmodell



Vision

Den naturliga partnern för företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri.

Affärsidé

Att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark.

Strategiska prioriteringar

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

Utdelningspolicy

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

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 ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

Finansiella mål

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 10 procent per år över en femårsperiod.
- Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 12 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgraden ska långsiktig uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.

Hållbarhetsmål

Logitea stödjer FN Global Compact och står bakom Agenda 2030. Bolaget bedömer sig ha största möjlighet att påverka inom nummer: 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Under Q4 2021 etablerade bolaget ett grönt finansiellt ramverk. Ramverket anger följande målsättning för samtliga nybyggnationer, och där så är möjligt, även för befintliga fastigheter eller vid tillkommande fastighetsförvärv:

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



BREEAM™

Vaggeryd Logistikpark

Nytt hållbart logistiknav i hjärtat av södra Sverige

En 380 000 kvadratmeter stor logistikpark ska bli det nya logistiknavet i södra Sverige. Det är målet med ett av de större fastighetsprojekten i Logisteas fastighetsportfölj.

Logistea strävar efter att utnyttja logistiskt bra belägna områden i Sverige och fånga både det ekonomiska och operativa värdet på dessa platser. I december 2020 förvärvade Logistea en logistikpark längs E4:an i Vaggeryd, söder om Jönköping. I ett samägt projekt ska Logistea tillsammans med Vaggeryd Utveckling AB utveckla hållbara logistikfastigheter i området under namnet Vaggeryd Logistikpark.

Om Vaggeryd Logistikpark

Logistikparken, som är cirka 380 000 kvadratmeter stor, har goda utvecklingsmöjligheter och bra kommunikationer med både närhet till motorväg och järnvägsspår. Den direkta anslutningen till E4:an ger korta transporttider till och från Sveriges tre största städer – men även till Köpenhamn och Oslo.

Parken innefattar idag två större förvaltningsfastigheter och ett större markområde, med en uppskattad möjlighet att uppföra mellan 150 000 och 180 000 kvadratmeter moderna logistikbyggnader.

Grönt hållbart projekt

Logistea har som mål att utveckla logistikparken som ett grönt hållbart projekt med bland annat solenergi och grön avfallshantering. Vidare planerar Vaggeryd Energi att på direkt angränsande fastighet uppföra ett nytt fjärrvärmeverk, vilket bedöms medföra fördelar för energiförsörjningen till framtida hyresgäster i området.

Vaggeryd Logistikpark ingår i Logisteas pool av kvalificerade gröna tillgångar och bolagets preliminära EU Taxonomi-bedomning tyder på att dess verksamhet bidrar till miljömålet Climate Change Mitigation. Bland de största hyresgästerna finns Azelio, Envytech Solutions, Sortera Materials, Sveaskog, Veolia och WOG Trä.

Vaggeryd Logistikpark

- 380 000 kvadratmeter markyta
- 26 700 kvadratmeter befintlig uthyrd yta
- 80 procent av Sveriges befolkning nås inom 400 kilometer



Bidrag till FN:s globala mål

Logistikparken ska utvecklas för att vara energieffektiv, resursmart och modern. Projektet bidrar till FN:s globala mål genom att efterfråga hållbart producerad el och installation av solceller vilket i sin tur bidrar till utbudet av fossilfri energi på marknaden. Dessutom kommer projektet bidra genom att utveckla resursmart och hållbar infrastruktur till sina hyresgäster samt att erbjuda bekväm och säkra arbetsmiljöer till hyresgästernas anställda.

Utmärkt struktur för utveckling

Området har alla grundläggande parametrar för att bli framgångsrikt för industriell användning och som logistiknav; närhet till utmärkt infrastruktur, befintlig maximal elförsörjningskapacitet och ett existerande vägnät med flera tillfartsvägar. Därutöver finns redan tillgång till järnväg, vilket ger nuvarande och framtida hyresgäster stor flexibilitet vid val av transportsätt.

En hållbar partner och samhällsaktör

Logisteas vision är att vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter och mark. Hållbarhet, både vad gäller miljöpåverkan och social hållbarhet, är områden som är väl integrerade i bolagets affärsstrategi.

Till följd av den väsentliga verksamhetsförändringen som Logistea genomgick under andra halvåret 2021 uppstod behov av ett omtag vad gäller bolagets hållbarhetsstrategi och mål för att bättre passa den nya verksamheten. Hållbarhetsrapporten för 2021 tar endast hänsyn till bolagets fastighetsverksamhet. För att ta del av modeverksamhetens hållbarhetsarbete hänvisas till tidigare hållbarhetsrapporter som återfinns på Logisteas webbplats www.logistea.se.

Ansvarsfullt företagande

Logisteas grundsyn är att verksamheten ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt, med god affärsetik, hållbarhet i fokus och lösningar som är långsiktiga ur både ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv.

All verksamhet inom Logistea ska drivas med framtida utveckling och omvärlden i åtanke. Det innebär, förutom att resurserna används mer effektivt, också en stolthet i hur bolaget gör affärer vilket även stärker bolagets konkurrenskraft och varumärke. En stabil balansräkning, starka kassaflöden och hälsosam företagskultur bidrar till att nå bolagets mål.

Arbetsplats präglad av mångfald och värderingsstyrd kultur

Logistea utgörs av en liten och starkt specialiserad organisation. Bolagets medarbetare har till största del rekryterats under året och har därmed nyligen jobbat fram värdeord som ska ligga till grund för en affärsmässig, inkluderande och öppen företagskultur. Logisteas värdeord är engagemang, utveckling och ansvar. Det innebär att vi engagerar oss och andra för att bidra till en positiv utveckling inom våra affärsområden och vår bransch samtidigt som vi tar ansvar för att bidra till ett hållbart samhälle.

Logisteas grundsyn är att alla människor har lika värde och därför ska respekteras, bemötas och hanteras rättvist. Mångfald uppmuntras och diskriminering är aldrig accepterat. Bolagets mål är en jämn könsfördelning på samtliga nivåer. Idag består både styrelse respektive ledningsgrupp av två kvinnor och fyra män. Totalt sett är fördelningen kvinnor/män i bolaget 58/42 procent. Bolagets lönesättning är baserad på lika lön för likvärdigt arbete.



Logistea ska bidra till att skapa en arbetsplats med bra och säker arbetsmiljö. Målet är att ha en frisknärvaro över 97 procent och att inga arbetsplatsolyckor ska inträffa. För att bidra till medarbetarnas hälsa och bibehålla den höga frisknärvaron uppmuntras medarbetare till fysisk aktivitet och bolaget ger även ett friskvårdsbidrag. I syfte att följa upp medarbetarnas välmående avser bolaget att vara proaktiva i sitt arbete och genomföra medarbetarundersökningar under 2022. Målet är att kunna redovisa relevant utfall från dessa mätningar i årsredovisningen för 2022.

Övergripande hållbarhetsmål

Bolaget har som mål att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Bolaget bedömer sig ha störst möjlighet att påverka följande globala mål: nummer 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Logistea är anslutet till FN:s Global Compact. Under 2022 avser bolaget att fördjupa och utveckla arbetet inom de valda hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter.



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

Grön finansiering

Under året etablerade bolaget ett grönt finansiellt ramverk. Syftet är att kunna finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Bolaget har som operativt mål att 50 procent av låneportföljen utgörs av grön finansiering år 2027.

Ramverket för grön finansiering har upprättats i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). En extern granskning av ramverket har genomförts av en oberoende tredje part; ISS ESG, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stödjer bland annat FN:s Globala Mål (UN Sustainability Development Goals); 7 "Hållbar energi för alla", 11 "Hållbara städer och samhällen" och 13 "Bekämpa klimatförändringarna".

Under 2021 emitterade Logistea 500 Mkr i seniora icke-säkerställda obligationer inom ramverket som totalt uppgår till 1 000 Mkr. Bolagets gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 500 Mkr, där bland annat bolagets projekt i Kungsbacka, Kungälv och Vaggeryd samt utbyggnaden i Viared, Borås, samt energibesparande åtgärder och investeringar i solpaneler ingår.

På balansdagen bestod 30 procent av låneportföljen av grön finansiering.



Intressentdialog

- Under 2022 avser bolaget att genomföra en intressentdialog och väsentlighetsanalys. Bolagets intressenter är medarbetare, befintliga och potentiella hyresgäster, kommuner, leverantörer, styrelse och ledning, investerare och analytiker och intresseorganisationer. Intressenternas input är en viktig del i det fortsatta hållbarhetsarbetet och utformningen av fokusområden.

Styrning

- Styrelsen har det yttersta ansvaret för bolagets hållbarhetsstrategi.
- VD är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet med riskbedömningar och utveckling relaterade till hållbarhetsfrågor i organisationen. För mer information om hållbarhetsrelaterade risker hänvisas till avsnittet Risker och riskhantering i årsredovisningen.
- Ledningsgruppen har löpande uppföljning av hållbarhetsmålen och det operativa arbetet.
- Logisteas Green Finance Committee fattar beslut och säkerställer efterlevnad av det gröna finansiella ramverket.
- Särskilt fokus på det praktiska hållbarhetsarbetet med handlingsplaner ligger hos förvaltningschefen och bolagets projektledare för fastighetsbeståndet har ansvar för att säkerställa att bolagets hållbarhetsmål och löften integreras i rutiner vid byggnationer, renoveringar och annan utveckling.
- Samtliga medarbetare genomgår utbildningar i bolagets hållbarhetsstrategi och är delaktiga i de löpande intressentdialoger bolaget för.
- Under våren 2022 har bolaget tillsatt en hållbarhetschef som kommer ingå i ledningsgruppen. Hållbarhetschefen kommer ha en viktig roll i implementeringen av styrelsens beslutade målsättningar och hållbarhetsstrategi.

Ramverk, koder och policydokument

- FN Global Compact
- Agenda 2030
- Uppförandekod
- Leverantörskod
- Mångfaldspolicy
- Grönt finansiellt ramverk

Hållbara fastigheter

Logistea har påbörjat arbetet med att minimera miljöpåverkan från verksamheten genom att arbeta resurssmart, energieffektivt och miljövänligt. Smarta energilösningar, såsom installation av solpaneler, ska utgöra grunden för en effektiv driftsförbrukning. Bolaget har satt följande kvantifierbara mål vad gäller energiförbrukning för samtliga nybyggnationer. Dessa mål ska även omfatta befintliga eller tillkommande förvärvade fastigheter, där så är möjligt.

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

BREEAM®

Vad är BREEAM?

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) är ett certifieringssystem från Storbritannien som ger möjlighet att jämföra byggnaders miljöprestanda internationellt. Systemet är ett av de största och mest använda internationella systemen i Europa och har använts för att certifiera över en halv miljon byggnader. I Sverige har Sweden Green Building Council, en medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande, anpassat BREEAM till svenska förhållanden och BREEAM-SE, är sedan 2013 den version av BREEAM som används på den svenska marknaden. BREEAM-SE används för att certifiera nyproducerade byggnader och byggnadens miljöprestanda bedöms och betygssätts inom ett antal olika områden, till exempel energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning och avfallshantering. Även projektledningen, byggnadens placering i förhållande till allmänna kommunikationsmedel, val av byggnadsmaterial och de föroreningar byggnaden kan ge upphov till ingår i bedömningen. Extrapoäng kan uppnås för hur innovativ byggnaden är i sina tekniska lösningar.

Betygsnivåer för BREEAM-SE

Outstanding	≥ 85%	Good	≥ 45%
Excellent	≥ 70%	Pass	≥ 30%
Very good	≥ 55%	Unclassified	< 30%

Social hållbarhet

Logistea har under 2021 ingått ett treårigt huvudsponsorskap med den Göteborgsbaserade idrottsföreningen Grunden Bois. Föreningen välkomnar alla med funktionsvariation som vill delta i idrottsutövning inom fotboll, innebandy och gymnastik. Grunden Bois har cirka 500 medlemmar, varav 250 aktiva spelare och 40 tränare. Föreningen bedriver verksamhet för knattar, ungdomar, dam- och herrseniorer. Grunden Bois bedriver en positiv och hälsosam idrottsverksamhet. Med sponsorskapet önskar Logistea skapa

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



Övergripande aktiviteter för ett ansvarsfullt företagande

2021

- Etablerat ett grönt finansiellt ramverk.
- Inrättat en kommitté för grön finansiering.
- Fastslagit fokusområden för FN:s globala mål.
- Beslutat om BREEAM-SE eller motsvarande certifieringsstandard för samtlig nybyggnation.
- Fastställt energibesparande mål inom fastighetsförvaltning.
- Sponsorskap Grunden Bois.
- Undertecknat FN:s Global Compact.
- Uppdaterat koder och policydokument.

2022

- Rekryterat hållbarhetschef.
- Genomföra intressentdialog och väsentlighetsanalys.
- Lansera visselblåsarfunktion.
- Påbörja implementering av uppdaterade koder och policyer, med fokus på medarbetare, hyresgäster och leverantörer.
- Uppdatera hållbarhetsstrategi och mål baserat på utfall från intressentdialog och väsentlighetsanalys.
- Kartläggning av leverantörskedjan.
- Genomföra nollmätning för relevanta nyckeltal.
- Kartläggning av scope 1–3.

2023

- Mäta och följa upp NMI och NKI.
- Audit av urval av leverantörer.
- Påbörja rapportering i enlighet med GRI Core.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 12–16 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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråhle
Auktoriserad revisor

Stärkt närvaro med e-handelsbolag i bästa logistikläge – och med grön expansionsplan

Under 2021 växte Logisteas portfölj av logistikfastigheter vuxit i snabb takt, bland annat genom förvärvet av e-handelsbolaget Cellbes logistikfastighet för 63 Mkr. Nu planeras för en högteknologisk och energieffektiv tillbyggnad.

I takt med att svensk e-handel utvecklas i hög takt fortsätter Logistea att växa inom logistiksegmentet. Under slutet av augusti 2021 slutfördes affären av Cellbes logistikfastighet i Viared utanför Borås med en uthyrningsbar yta på 12 700 kvadratmeter.

Utöver befintliga logistikfastigheter har Logistea även som ambition att förvärva mark och uppföra egna fastigheter inom samma segment, med målet att maximera värde. En ny modern logistikanläggning med ett helautomatiskt lager planeras i anslutning till den existerande byggnader.

Sveriges bästa logistikläge

Borås ingår i Göteborgsregionen, vilken rankas som Sveriges bästa logistikläge. Borås kommun har många logistiska fördelar och styrkor med närheten till Göteborgs hamn, Landvetter, riksväg 40 och väl utbyggd järnvägsinfrastruktur. Tillväxten i textilindustrin och inom digital handel, två starka Borås-branscher, bidrar också. Affären med Cellbes stärker Logisteas närvaro i Borås och Cellbes blir samtidigt bolagets tredje största hyresgäst.

Cellbes AB är en av norra Europas ledande distans-/e-handelskoncerner. Koncernen, med huvudkontor i Borås, omsätter cirka 800 Mkr och har verksamheter i nio länder i Europa. I Sverige finns cirka 200 medarbetare och försäljningen domineras av mode via e-handel.

Om fastigheten och framtida utveckling

Fastigheten beräknas i dagsläget ha 12 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Men efter ytterligare planerad tillbyggnad om cirka 8 700 kvadratmeter kommer den totala uthyrningsbara ytan uppgå till cirka 21 400 kvadratmeter. Den inkluderar då även en ny modern logistikanläggning till Cellbes med ett helautomatiskt lager i anslutning till befintlig byggnad.

Tillbyggnaden av fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM som "Mycket bra" eller "Utmärkt". Efter slutförande av tillbyggnaden kommer Cellbes hyra cirka 15 000 kvadratmeter med en löptid på 12 år och med planerad inflyttning under första halvåret 2022.

Fastigheten ingår i Logisteas pool av kvalificerade gröna tillgångar och bolagets preliminära EU Taxonomi-bedömning tyder på att dess verksamhet bidrar till miljömålet Climate Change Mitigation.

Bidrag till FN:s globala mål

Nybyggnationerna i projektet kommer certifieras enligt BREEAM och ha en energiförbrukning på minst 20 procent mindre än de nationella byggnadsregelverken. Genom energieffektivisering, automatiserade lager och förnybara energikällor bidrar Logistea till de globala målen nedan.





Ökad intjäningsförmåga
grundat i långvariga
hyresavtal med en stabil
och diversifierad kundbas

CELLBES



Fastighetsportfölj i attraktiva lägen

Logistea förvärvar och förvaltar fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i Sverige och över tiden även övriga Norden lämpade för lager, logistik och lätt industri. Logistea fastigheter är idag belägna med närhet till Göteborg, Jönköping, Linköping, Örebro och Öresund.

Växande marknad för fastigheter inom lager, logistik och lätt industri

2021 präglades, precis som 2020, av ändrade konsumentbeteende med accelererad tillväxt i e-handel bland annat till följd av coronapandemin. Pandemin tillsammans med flera omvärldsfaktorer har även tydliggjort sårbarheten i företags leverantörskedjor. För att minska sårbarheten i leverantörsledet bedöms företag "ta hem" eller välja leverantörer närmare hemmamarknaden, sprida flödet till flera olika leverantörer men också öka lagerhållningen. Enligt en rapport från Svenskt Näringsliv är ökad lagerhållning den viktigaste förändring som företaget planerar att genomföra.¹⁾ Såväl den privata som den offentliga sektorn bedöms öka sin lagerhållning. Företags önskan om att skapa centrallager och konsolidera mindre lagerenheter till en större, ökar efterfrågan på större nybyggda logistikanläggningar. En ökad medvetenhet skapar även efterfrågan på energieffektiva byggnader med bättre driftsekonomi. Sammantaget skapar detta ett fortsatt starkt efterfrågetryck för moderna fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i Sverige under 2022.

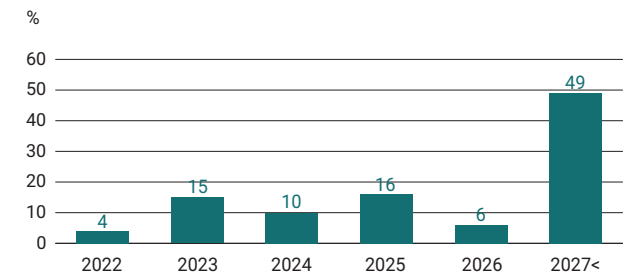
Nyproduktion av fastigheter väntas fortsätta på hög nivå även framöver och flertalet kommuner arbetar aktivt med att ta fram mark för logistiketableringar. Enligt fastighetsrådgivaren Colliers väntas 30 nya etableringar på totalt 860 000 kvadratmeter logistikyta under 2022. Trots en hög andel nyproduktion indikerar den växande efterfrågan på logistikytor att hyresutvecklingen kommer att vara stabil även framöver.

Fastighetsbestånd

Logistea har en tydlig tillväxtstrategi att växa inom fastigheter för lager, logistik samt lätt industri i Sverige och över tid även i övriga Norden. Logistea har sedan slutet av 2019 successivt förvärvat fastigheter i attraktiva lägen i södra och mellersta Sverige.

Per den 31 december 2021 ägde Logistea 41 (15) fastigheter på 19 (7) orter i Sverige. Samlade hyresintäkter under helåret uppgick till 93 Mkr (18). Samlad uthyrningsbar yta uppgick till 345 154 kvadratmeter, inklusive pågående ny- och tillbyggnationer. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick vid årets utgång till 95,1 procent (99,7).

Förfallostruktur hyresvärde



Anskaffningsvärde

Mkr	2021	2020
Fastighetsbestånd vid årets början	887	189
Investeringar i befintliga fastigheter	161	19
Förvärv	1 181	614
Orealiserad värdeförändring	378	65
Fastighetsbestånd vid årets slut	2 607	887

1) https://www.svensknaringsliv.se/sakomraden/internationell-handel/foretagens-lagerhallning-okar_1171874.html

6,2 år

**genomsnittlig återstående
kontraktstid**

Fastighetsbeståndets samlade redovisade värde uppgick på balansdagen till 2 607 Mkr (887), därutöver uppgår fastighetsvärdet för ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas inom 12 månader till 193 Mkr. Efter balansdagen har förvärv samt tillträde skett av fastigheter motsvarande ett samlat fastighetsvärde av 132 Mkr.

Under helåret uppgick orealiserad värdeförändring till 378 Mkr (65). Värdeförändringen grundar sig huvudsakligen på justerade direktavkastningskrav för förvaltningsfastigheter, 354 Mkr, samt ökade värden i projekt om 24 Mkr. Fastigheternas redovisade värde baseras både på externa värderingar av välrenommerade värderingsinstitut samt av interna värderingar.

Kunder och hyresavtal

Logistea eftersträvar, oavsett kundernas verksamhet och förutsättningar, att erbjuda hållbara och effektiva lokaler i bra verksamhetslägen. Hyresförhållanden där båda parterna gynnas och trivs eftersträvas. Logistea fokuserar på att förvärva fastigheter som är uthyrda till solida hyresgäster på längre hyresavtal.

Per den 31 december 2021 var den återstående längden på samtliga hyresavtal i genomsnitt 6,2 år (6,4). Logisteas hyresgäster verkar i ett stort antal branscher vilket sprider risken för hyresförluster och vakanser. Bolaget har inte påverkats av hyresförluster till följd av coronapandemin.

Fastighetsbeståndet följs inte upp regionvis internt. I syfte att visuellt tydliggöra beståndet presenteras informationen i årsredovisningen enligt följande:

Region Göteborg – Borås, Falkenberg, Kungsbacka, Kungälv, Laholm, Partille, Trollhättan och Varberg

Region Jönköping – Gnosjö, Jönköping, Ljungby Mullsjö och Vaggeryd

Region Linköping – Kalmar, Motala och Mjölby

Region Örebro – Karlskoga och Kristinehamn

Region Öresund – Båstad, Kristianstad och Malmö

Fastighetsbestånd per balansdag 31 december 2021

Region	Uthyrningsbar yta Kvm	Fastighetsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Driftnetto Mkr	Byggrätt Kvm
Göteborg	82 129	803	58	48	33 000
Jönköping	71 906	349	27	21	25 500
Linköping	25 630	170	13	10	–
Örebro	98 505	490	42	32	50 000
Öresund	22 910	276	16	15	13 000
Summa	301 080	2 088	155	126	121 500
Projektfastigheter	44 074	519	34	32	116 000
Summa	345 154	2 607	189	158	237 500

Tillträdna fastigheter efter balansdagen till och med 17 februari 2022

Region	Uthyrningsbar yta Kvm	Fastighetsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Driftnetto Mkr	Byggrätt Kvm
Göteborg	10 585	90	6	5	–
Jönköping	5 140	25	3	3	–
Linköping	2 630	17	1	1	2 000
Summa	18 355	132	10	9	2 000

Under 2021 har bolaget tillträtt fastigheter i södra och mellersta Sverige, motsvarande cirka 226 741 kvadratmeter uthyrbar yta samt 79 500 kvadratmeter byggrätter till ett samlat fastighetsvärde om 1 231 Mkr.

Logistea ägde per 31 december 2021 byggrätter motsvarande cirka 237 500 kvadratmeter. Efter balansdagen har bolaget tillträtt en lager- och logistikfastighet i Värnamo med en uthyrningsbar yta om cirka 5 140 kvadratmeter lokalyta och ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr. Logistea har även förvärvat och tillträtt en logistikfastighet i Kalmar motsvarande 2 630 kvadratmeter uthyrningsbar lokalyta samt avtalad tillbyggnad om ytterligare cirka 1 800 kvadratmeter lokalyta med ett underliggande fastighetsvärde om 17 Mkr. Den 10 februari 2022 förvärvade och tillträdde Logistea även en fastighet i Lockryd, Svenljunga motsvarande en yta om cirka 27 700 kvadratmeter markyta samt 10 585 kvadratmeter uthyrningsbar yta till ett fastighetsvärde motsvarande 90 Mkr.

Pågående fastighetsprojekt

Region	Uthyrningsbar yta Kvm	Bedömt hyresvärde Mkr	Bedömt driftnetto Mkr	Total investering Mkr	Återstående investering Mkr	Beräknat färdigställande År
Göteborg	31 220	23	22	206	135	2022
Jönköping	12 854	11	10	115	58	2022
Summa	44 074	34	32	321	193	-

Projektfastigheter

Logistea är aktivt drivande i att utveckla hela områden där bolaget har sina fastigheter. I syfte att skapa största möjliga kundnytta jobbar bolaget kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa fastigheterna. Logistea beaktar hållbarhet inom ramen för fastighetsförvaltning och projektutveckling. På balansdagen pågick två nybyggnadsprojekt där fastigheterna avses miljöcertifieras enligt BREEM In-Use Very Good eller Excellent. Under 2022 avses även byggnationen av två projektfastigheter i Göteborg att påbörjas.

Borås (Viared)

Den 31 augusti 2021 tillträdde Logistea e-handelsaktören Cellbes befintliga logistikfastighet om 12 700 kvadratmeter uthyrbar yta i Borås. Efter tillbyggnad om cirka 8 700 kvadratmeter förväntas fastigheten ha en uthyrbar yta om cirka 21 400 kvadratmeter och innefatta en ny modern och helautomatiserad logistikplanläggning som ska bli framtida centrallager till Cellbes.

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns järnvägsanslutning på området. Bolaget har erhållit bygglov och påbörjat nybyggnation av den första etappen. Etappen omfattar en toppmodern logistikfastighet om cirka 13 000 kvadratmeter med ett bra skyltläge vid E4:an. Hyresavtal med totalt tre hyresgäster har tecknats och inflyttning planeras till andra kvartalet 2022.

Battericellsfabrik i Svenljunga

Under det fjärde kvartalet tecknade Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, en avsiktsförklaring med en internationell batteritillverkare avseende ett hyresavtal om 380 000 kvadratmeter nyproducerad lokalyta. Samtidigt tecknades ett tillhörande exklusivt markreservationsavtal avseende en miljon kvadratmeter markyta med Svenljunga kommun. Avsiktsförklaringen för hyresavtalet är initialt villkorat av att Logistea erhåller markanvisningsavtal med Svenljunga kommun. Därutöver är avsiktsförklaringen gällande hyresavtalet villkorat av lagakraftvunnen detaljplan.



Borås Vindan 1



Svenljunga Lockryd 2:73



Borås Rotorn 4



Vaggeryd Logistikpark



Viran 8 i Borås

Den svenska fastighetsmarknaden

Trots att 2021 präglats av coronapandemin har transaktionsmarknaden i Sverige varit väldigt stark. Enligt statistik från Datscha uppgick transaktionsvolymen 2021 till 383 miljarder kronor, vilket är den högsta uppmätta volymen någonsin i Sverige, motsvarande en ökning om 65 procent jämfört med föregående år.¹⁾ Det finns gott om såväl inhemskt som internationellt kapital som just nu söker sig till den svenska fastighetsmarknaden.

Det har genomförts ett antal stora strukturaffärer under det gångna året, det vill säga förvärv av hela eller delar av företag. Härutöver är kapitalet som söker sig till fastigheter i stor utsträckning institutionellt, främst pensionskapital. Detta kapital söker en stabil och förutsägbar avkastning. Bostads- och samhällsfastigheter betraktas sedan länge som "säkra sektorer" och har upplevt en stabil prisökning.

Starka fundamenta på logistikmarknaden i Sverige har bidragit till ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i Sverige, vilket i sin tur har lockat investerare till sektorn. Primelogistik, det vill säga moderna lager- och logistikbyggnader med låg eller ingen vakans, långa hyreskontrakt med trygga hyresgäster belägna i etablerade logistiklägen betraktas också som "säkra" investeringar.

Sektorer som detaljhandel och hotell var inte lika efterfrågade under 2021 på grund av pandemirestriktioner och osäkerhet på marknaden. Relativt stora volymer handelsfastigheter

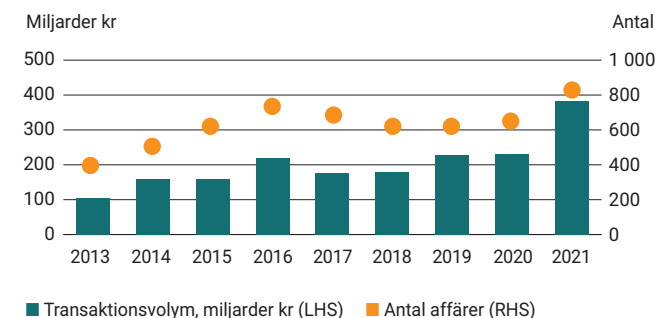
byte ändock ägare under året som en följd av några av de stora strukturaffärerna. Mot slutet av året kom kontorssektorn tillbaka på investerarnas radar, med stöd av att det "nya normala" arbetslivet tar tydligare form.

Logistik- och industrisegmentet

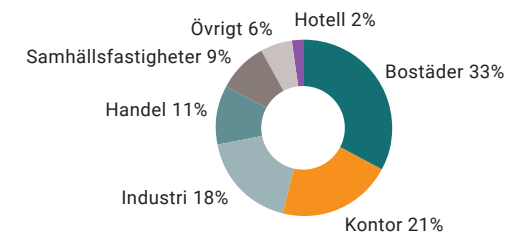
Precis som under 2020 präglades 2021 av coronapandemin och den ökande förändringstakten på omställning inom logistikmarknaden. Det ändrade konsumentbeteendet driver förändring och därmed behovet av moderna logistikfastigheter.

Digitaliseringen av samhället tog stora kliv framåt under pandemin, med accelererande e-handel och en dramatisk ökad användning av digital teknik i arbetslivet. Som en direkt följd av e-handelns uppsving och dess växande flöde av varor ökade efterfrågan på logistiktytor kraftigt. Detta har i sin tur påverkat investerarnas aptit på logistikfastigheter. Automatisering och robotisering är en annan faktor som kräver förändringar.

Transaktionsvolymer



Fördelning transaktionsvolymer per fastighetstyp



1) Leverantör av data rörande den kommersiella fastighetsmarknaden.

Logistikhyrorna uppvisar normalt en stabil utveckling över tid. Detta sammanhänger med en god tillgång på byggbar mark i Sverige och snabba byggprocesser, vilket innebär att utbudet av logistikytor snabbt kan justeras upp när efterfrågan stiger. Nyproduktionen av lager- och logistikyta i Sverige har varit hög under det gångna året, med tillkommande ytor på mer än 825 000 kvadratmeter. Som jämförelse kan nämnas att nyproduktionen år 2020 var strax över 590 000 kvadratmeter och 2019 cirka 550 000 kvadratmeter. Nyproduktionsvolymen 2021 förklaras till stor del av ett antal större etableringar men även behovet av att möta nya byggkriterier samt för att matcha den ökande efterfrågan från näthandlare. Exempelvis expanderar Rusta sitt centrallager i Norrköping och Dollarstore etablerar ett nytt lager i Örebro. Vidare bygger DSV ett automatiserat logistikcenter i Rosersberg om 73 000 kvadratmeter.

En dryg femtedel av alla etableringar har skett helt eller delvis på spekulation. Spekulationsbyggen har i huvudsak varit koncentrerade till prime-lägen i storstadsregionerna.

Transaktionerna i logistiksegmentet på senare år har i huvudsak skett i storstadsområdena och en majoritet av transaktionerna inom segmentet kan härledas till större portfölj- och strukturaffärer. Under 2021 omsattes logistik- och industrifastigheter för cirka 70 Mdkr, motsvarande 18 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta motsvarar en ökning om hela 87 procent jämfört med föregående år.

Konkurrensen mellan investerare har lett till snabbt sjunkande direktavkastningskrav för logistikfastigheter. Prispressen kan även förklaras av ett stort intresse från utländska investerare. De senaste fem åren har avkastningskraven för primelogistik pressats ned från cirka 5,5 procent till närmare 3,5 procent.

Framtiden för industri- och logistiksegmentet

Farhågor om värde- och leverantörskedjor och dess sårbarhet har väckts som en följd av flera olika omvärldsfaktorer men framförallt på grund av pandemin. Företagen bedöms behöva

göra förändringar för att minska sårbarheten och risken bland leverantörer, detta delvis genom att "ta hem" eller välja leverantörer närmare hemmamarknaden, sprida flödet till flera olika leverantörer men också kanske framförallt genom ökad lagerhållning. Enligt en rapport från Svenskt Näringsliv är just ökad lagerhållning den viktigaste förändringen som företag planerar att genomföra.¹⁾ Såväl den privata som den offentliga sektorn bedöms öka sina lagerhållningar vilket leder till en ökad efterfrågan av lagerytor.

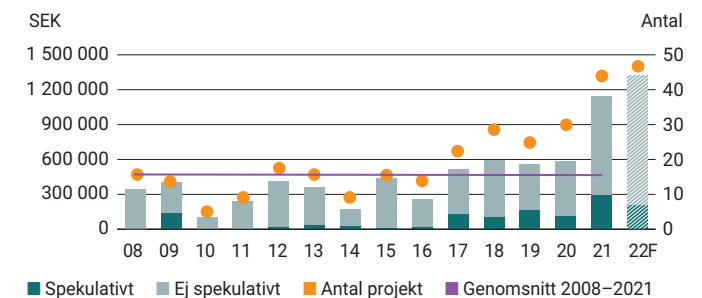
Hyresgästernas önskan om att skapa centrallager och konsolidera mindre enheter till en större, ökar storleken på nybyggda logistik- och industrifastigheter. En ökad medvetenhet skapar även efterfrågan på energieffektiva byggnader med bättre driftsekonomi. Ökad flexibilitet är ett krav eller önskemål som ökar i allt högre utsträckning, vilket kan handla om möjligheter till expansion, anpassad längd på hyresavtal eller möjlighet till snabbt tillträde.

Nyproduktionen väntas fortsätta på hög nivå även framöver. Enligt fastighetsrådgivaren Colliers väntas 30 nya etableringar på totalt 860 000 kvadratmeter logistikyta under 2022. Många kommuner arbetar aktivt med att ta fram mark för fler logistik- och industrifastigheter, då intresset för att uppföra nya logistikbyggnader på senare år varit rekordstort. Trenden att starta byggen på spekulation, det vill säga utan på förhand tecknade hyresavtal, har dock avtagit något under pandemin, även om fenomenet alltjämt förekommer.

Trots en växande efterfrågan på logistikytor indikerar den stora nyproduktionen att hyresutvecklingen kommer vara stabil även framöver. Samtidigt har en rekordstark efterfrågan från investerare fortsatt att pressa ned direktavkastningskraven till rekordlåga nivåer i de bästa logistiklägena.

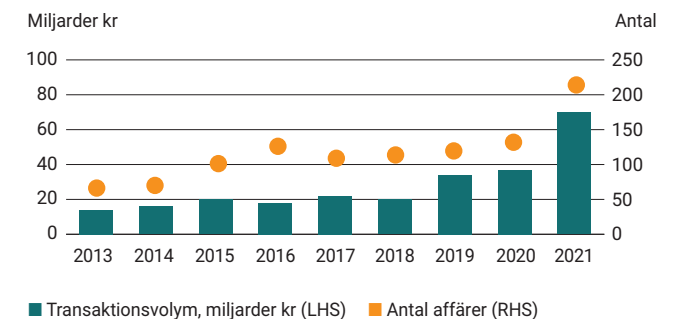
Efterfrågan på svenska logistikfastigheter förväntas vara fortsatt stark under 2022, med något sjunkande avkastningskrav till följd av stort kapitalinflöde från utlandet och brist på primelogistik till försäljning.

Nyproduktion

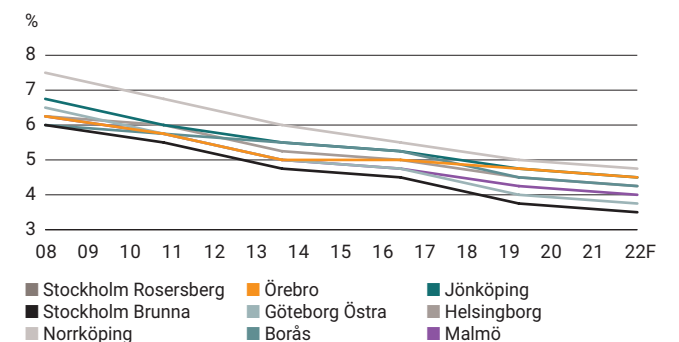


Transaktionsvolym Sverige

Logistik- och industrifastigheter 2013 - 2021



Yieldutveckling logistikfastigheter i Sverige



1) https://www.svensknaringsliv.se/sakomraden/internationell-handel/foretagens-lagerhallning-okar_1171874.html

Logisteas aktie

Logisteas informationsgivning till sina aktieägare och övrig kapitalmarknad syftar till att skapa en rättvisande bild av verksamhetens utveckling, minimera risken för ryktesspridning och spekulationer samt bidra till att öka intresset för bolagets aktie. Ambitionen är att agera snabbt och korrekt.

Börsvärde och omsättning

Logisteas aktie är sedan juni 2010 noterad på Nasdaq Stockholm.

Efter Nasdaqs årliga granskning av nordiska segment baserat på börsvärde flyttades Logisteas aktier den 3 januari 2022 från Nasdaq Stockholm Small Cap till Nasdaq Stockholm Mid Cap. Betalkursen för LOGI A var per den 31 december 2021 49,50 SEK och för LOGI B, som handelsstartades den 22 november 2021, var betalkursen 33,26 SEK. Betalkurserna per den 31 december 2021 motsvarar ett börsvärde om totalt 3,3 Mdkr.

Under räkenskapsåret omsattes i genomsnitt cirka 910 260 stamaktier per dag. Totalt omsattes 101,7 miljoner Logistea-aktier (139,4) till ett värde av 1 553,5 Mkr (2 000,2). Lägsta kurs för LOGI A var 10,02 SEK (24 mars 2021) och högsta kurs var 49,50 SEK (30 december 2021). Lägsta kurs för LOGI B var 22,70 SEK (17 december 2021) och högsta kurs var 35,42 SEK (27 december 2021). Handelskurserna exkluderar perioden mellan fondemissionen och den omvända spliten under november månad. Kursuppgången under 2021 uppgick till 227 procent för LOGI A vilket kan jämföras med en uppgång på 163 procent under 2020. Under räkenskapsåret 2021 steg OMXSPI Index med 33,4 procent (10,8).

Emission av B-aktier och omvänd aktiesplit

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades om att emittera B-aktier samt en efterföljande omvänd split för samtliga aktieslag. Beslutet togs för att skapa större flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning och möjliggöra fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare.

Fondemissionen, som registrerades den 11 november 2021, innebar att aktieägare som ägde aktier på avstämningsdagen tilldelades 10 B-aktier för varje ägd A-aktie. Tilldelningen av B-aktier var vederlagsfri, vilket betyder att anskaffningsutgiften för aktierna är 0,0 SEK.

Totala antalet utestående aktier ökade genom fondemissionen från 79 736 600 aktier till 877 102 600 aktier.

Första handelsdag för B-aktien var 22 november 2021.

I direkt anslutning efter fondemissionen genomfördes en omvänd split vilket innebar att 10 A-aktier lades samman till 1 A-aktie samt att 10 B-aktier lades samman till 1 B-aktie. Om en aktieägares aktieinnehav av visst aktieslag inte motsvarade ett fullt antal nya aktier av samma slag, såldes överskjutande aktier på Logisteas bekostnad varvid berörda aktieägare erhöll sin andel av försäljningslikviden.

I samband med fondemissionen och den omvända spliten fick aktierna nya ISIN-koder.

Aktiekapital

Enligt Logisteas bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 30 000 000 SEK och högst 120 000 000 SEK, fördelat på lägst 80 000 000 och högst 320 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2021 till 48 144 586 SEK, fördelat på 7 973 660 A-aktier och 88 315 51 B-aktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Totalt antal utestående aktier per balansdagen uppgick till 96 289 172 aktier.

B-aktier med ett kvotvärde om 0,5 SEK per aktie. Aktier ska kunna ges ut i fyra aktieslag; Stam A aktier, Stam B aktier, Stam D aktier respektive preferensaktier. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Stam A aktie medför en (1) röst och Stam B aktie, Stam D aktie samt preferensaktie medför vardera en tiondels (1/10) röst. Per den 31 december har Logistea endast emitterat Stam A aktier och Stam B aktier. Aktierna i Logistea är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i SEK.

Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de regler som föreskrivs i aktiebolagslagen (2005:551). Varje aktie medför lika rättighet till andel av bolagets tillgångar och resultat. På bolagsstämman berättigar varje aktie till en röst eller en tiondels röst och alla aktieägare kan rösta för det fulla antalet aktier som innehas utan några begränsningar i rösträtt. Aktierna kan fritt överlåtas.

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning av antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
2002	Bildande		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	0	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

Ägarstruktur per den 31 december 2021

Ägarfördelning efter innehav	Antal aktier	Kapital	Röster	Antal ägare	Andel av ägare
1 - 100	240 932	0,25	0,61	8044	55,12
101 - 200	277 617	0,29	0,63	1927	13,20
201 - 300	232 740	0,24	0,50	941	6,45
301 - 400	208 953	0,22	0,38	601	4,12
401 - 500	192 634	0,20	0,43	421	2,88
501 - 1 000	739 093	0,77	1,37	1007	6,90
1 001 - 2 000	1 062 832	1,10	1,83	760	5,21
2 001 - 5 000	1 653 298	1,72	2,63	529	3,62
5 001 - 10 000	1 129 483	1,17	1,35	162	1,11
10 001 - 20 000	1 272 702	1,32	1,54	90	0,62
20 001 - 50 000	1 711 439	1,78	2,03	53	0,36
50 001 - 100 000	1 261 605	1,31	1,15	18	0,12
100 001 - 500 000	4 633 349	4,83	9,20	21	0,14
500 001 - 1 000 000	2 826 622	2,94	5,92	4	0,03
1 000 001 - 5 000 000	23 382 631	24,28	21,47	10	0,07
5 000 001 - 10 000 000	34 242 664	35,56	31,88	5	0,03
10 000 001 - 50 000 000	22 056 340	22,91	25,06	1	0,01
50 000 001 -	0	0,00	0,00	0	0,00
Anonymt ägande	-835 762	-0,89%	-7,99%		

Källa: Euroclear

Aktiebaserade incitamentsprogram

Vid den extra bolagsstämman 22 oktober 2021 beslutades om införande av ett incitamentsprogram genom en emission av högst 4 180 000 teckningsoptioner av serie 2021/2025. Rätt att teckna teckningsoptioner ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma det helägda dotterbolaget, Logistea Förvaltning AB, org.nr 559308-0657, ("Dotterbolaget").

Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 2,06 SEK per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ska ge innehavaren rätt till teckning av en (1) Stam B aktie i bolaget under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025. Stämman beslutade också att godkänna att Dotterbolaget får överlåta högst 4 180 000 teckningsoptioner i bolaget av serie 2021/2025 till befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget ("Deltagarna"), eller på annat sätt förfoga över teckningsoptionerna för att säkerställa åtagandena i anledning av Incitamentsprogram 2021/2025. Följande principer ska gälla för olika tilldelningskategorier:

- (i) VD och vice VD: högst 2 090 000 teckningsoptioner motsvarande högst 1 045 000 teckningsoptioner per Deltagare;
- (ii) ledande befattningshavare CFO och COO: högst 960 000 teckningsoptioner motsvarande högst 480 000 teckningsoptioner per Deltagare;
- (iii) nyckelpersoner inklusive konsulter: högst 800 000 teckningsoptioner motsvarande högst 200 000 teckningsoptioner per Deltagare samt
- (iii) övriga anställda: högst 330 000 teckningsoptioner motsvarande högst 55 000 teckningsoptioner per Deltagare.

Största aktieägare per den 31 december 2021

Tio största aktieägare	Logi A	Logi B	Kapital, %	Röster, %
Ilija Batljan direkt eller via bolag	2 005 121	20 051 218	22,9	23,9
Futur Pension	1 365 341	3 793 233	5,4	10,4
Stefan Hansson direkt och via bolag	512 324	6 314 760	7,1	6,8
M2 Capital Management AB	68 204	7 851 059	8,2	5,1
Trenäs Förvaltning AB	394 182	3 441 828	4,0	4,4
Phoenix Insurance Ltd.	–	7 057 188	7,3	4,2
Handelsbanken Fonder	660 863	–	0,7	3,9
Kattvik Financial Services AB	317 969	3 179 696	3,6	3,8
Karlskoga Industrifastighets AB	–	6 240 000	6,5	3,7
Avere Fastigheter AB	240 917	2 095 282	2,4	2,7
Totalt 10 största aktieägare	5 564 921	60 024 264	68,1	68,8
Övriga	2 408 739	28 291 248	31,9	31,2
Total	7 973 660	88 315 512	100	100

Antalet aktieägare i Logistea uppgick per den 31 december 2021 till 14 594 (7 840) enligt Euroclear Sweden AB. Logisteas tio största ägare innehade aktier motsvarande 68,1 procent (76,4) av kapital och 68,8 (76,4) av röster i bolaget. Utländskt ägande uppgick till cirka 7,6 procent per den 31 december 2021.

Källa: Euroclear och aktieägarna själva

Nyckeltal per aktie	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eget kapital per aktie, SEK	10,9*	11,2	11,0	10,6	15,8	18,4	16,2	15,6	14,4
Resultat per aktie, SEK	3,7*	0,1	-6,4	-7,5	-1,1	3,1	1,7	0,7	-3,4
Utdelning per aktie, SEK	0*	0	0	0	0	1,0	1,5	1	0
Utestående antal aktier på balansdagen, '000	96 289*	71 893	14 865	8 419	5 752	5 752	5 752	5 752	5 752

* Avser aktie A och B

Källa: Euroclear

Det maximala antalet tillkommande Stam B aktier beräknas uppgå till högst 4 180 000 stycken motsvarande cirka 4,55 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 2,55 procent av det totala antalet röster i bolaget, vilket motsvarar 4,98 procent av det totala antalet Stam B aktier i bolaget, förutsatt full teckning och fullt utnyttjande av samtliga teckningsoptioner. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 2 090 000 SEK.

Teckningsoptioner ska överlåtas till Deltagarna före årsstämman 2022 varefter icke förvärvade teckningsoptioner ska makuleras.

Per den 31 december 2021 har Deltagarna förvärvat sammanlagt 3 925 000 teckningsoptioner fördelat på 2 090 000 teckningsoptioner till VD och vice VD, 960 000 teckningsoptioner till CFO och COO, 600 000 teckningsoptioner till nyckelpersoner inklusive konsulter, samt 275 000 teckningsoptioner till övriga anställda.

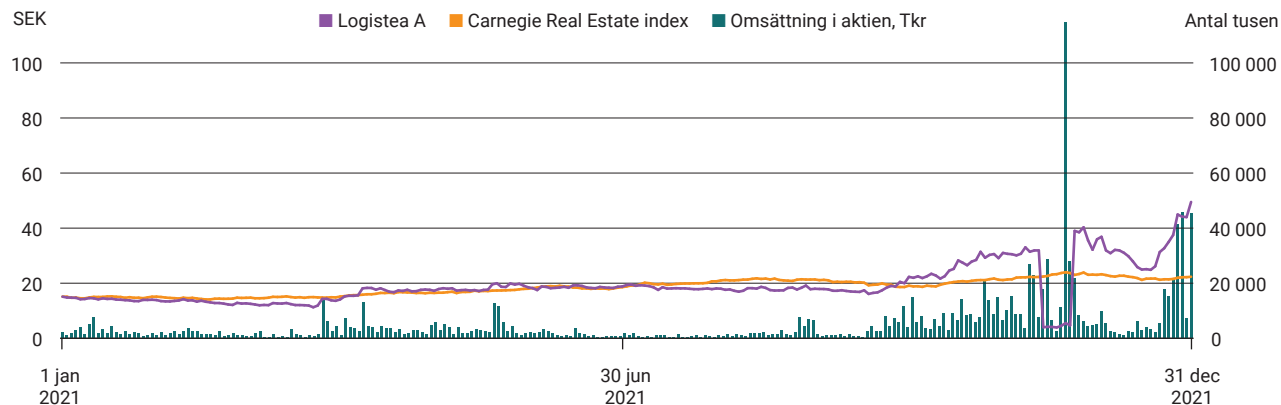
Utdelningspolicy

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman en 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.

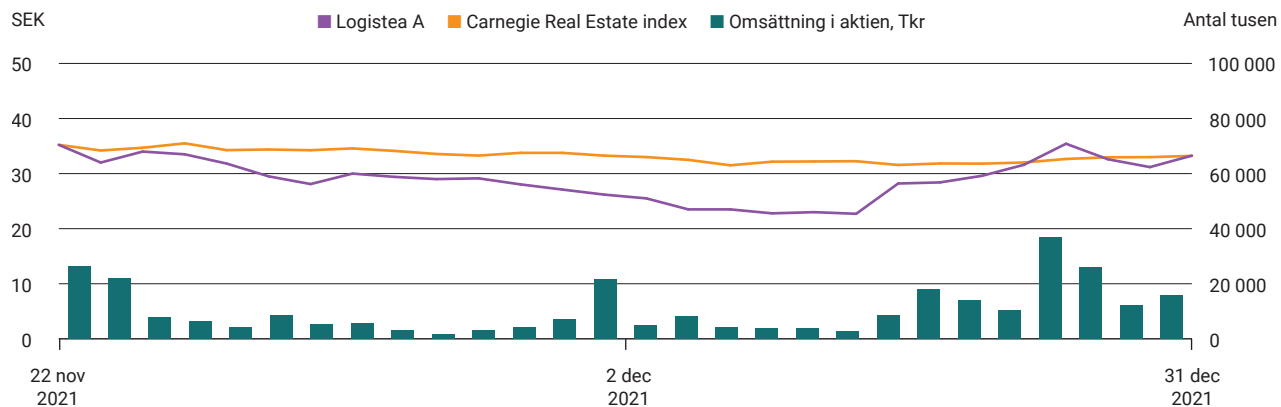
Styrelsen avser föreslå årsstämman 2022 att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2020.

Aktiekurs

A-aktie



B-aktie



Finansiering

Bakgrund

Logistea har under året gjort en verksamhetsomvandling från mode till fastigheter. Då fastigheter är en mycket mer kapitalintensiv verksamhet, är tillgång till kapital grundläggande för att bedriva och utveckla en bra och stabil fastighetsverksamhet. Finansieringen får i och med detta en alltmer central roll. Tillgångarna har under året haft en stabil ökning och fastighetsvärdet uppgick till 2 607 Mkr (887) vid årets utgång. Logistea's verksamhet finansieras till 36 procent av det egna kapitalet och till 58 procent (44) av de räntebärande skulderna. Räntetäckningsgraden vid årets slut var 1,8 (1,6), netto belåningsgraden 56 procent (45) och de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader uppgick till -23 Mkr (-8). Under 2021 har bolagets nettouplåning varit 614 Mkr (-22) där man tagit upp 1 256 Mkr (186) i nya lån och amorterat 642 Mkr (208).

Eget kapital

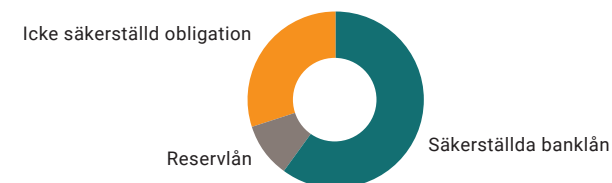
Koncernens egna kapital uppgick per årsskiftet till 1 049 Mkr (470) och var fördelat på stamaktier av serie A och serie B noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap. Totalt fanns 7 973 660 A-aktier och 88 315 512 B-aktier vilket motsvarar ett eget kapital på 10,9 kr per aktie (6,5). Förändringen av det egna kapitalet beror på en under året stärkt balansräkning med en fastighetsportfölj som ökat i antal och värde.

Räntebärande skulder

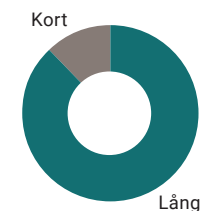
Logistea's räntebärande skulder har under 2021 ökat jämfört med tidigare år till följd av det växande fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande bruttoskulden till 1 686 Mkr (455) och var fördelad mellan säkerställda banklån 62 procent (81), obligationslån 30 procent (0) och externa reverser 8 procent (19). Logistea's långfristiga skulder uppgick till 1 514 Mkr (253) vilket utgör 90 procent (56) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 172 Mkr (202) vilket motsvarar 10 procent (44) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,4 år och den genomsnittliga räntebindningen är 0,5 år. Belåningsgraden uppgick till 56 procent (45) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 3,1 procent (3,1). Den ökade belåningsgraden följer av obligationslånet som löper med en rörlig ränta STIBOR plus 5,15 procent.

I enlighet med IFRS har finansieringskostnader som uppstår i samband med upplåningen periodiserats över löptiden på lånen vilket medfört att de räntebärande skulderna i balansräkningen reducerats med 6,7 Mkr. Kostnader som uppstår vid nyupplåning kan vara till exempel engångsersättningar till kreditgivare och juristarvoden.

Fördelning räntebärande skulder



Fördelning lång- och kortfristiga skulder



Obligationslån & grön finansiering

Logistea har under året emitterat en senior icke-säkerställd grön företagsobligation om 500 Mkr med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 5,15 procent. Obligationslånet är emitterat inom ett ramverk som totalt uppgår till 1 000 Mkr. I samband med emissionen publicerades ett grönt ramverk under vilket obligationen emitterats och likviden finansierar BREEM certifierade ny- och tillbyggnader, utbyggnad av solpaneler samt energioptimering i våra befintliga fastigheter. Per årsskiftet stod obligationslån för 33 procent (0) av den totala skulden.

Obligationen noterades på Nasdaq Stockholm den 26 november 2021.

Banklån

Banklånen uppgick vid årsskiftet till 1 062 Mkr (251) vilket motsvarade 62 procent (55) av den totala räntebärande skulden. Som säkerhet i bankfinansieringen lämnar Logistea dels pantbrev i fastigheter, dels aktiepant i fastighetsägande dotterbolag. Banken ställer förutom pant även andra krav på långgivaren i form av finansiella åtaganden covenant vilket är finansiella åtaganden baserat på specifika nyckeltal oftast då belåningsgrad (LTV) och räntetäckningsgrad (ICR). Gränsvärdena för åtagandena skiljer sig lite mellan lånen och sätts i låneavtalen.

Grön finansiering

I anslutning till obligationsemissionen etablerades ett grönt ramverk som möjliggör för bolaget att kunna finansiera och refinansiera gröna och energieffektiva byggnader samt investeringar i energieffektivisering såsom solpaneler. Ramverket för grön finansiering har upprättats i enlighet med Green Bond Principles, utformat av ICMA (International Capital Markets Association) samt Green Loan Principles, utformat av LMA (Loan Market Association). En extern granskning av ramverket har genomförts av en oberoende tredje part: ISS ESG, som har bedömt att det gröna ramverket, samt relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stödjer bland annat FN:s Globala

Mål (UN Sustainability Development Goals); 7 "Hållbar energi för alla", 11 "Hållbara städer och samhällen" och 13 "Bekämpa klimatförändringarna". Logisteas gröna tillgångar uppgår på balansdagen till cirka 670 Mkr (0), där bland annat bolagets projekt i Vaggeryd, Kungsbacka, Kungälv, utbyggnaden i Viared samt energibesparande åtgärder och investeringar i solpaneler ingår.

Kapitalbindning

Logisteas långfristiga skulder uppgick per årsskiftet till 1 514 Mkr vilket motsvarar 90 procent av de totala skulderna. Kapitalbindningen avseende 2022 var enligt tabell nedan 172 Mkr vilket motsvarar 10 procent av de räntebärande skulderna.

För att minska finansierings- och refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en så spridd förfallstruktur som möjligt där en så liten andel som möjligt förfaller inom de kommande 12 månaderna. För att ytterligare minska finansierings- och refinansieringsrisken ser vi till att bredda skuldportföljen och sprida möjligheterna mellan olika låneslag något som i dagsläget betyder banklån och obligationer. För att det ska bli mer flexibilitet och ytterligare möjlighet att styra kapitalbindningen ytterligare.

Kapitalbindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel,%	Belopp	Andel,%
2022	172	10	38	2
2023	146	9	121	8
2024	1 368	83	1 370	90
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
>2026	0	0	0	0
Totalt	1 686	100	1 529	100

Räntebindning

Räntebindningen är en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. Vid årets slut hade Logistea en räntebindning på 0,5 år vilket innebär att bolaget har lån med mestadels rörlig ränta. För att minska ränterisken ger Logisteas finanspolicy mandat att styra räntebindningen med hjälp av bland annat ränteswappar och räntecappar.

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel,%	Belopp	Andel,%
2022	1 459	87	1 326	87
2023	155	9	131	9
2024	72	4	72	5
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
>2026	0	0	0	0
Totalt	1 686	100	1 529	100

Risker och riskhantering

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

Logistea delar in risker och osäkerhetsfaktorer som är relevanta för bolaget i sju kategorier och bedöms utifrån konsekvens och sannolikhet på en femgradig skala.

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

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk
Omvärld			
Konjunktur	3	2	Tillväxtnich och flera finansieringskällor
Infrastrukturförändringar	3	1	Analys och flera transportslag
Efterfrågan	2	2	Bred kundportfölj
Covid-19	1	3	Stabil kundportfölj
Geopolitisk utveckling	3	3	Fokus på omvärld
Skatter	4	2	Oberoende skatteexpertis
Transaktioner och investeringar			
Förvärv	2	2	Kompetens och kontroll
Försäljningar	1	1	Riskbeskrivning och tidsbegränsade garantier
Projekt	4	2	Kapitaleffektivt med byggrätt och option
Förvaltning och fastighetsbestånd			
Hysesintäkter och hyresutveckling	2	2	Långa kundrelationer
Ökande drifts- och underhållskostnader	2	3	Vidaredebitering
Fastigheternas värdeförändring	3	2	Noggrann ortsprisanalys

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk
Medarbetare och leverantörer			
Operationell risk	2	2	Intern kontroll och fastställda modeller
Organisatorisk risk	3	2	Marknadsmässiga villkor
Regelefterlevnad och affärsetik	2	1	Policy och utbildning
Miljö			
Operativa miljörisiker	2	2	Miljöanalyser och fokusområde
Fysiska risker kopplade till klimatförändringar	2	3	Kompetens och analys
Finansiell risk			
Finansiering	3	2	Flera finansieringskällor
Likviditetsrisk	2	1	Refinansiering under 2021
Kreditrisk	2	2	Hög grad av diversifiering
Ränterisk	3	1	Spridd förfallostruktur
Operativ risk			
IT-störningar	1	1	Molnbaserade lösningar
GDPR	3	1	Avtal hanteras och arkiveras enligt lag

Logitea 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 Logiteas 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 företagens 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. Logitea har sorterat bolagets risker och riskhantering enligt följande:

Omvärld

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
KONJUNKTUR	Makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller generella svårigheter att erhålla finansiering, alternativt finansiering till högre kreditmarginaler.	Omvärldsbevakning. Stark balansräkning och låg belåningsgrad. Väl sammansatt kontraktportfölj med spridning i uppsägningstid, bransch, lokaltyp, kontraktstorlek och geografi. Deflationsskydd alternativt minimiuppräknig i hyresavtalen. Flera finansieringskällor. Fastighetsportfölj koncentrerad till marknader under tillväxt. Naturlig makroekonomisk säkringsmekanism mellan högre/lägre räntekostnader och hyresintäkter, dock med viss tidsförskjutning.
INFRASTRUKTUR-FÖRÄNDRINGAR	Logiteas 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.	Logitea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. En viktig aspekt vid utvärdering av nuvarande och framtida logistiklägen är mångfalden av transportslag för förbättrad riskspridning, såväl finansiellt som ur hållbarhetssynpunkt.
EFTERFRÅGAN	Globala handelskonflikter eller andra politiska spänningar i världen är exempel på samhällsförändringar som kan ge påverkan på handelsvägar och handelsmönster. Det kan i sin tur påverka förutsättningarna för Logiteas verksamhet.	Logitea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. Logitea har en bredd på kunder.
COVID-19	Påverkan av pandemin har främst påverkat Logiteas hyresgäster, och därmed indirekt Logitea. Sammanfattningsvis har pandemin hittills haft en begränsad påverkan på Logitea och bolagets finansiella ställning.	Logitea strävar efter långsiktiga hyresrelationer och kunder med hög kreditrating. Under 2020/2021 har Logitea inte behövt lämna några hyresrabatter till följd av covid-19.
GEOPOLITISK UTVECKLING	Kriget i Ukraina, som bröt ut i slutet av februari, innebär ökade risker för en påverkan på världsekonomin, med ytterligare kostnadsinflation och volatilitet på kapitalmarknaden.	Även om Logitea inte har någon direkt finansiell exponering mot något av de inblandade länderna, kan bolaget påverkas indirekt av det förändrade säkerhetspolitiska läget och dess konsekvenser på marknadsklimatet.
SKATTER	Det har skett eller föreslagits förändringar i skattelagstiftningen de senaste åren inom huvudsakligen ränteavdragsbegränsningar och så kallad paketering vid förvärv. Det finns risk för ytterligare ändringar i lagstiftningen. Regeringens lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar och avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänför sig till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärde på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till att skatt ska betalas på samtliga av bolagets framtida avyttringar av fastighetsägande företag.	Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Logitea baseras på tolkning av gällande och relevant skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningsstagande från Skatteverket. Vidare inhämtar bolaget regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor.

Transaktioner och investeringar

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

Förvaltning och fastighetsbestånd

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

Medarbetare och leverantörer

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
OPERATIONELL RISK	Logistea kan inom ramen för den löpande verksamheten komma att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och bristande kontroll.	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. Logistea arbetar i enlighet med COSO-modellen.
ORGANISATORISK RISK	Logisteas framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.	Anställningsavtalen bedöms vara träffade på marknadsmässiga villkor och Logistea har även för avsikt att upprätta ett incitamentsprogram för att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.
REGEL- EFTERLEVNAD OCH AFFÄRSETIK	Bristande regelefterlevnad kan leda till ekonomiska förluster, tillsynssanktioner och ryktesförluster. Vissa regelverk är öppna för tolkning (IFRS), innebärande att eventuell regelövervakare och Logistea kan ha olika uppfattning. Risker finns även inom arbetsmiljö, korruption och mänskliga rättigheter. Logistea kan drabbas av dessa risker genom medarbetares eller uppdragstagares agerande.	Utbildning i policyer för all personal. Logisteas uppförandekod för leverantörer kravställs i avtal.

Miljörisk

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
OPERATIVA MILJÖRISKER	Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren bär ansvaret. Logistea bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken. Emellertid kan det finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Logistea för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken. Sådana krav kan påverka Logistea negativt.	Det är angeläget att fastighetsägaren och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan. Logistea genomför i förekommande fall miljöanalyser av de fastigheter som bolaget överväger att förvärva.
FYSISKA RISKER KOPPLADE TILL KLIMAT-FÖRÄNDRINGAR	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 miljöpåverkan vid förvärv och utveckling av nya fastigheter.

Finansiell risk

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
FINANSIERING	Logistea finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av banklån. Förutsättningarna på kapital- eller kreditmarknaderna kan förändras vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller ej kan ske till skäliga villkor.	I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande finansiering och att refinansiera de långfristiga räntebärande skulderna i god tid. Därutöver strävar Logistea efter att använda flera olika finansieringskällor. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets refinansieringsrisk.
LIKVIDITETSRIK	Logistea har ett positivt kassaflöde från verksamheten och begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren.	Majoriteten av skulderna till kreditinstitut refinansierades under H1 2021.
KREDITRIK	Logistea 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. Logistea hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är bolagets största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Logistea finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer. Förutsättningarna på räntemarknaden och i sin tur på ränteläget kan förändras. Riksbankens penningpolitik, förväntningar om ekonomisk utveckling såväl internationellt som nationellt, samt oväntade händelser påverkar marknadsräntorna.	För att reducera Logistea exponering mot ett eventuellt stigande ränteläge har bolaget en spridd förfallostruktur.

Operativa risker

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

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 2021.

Affärsidé, mål och strategi

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

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

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

Operativa mål

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

Finansiella mål och riskbegränsningar

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

Hållbarhetsmål

Bolaget har en tydlig målsättning att bidra till FN:s Agenda 2030 och därmed agera i syfte att stödja ett hållbart samhälle och värna miljön. Bolaget bedömer sig ha största möjlighet

att påverka nedan globala mål: nummer 7 (hållbar energi för alla), 8 (anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt), 9 (hållbar industri, innovationer och infrastruktur), 11 (hållbara städer och samhällen), 12 (hållbar konsumtion och produktion) samt 13 (bekämpa klimatförändringar). Logistea har under inledningen av 2022 anslutit sig till FN Global Compact. Under 2022 avser bolaget att fördjupa och utveckla arbetet inom de valda hållbarhetsmålen i dialog med bolagets intressenter. För mer information se hållbarhetsrapporten på sidorna 12-16 i denna årsredovisning.

Fastighetsbestånd

Logisteas fastighetsbestånd har ett fastighetsvärde som per den 31 december 2021 uppgick till 2 607 Mkr (887) och bestod av 41 förvaltningsfastigheter (15) med en total uthyrningsbar area om 301 080 kvadratmeter (118 269).

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. För rapportperioden har bolaget anlitat Cushman & Wakefield samt Newsec. Logistea

inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Den genomsnittliga direktavkastningen per 31 december 2021 för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 6,0 procent (6,2).

Förvärv

Under 2021 har Logistea förvärvat 26 förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 181 Mkr. Efter balansdagen har förvärv samt tillträde skett av fastigheter motsvarande ett samlat fastighetsvärde av 132 Mkr.

Klassificering av förvärv

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

Projektutveckling

Logistea har under 2021 investerat 161 Mkr (19) i om-, ny- och tillbyggnationer i både nya och befintliga fastigheter. Samtliga projektfastigheter, där återstående investering om 193 Mkr av den totala beräknade investeringen om 321 Mkr, är fullt uthyrda med ett beräknat driftnetto om 32 Mkr. Projektfastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 44 074 kvadratmeter.

Avyttring av modeverksamheten

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

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

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 293 Mkr (2) varav 317 Mkr (53) är hänförligt till kvarvarande verksamhet. Under året uppgick värdeförändringar fastigheter till 378 Mkr (65).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 93 Mkr (18) för perioden. Kontrakterad hyra för fastighetsportföljen uppgick för förvaltningsfastigheterna till 155 Mkr (60) och för projektfastigheterna till 34 Mkr (0).

Logistea har en väldiversifierad kundbas med över 100 hyresgäster med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 6,2 år (6,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden påverkades på balansdagen av en temporär vakans och uppgick till 95,1 procent (99,7).

Fastighetskostnader och driftnetto

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 28 Mkr (4), vilket påverkats av ett ökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgick till 65 Mkr (14) och överskottsgraden till 70,6 procent (80,8).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 24 Mkr (3) vilket påverkats av större organisation samt större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -23 Mkr (-7) och består till största del av räntekostnader för banklån, obligationslån samt reversskulder. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 3,1 procent (3,1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 18 Mkr (4).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 378 Mkr (65) vilket enbart bestod av orealiserade värdeförändringar. Värdeförändringarna grundar sig till stor del av sänkta direktavkastningskrav hänförligt till marknadsläget samt projektverksamheten.

Skatt

Skatt för verksamhetsåret uppgick till 79 Mkr (16). Aktuell skatt uppgick till 1 Mkr (1) och uppskjuten skatt uppgick till 78 Mkr (15).

Räntebärande skulder

Den 31 december uppgick Logisteas räntebärande skulder till 1 686 Mkr (453). Räntebärande nettoskuld, med avdrag för räntebärande fordringar om 10 Mkr (0) samt likviditet om 218 Mkr (58), uppgick till 1 458 Mkr (395). Av totalt utestående skulder var 66 procent (100) säkerställd finansiering.

Under året har ett obligationslån om 500 Mkr emitterats under ett ramverk om totalt 1 000 Mkr. Obligationslånet löper till september 2024.

Eget kapital och finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens utgång till 1 049 Mkr (470), vilket motsvarar 10,9 SEK per stamaktier (6,5). Substansvärdet per aktie (NAV) uppgick till 11,8 (6,7).

Under verksamhetsåret utförde bolaget, förutom Lex Asea-utdelningen även en fondemission där det nya aktieslaget Stam B emitterades, samt en omvänd split där 10 aktier av vardera aktieslag slogs ihop till 1.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -5 Mkr (-59) varav -24 Mkr (-49) kommer från den utdelade verksamheten.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -493 Mkr (-57) vilket har påverkats av förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 658 Mkr (166). Upptagna lån under året uppgick till 1 256 (186) och amorterade lån till 642 Mkr (208).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 218 Mkr (58).

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 115 Mkr (-48). Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 27 Mkr (178) vilket till stor del är hänförligt till koncerninterna intäkter. Nettoomsättningen för föregående verksamhetsår är hänförlig till dåvarande bedriven modeverksamhet i bolaget. Resultat från finansiella poster uppgick till 115 Mkr (1) vilket till största del avser realiserad vinst vid avyttring av aktierna i Odd Molly Sverige AB (modeverksamheten) till MBRS Group AB.

Organisation

Logistea hade den 31 december 2021 9 anställda (2), med fördelningen 5 (1) män och 4 (1) 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 26-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bland räkenskapsårets väsentliga händelser har Logistea emitterat en grön obligation under ett ramverk om 1 000 Mkr samt förvärvat fastigheter inom segmenten lager- logistik och lätt industri. Mer information om väsentliga händelser under året hänvisas till sidorna 4-5.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Information om väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att läsa i not 29.

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 32-37. Mer information om finansiell riskhantering finns i not 17.

Legal struktur

Koncernen bestod per den 31 december 2021 av 51 bolag (19). Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. Samtliga av dotterbolagen är helägda till 100 procent förutom ett så kallat joint venturebolag 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 sidan 80 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-81.

Revisor

Det registrerade revisionsbolaget Öhrling PricewaterhouseCoopers AB, med auktoriserade revisorn Tobias Strähle som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor sedan 2020. Bolagets revisor har under räkenskapsåret 2021 varit närvarande vid styrelsemöten i Logistea vid två tillfällen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	497 467 855
Årets resultat	115 004 913
Summa	612 472 768

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	612 472 768
Summa	612 472 768

Koncernens finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020 ¹
Hysesintäkter	2	93	18
Fastighetskostnader	3	-28	-4
Driftnetto		65	14
Central administration	3, 4, 5	-24	-3
Finansiella intäkter	6	0	0
Finansiella kostnader	6	-23	-7
Förvaltningsresultat		18	4
Värdeförändringar fastigheter		378	65
Resultat före skatt		396	69
Aktuell skatt	7	-1	-1
Uppskjuten skatt	7	-78	-15
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		317	53
Årets resultat från utdelad verksamhet	8	-24	-51
Årets resultat		293	2
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		317	53
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-16	-51
Innehav utan bestämmande inflytande, utdelad verksamhet		-8	-
Summa		293	2

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		293	2
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Omräkningsdifferenser m.m.		-4	-2
Årets totalresultat		289	0
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		317	53
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-20	-53
Innehav utan bestämmande inflytande, utdelad verksamhet		-8	-
Summa		289	0
Resultat per aktie²			
Resultat per aktie, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		3,73	1,16
Resultat per aktie, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		3,49	0,00
Antal utestående aktier, tusental			
Stamaktier serie A och B, vid periodens utgång		96 289	71 893
Stamaktier serie A och B, genomsnittligt antal		78 768	41 298

1) Brygger mellan uppställningsform för koncernens resultaträkning enligt årsredovisningen 2020 och nuvarande uppställningsform finns redovisade i Not 27.

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	1	16
Förvaltningsfastigheter	10	2 607	887
Nyttjanderättstillgångar		2	7
Inventarier	11	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	12	1	0
Summa anläggningstillgångar		2 611	911
Omsättningstillgångar			
Varulager	13	-	27
Kundfordringar	14	6	7
Övriga fordringar	15	68	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8	7
Likvida medel		218	58
Summa omsättningstillgångar		300	119
SUMMA TILLGÅNGAR		2 911	1 030

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	48	7
Övrigt tillskjutet kapital		808	525
Reserver		-1	3
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		194	-65
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 049	470
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17,26	1 514	251
Leasingskulder		-	2
Uppskjutna skatteskulder		90	14
Summa långfristiga skulder		1 604	267
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17,26	172	202
Leverantörsskulder		29	28
Skatteskulder		4	3
Leasingskulder		2	5
Övriga skulder		20	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	31	30
Summa kortfristiga skulder		258	293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 911	1 030

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Not 24	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		
Ingående eget kapital 1 januari 2020		4	189	5	-67	-	131
Årets resultat					2	-	2
Övrigt totalresultat för året		-	-	-2	-	-	-2
Summa totalresultat		-	-	-2	2	-	0
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission		3	347	-	-	-	350
Emissionskostnader		-	-11	-	-	-	-11
Summa transaktioner med aktieägare		3	336	-	-	-	339
Utgående eget kapital 31 december 2020		7	525	3	-65	-	470
Ingående eget kapital 1 januari 2021		7	525	3	-65	-	470
Årets resultat		-	-	-	301	-8	293
Övrigt totalresultat för året		-	-	-4	-	-	-4
Summa totalresultat		-	-	-4	301	-8	289
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission		41	276	-	-	-	317
Emissionskostnader		-	-1	-	-	-	-1
Teckningsoptioner		-	8	-	-	-	8
Apportemission förvärv MBRS Group		-	-	-	143	-	143
Utdelning av innehav i MBRS Group		-	-	-	-185	8	-177
Summa transaktioner med aktieägare		41	283	-	-42	8	290
Utgående eget kapital 31 december 2021		48	808	-1	194	-	1 049

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto kvarvarande verksamhet		65	14
Central administration kvarvarande verksamhet		-24	-3
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	28	-24	-49
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		11	8
Erhållen ränta		-	0
Betald ränta		-17	-8
Betalda inkomstskatter		-1	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		10	-41
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		-22	15
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-36	12
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		43	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5	-59

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-161	-20
Förvärv av fastigheter	10	-331	-35
Förändring av övriga anläggningstillgångar		-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-493	-57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission, netto efter emissionskostnader		38	195
Teckningsoptioner	5	8	-
Upptagna lån	26	1 256	186
Amortering av lån	26	-642	-208
Amortering av leasingsskuld	26	-2	-7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		658	166
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		160	50
Likvida medel vid årets ingång		58	8
Likvida medel vid årets utgång		218	58

Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning		27	178
Administrationskostnader	3, 4, 5	-32	-227
Rörelseresultat		-5	-50
Resultat från andelar i koncernföretag		124	1
Ränteintäkter och liknande poster	6	11	1
Räntekostnader och liknande poster	6	-20	-2
Nedskrivning/återföring av tidigare gjord nedskrivning		0	2
Resultat efter finansiella poster		110	-48
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		5	-
Resultat före skatt		115	-48
Skatt på årets resultat	7	-	0
Årets resultat		115	-48

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	2021	2020
Årets resultat	115	-48
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>		
Omräkningsdifferenser m.m.	-	0
Årets totalresultat	115	-48

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	9	1	4
Materiella anläggningstillgångar	11	0	1
Andelar i koncernföretag	19	791	405
Fordringar hos koncernföretag	20	1 104	22
Uppskjuten skattefordran		6	6
Summa anläggningstillgångar		1 902	438
Omsättningstillgångar			
Varulager	13	–	27
Kundfordringar	14	–	4
Fordringar hos koncernföretag	20	218	68
Övriga fordringar	15	19	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3	4
Kassa och bank		150	39
Summa omsättningstillgångar		390	155
SUMMA TILLGÅNGAR		2 292	593

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		48	7
Reservfond		2	2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		800	525
Fond för verkligt värde		–	0
Balanserat resultat		-303	-88
Årets resultat		115	-48
Summa eget kapital		662	398
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		–	0
Summa obeskattade reserver		–	0
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17,26	1 491	–
Skulder hos koncernföretag	21	28	–
Summa långfristiga skulder		1 519	–
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	17,26	38	76
Leverantörsskulder		3	15
Skulder till koncernföretag	21	43	68
Övriga skulder		15	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	12	19
Summa kortfristiga skulder		111	195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 292	593

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Not 24	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2020		4	2	189	0	-88	107
Årets resultat		-	-	-	-	-48	-48
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	0	-	0
Summa totalresultat		-	-	0	0	-48	-48
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission		3	-	347	-	-	350
Emissionskostnader		-	-	-11	-	-	-11
Summa transaktioner med aktieägare		3	-	336	-	-	339
Utgående eget kapital 31 december 2020		7	2	525	0	-136	398
Ingående eget kapital 1 januari 2021		7	2	525	0	-136	398
Årets resultat		-	-	-	-	115	115
Övrigt totalresultat för året		-	-	0	0	0	0
Summa totalresultat		-	-	0	0	115	115
<i>Transaktioner med aktieägare</i>							
Nyemission		41	-	276	-	-	317
Emissionskostnader		-	-	-1	-	-	-1
Utdelning av innehav i MBRS Group		-	-	-	-	-159	-159
Inkråmsöverlåtelse		-	-	-	-	-8	-8
Summa transaktioner med aktieägare		41	-	275	-	-167	149
Utgående eget kapital 31 december 2021		48	2	800	-	-188	662

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat		-5	-50
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		0	2
Erhållen ränta		-	1
Betald ränta		-13	-2
Betalda inkomstskatter		-	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-18	-50
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av varulager		29	12
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-108	-47
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		91	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6	-83
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av dotterbolag		-247	-50
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-	-18
Utlåning koncernföretag		-1 071	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 318	-71

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		39	206
Emissionskostnader		-1	-11
Upptagna lån	26	1 407	-
Amortering av lån	26	-10	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 435	195
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		111	41
Likvida medel vid årets ingång, netto		39	-2
Likvida medel vid årets utgång, netto		150	39

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

INFORMATION OM BOLAGET

Årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2021 har den 12 april 2022 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 2022 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. Under verksamhetsåret har Bolaget ändrat namn från Odd Molly International AB till Logistea AB i samband med avyttringen av modeverksamheten och förändringen av den huvudsakliga verksamheten. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

Allmänt

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

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör koncernens rapportvaluta. Alla belopp är i miljoner svenska kronor (Mkr) om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021. 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 standarder och tolkningar som ännu inte tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsåret som börjar 1 januari 2022 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent för hyresintäkter och fastighetskostnader samt +/- 0,25 procentenheter på direktavkastningskravet. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

Bolagsförvärv under verksamhetsåren 2020 och 2021 har enbart utgjorts av tillgångsförvärv.

Uppskjuten skatteskuld

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

Koncernen

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

Försäljningen av koncernen Odd Molly Sverige AB och utdelning av aktierna i MBRS Group AB

Under räkenskapsåret avyttrade Logistea samtliga aktier i den helägda koncernen Odd Molly Sverige AB till MBRS Group AB (MBRS), tidigare We aRe SpinDye AB. I motprestation fick Logistea aktier motsvarande 53 procent av totalt utestående aktier i MBRS. Då Logistea fick bestämmande inflytande i MBRS klassificeras transaktionen som ett omvänt rörelseförvärv, som innebär att förvärvsanalysen upprättades med utgångspunkt att Odd Molly Sverige AB utgör moderbolag och är den som förvärvat MBRS.

Under Logisteas ägarperiod av aktierna i MBRS klassificerades de tillkomna tillgångar och skulder i balansräkningen till posterna tillgångar respektive skulder identifierade för utdelning. Efter utdelningen av aktierna i oktober 2021 finns endast resultat från MBRS-koncernen med i verksamheten som klassificerats pro rata efter aktieandel som resultat från utdelad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare respektive resultat från utdelad verksamhet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande enligt IFRS 3.

REDOVISNING AV SEGMENT

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

KLASSIFICERING

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

INTÄKTER

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IFRS 16. Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns operationella leasingavtal, resultatförs i den period de avser. Ersättningar för fastighetsskatt ses som en integrerad del av hyresavtalet och redovisas som hyresintäkter vilket även gäller för ersättningar avseende exempelvis uppvärmning och elektricitet eftersom Logistea kontrollerar leverantörsrelationen. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter bokförs från och med tillträdesdagen. Övriga intäkter utgörs huvudsakligen av ersättningar från hyresgäster avseende förtida avflyttningar eller bristfälligt underhåll, försäkringsersättningar och ersättningar från elbolag vid leverans av egenproducerad el vilka samtliga redovisas enligt IFRS 15.

KOSTNADER

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

PENSIONER

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

FINANSIELLA KOSTNADER

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

INKOMSTSKATT

Inkomstskatt avser aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar rapporten över koncernens totalresultat. Vid redovisning av uppskjuten skatt tillämpas balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och fordringar för alla skillnader mellan en tillgångs eller skulds bokförda värde och dess skattemässiga värde, så kallade temporära skillnader. Detta innebär att det finns en skatteskuld eller skattefordran som aktualiseras den dag tillgången eller skulden realiserar. I Logistea föreligger temporära skillnader avseende fastigheter, derivat och obeskatade reserver. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt vid skillnad enligt ovan vid förvärvstillfället. För skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga restvärde uppkomna efter förvärvstillfället redovisas uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt redovisas till nominella värden, utan diskontering. Förutom tidsfaktorn beaktas heller inte att fastigheter ofta kan säljas i bolagsform. Den verkliga skattekostnaden vid en fastighetsförsäljning kan därför avvika från den skatteskuld som Logistea tidigare beaktat i redovisningen.

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre, dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter via bolag och därmed på ett skatteeffektivt sätt, dels på grund av tidsfaktorn. På grund av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa ombyggnationer av fastigheter, vilka aktiveras i redovisningen, samt utnyttja underskottsavdrag uppstår i princip ingen betald skattekostnad. Betald skatt uppkommer dock i ett fåtal dotterföretag från vilka skattemässiga koncernbidragsmöjligheter inte finns.

Uppskjutna skattefordringar som uppkommer efter förvärvstidpunkt redovisas i den utsträckning de bedöms kan komma att utnyttjas. Övriga upplysningar angående uppskjuten skatt finns i not 7.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, lånefordringar och derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, i årsredovisningen benämnd som kundfordringar, redovisas när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på tillträdesdagen.

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån typ av tillgång och, för skuldinstrument, utifrån affärsmodell. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader förutom för de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. Logistea värderar samtliga fastigheter varje kvartal. För 2021 har 100 procent av det samlade fastighetsbeståndet externvärderats under verksamhetsåret och 80% per 2021-12-31. Värderingsmodellen som används är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

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.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner, inventarier och lokal anpassningar vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt för att fördela anskaffningsvärde, minskat med det beräknade restvärdet, över den beräknade nyttjandeperioden. För maskiner och inventarier är nyttjandeperioden 5 år. För förbättringsutgifter på annans fastighet och nyttjanderättstillgångar görs avskrivningar över den kortaste av nyttjandeperioden eller leasingperioden

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

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

FINANSIELLA SKULDER

Lån redovisas inledningsvis till verkligt värde netto efter transaktionskostnader. Därefter redovisas lånen till upplupet anskaffningsvärde. Förekommer skillnader mellan upplåningsbeloppet, netto efter transaktionskostnader, och återbetalningsbeloppet redovisas de i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplupna räntor redovisas under upplupna kostnader.

INCITAMENTSPROGRAM

Inbetalningar av optionspremier i samband med incitamentsprogram redovisas som ökning av eget kapital i koncernen. Eventuell inlösen av utestående optionsprogram regleras direkt mot eget kapital. Mer information om fastställt incitamentsprogram återfinns i not 5.

RESULTAT PER STAMAKTIE

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

RESULTATRÄKNINGENS UPPSTÄLLNINGSFORM

I koncernen tillämpas den uppställningsform som är praxis för ett större antal företag inom fastighetsbranschen. Detta innebär att resultaträkningen utvisar resultat för driftöverskott, förvaltningsresultat och resultat före skatt.

Då uppställningsformen skiljer sig från tidigare års årsredovisning upprättades en brygga mellan den tidigare och nuvarande uppställningsformen. Bryggan finns att se i not 27.

Kassaflödesanalys

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Aktier i koncernbolag

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

Eventualförpliktelser

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

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

Leasing

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

Not 2 Hyresintäkter

Löptider för hyreskontrakt per 2021-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2022	31	5,7	3,8
2023	31	22,2	14,7
2024	15	15,8	10,4
2025	14	24,4	16,1
2026	6	9,0	5,9
2027	10	5,4	3,6
2028+	25	68,9	45,5
Totalt	132	151,4	100

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter, %
>10,0	0	0,0
5,0-9,9	5	3,8
3,0-4,9	7	5,3
2,0-2,9	8	6,1
1,0-1,9	27	20,5
0,5-0,9	13	9,8
<0,5	72	54,5
Totalt	132	100,0

Koncernens hyresintäkter exklusive tillägg år 2021 uppgick till 93 Mkr (18). De ökade hyresintäkterna är ett resultat av ett ökat fastighetsbestånd till följd av att bolaget bytt riktning mot fastigheter. Hyresintäkterna är summan av samtliga hyror inklusive hyresgarantier rensat för värdet av vakanta lokaler.

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 6,2 år (6,4) och den ekonomiska uthyrningsgraden minskade något och uppgick till 95,1 procent (99,7) till följd av förvärv med delvis vakanta lokalytor samt tidsgap mellan en avflyttad och inflyttad hyresgäst i en fastighet i Borås.

Not 3 Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader	2021	2020
Taxebundna kostnader	-16	-2
Reparation och underhåll	-6	-1
Fastighetsskatt	-2	0
Övriga fastighetskostnader	-4	-1
Totalt	-28	-4

Central administration	2021	2020
Personalkostnader	-3	-1
Övriga externa kostnader	-19	-2
Avskrivningar	-2	0
Totalt	-24	-3

Fastighetskostnaderna uppgick under 2021 till -28 Mkr (-4). I fastighetskostnaderna ingår kostnader som är hänförliga till drift, underhåll fastighetsskatt samt kostnader för försäkring.

Taxebundna kostnader

I taxebundna kostnader ingår kostnader för bland annat el, uppvärmning, vatten, bredband och telefoni. I de flesta fall vidarefaktureras denna kostnad till hyresgästen i form av hyrestillägg. Kostnaderna för el ökade under det fjärde kvartalet 2021 till följd av höga marknadspriser på el.

Reparation och underhåll

Kostnader för central administration var -24 Mkr (-3) där ökningen jämfört med tidigare år är en effekt av verksamhetsomvandlingen mot fastigheter.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young				
Revisions uppdrag	0	1	-	1
Skatterådgivning	-	1	-	0
Övriga tjänster	-	0	-	0
Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
Revisionsuppdrag	2	1	2	1
Skatterådgivning	-	0	-	0
Övriga tjänster*	1	1	1	1
Marcum LLP				
Revisionsuppdrag	-	0	-	-
Totalt	3	4	3	3

* 1,1 MSEK 2020 är relaterat till emissionerna.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Antal anställda				
Medelantalet anställda	4	71	4	66
– varav kvinnor	2	62	2	60
– varav män	2	9	2	6
Löner och ersättningar				
VD Jennie Högstedt Björk*	3,8	3,1	3,8	3,1
– varav tantiem och bonus	–	–	–	–
VD Niklas Zuckerman	0,7	–	0,7	–
– varav tantiem och bonus	0,6	–	0,6	–
Övriga ledande befattningshavare	2,3	8,9	2,3	8,9
– varav tantiem och bonus	0,6	–	0,6	–
Övriga anställda	1,4	29,4	1,6	27,1
Totalt	8,4	41,4	8,4	39,2
Sociala kostnader				
VD Jennie Högstedt Björk*	1,4	1,2	1,4	1,2
– varav pensionskostnader	0,2	0,2	0,2	0,2
VD Niklas Zuckerman	0,2	–	0,2	–
– varav pensionskostnader	0,0	–	0,0	–
Övriga ledande befattningshavare	0,7	4,7	0,7	4,7
– varav pensionskostnader	0,0	1,9	0,0	1,9
Övriga anställda	0,5	10,7	0,5	14,1
– varav pensionskostnader	0,0	2,2	0,0	2,9
Totalt	2,5	15,9	2,5	20,0

* 4/5 av Jennie Högstedt Björks lön, ersättning och sociala kostnader för verksamhetsåret 2021 är klassificerat som resultat för utdelad verksamhet. Övan uppgifter omfattar 100 procent av Jennies lön, ersättning och sociala kostnader för verksamhetsåret 2021.

Arvode styrelseledamot, Tkr	2021	2020
Patrik Tillman	235	215
Bengt Kjell	47	–
Sanja Batljan	87	–
Fredrik Palm	87	–
Caroline Thagesson	87	–
Johan Mark	150	150
Mia Arnhult	63	150
Anna Frick	63	150
Totalt	819	665

Den 20 september 2021 meddelade Logistea att Niklas Zuckerman har rekryterats till ny VD. Tidigare VD Jennie Högstedt Björks uppsägningstid uppgick till 6 månader från samma datum. Samtliga återstående kostnader för Jennie Högstedt Björk för uppsägningstiden har reserverats i räkenskapsåret 2021. Utöver dessa kostnader utgår det även ett avgångsvederlag till Jennie Högstedt Björk motsvarande 6 månadslöner som betalas ut efter uppsägningstidens utgång. Niklas Zuckerman tillträdde sin tjänst 7 december 2021.

På den extra bolagsstämman i oktober 2021 beslutades det om nyval av Bengt Kjell som ny ledamot. Bengt Kjell valdes samtidigt till vice ordförande för styrelsen. När antalet ledamöter ökades beslutades det att öka det totala styrelsearvodet till 960 tkr (665).

På samma extra bolagsstämma beslutades det om att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget genom att emittera teckningsoptioner. Emissionen omfattar högst 4 180 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 4 180 000 B-aktier i december 2025. Anslutningsperioden är ännu inte stängd och nuvarande anslutningsgrad uppgår till 98,7 procent. Teckningspriset för teckningsoptionerna räknades ut genom Black & Scholes modell. Inputs i uträkningen var en volatilitet på 24 procent, riskfri ränta på -0,1 procent och en direktavkastning på 1 procent. Mätperioden för aktiepriset var 10-16 december 2021 och räknades fram till 23 kronor. 4 125 000 av totalt 4 180 000 optioner tecknades i 2021. Teckningspriset var 2,06 kronor per teckningsoption. Under verksamhetsåret 2021 tillfördes Logistea ca 8 Mkr i ersättning för teckningsoptionerna. Ledande befattningshavare innehar på balansdagen 3 250 000 teckningsoptioner varav VD Niklas Zuckerman innehar 1 045 000 teckningsoptioner.

Not 6 Finansiella intäkter och kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter dotterbolag	0	0	11	0
Ränteintäkter	0	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa	0	0	11	1
Finansiella kostnader				
Räntekostnader	-22	-8	-19	-2
Avskrivning på periodiserade upplåningsutgifter	0	0	-1	0
Outnyttjade lånelöften	0	0	0	0
Räntekostnader till dotterbolag	0	0	0	0
Valutakursförluster	0	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	-1	0	0	0
Summa	-23	-8	-20	-2
Finansnetto	-23	-8	-9	2

Finansiella kostnader är kostnader hänförlig till bolagets skuld och uppstår för banklån, obligation samt externa reverser. I koncernens räntekostnader om -22,2 Mkr (-8,1) var -22 Mkr (-7,4) direkt hänförliga till bolagets räntebärande skuld och -0,2 Mkr (-0,7) var hänförliga till leasing. Moderbolagets räntekostnader om -19 Mkr (-1,7) och hänförlig till bolagets direkta räntekostnader.

Not 7 Skatt

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 uppgår till 20,6 procent (21,4). Den uppskjutna skatten har beräknats på samma skattesats. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit före förvärvstillfället.

Redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad				
Beräknad skattekostnad	-1	-1	0	0
Skatt till följd av ändrad taxering	0	-	-	-
Summa aktuell skatt	-1	-1	0	0
Uppskjuten skatt				
Förvaltningsfastigheter	-77	-15	-	-
Obeskattade reserver	-1	0	-	-
Summa uppskjuten skatt	-78	-15	0	0
Totalt redovisad skattekostnad	-79	-16	0	0

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	396	18	115	-48
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-82	-4	-24	10
Effekt ändrad skattesats och utländsk skatt	-	1	-	-
Effekt ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsningar	-3	-1	-2	1
Effekt ej skattepliktiga intäkter		0	25	0
Avdragsgilla ej resultatpåverkande poster*	0	3	0	3
Underskott för vilka uppskjuten skattefordran ej redovisas	0	0	0	-
Övrigt	6	-15	1	-14
Redovisad effektiv skatt	-79	-16	0	0

* Avdragsgilla kostnader hänförliga nyemission som bokats direkt mot eget kapital.

Aktiverad uppskjuten skatt på skattemässiga underskott i koncernen och moderbolaget uppgår till 6 Mkr (6). Totala skattemässiga underskott i koncernen och moderbolaget uppgår till 142 Mkr (145). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. I rapport över finansiell ställning netto redovisas uppskjuten skattefordran och skatteskuld enligt nedanstående uppställning:

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	6	6	6	6
Derivatinstrument	-	0	-	0
Summa aktuell skatt	6	6	6	6
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-94	-14	-	-
Obeskattade reserver	-2	-5	-	-
Övrigt	-	-1	-	-
Summa	-96	-20	0	0
Uppskjuten skatteskuld, netto	-90	-14	6	6

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2021 till 702 Mkr (367).

Not 8 Resultat från utdelad verksamhet

	2021	2020
Nettoomsättning	195	181
Övriga resultatintäkter	1	2
Totala intäkter	196	183
Handelsvaror	-72	-82
Övriga externa kostnader	-87	-90
Personalkostnader	-44	-47
Avskrivningar	-16	-10
Övriga rörelsekostnader	-1	-3
Rörelseresultat	-24	-49
Finansiella kostnader	0	-1
Resultat efter finansiella poster	-24	-50
Skatt	0	-1
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-24	-51

Mer information om utdelad verksamhet finns att läsa i redovisningsprinciper på sidan 49.

Not 9 Immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	40	37	10	7
Nyanskaffningar	143	3	1	3
Utdelad verksamhet	-182	-	-	-
Inkrämsöverlåtelse	-	-	-10	-
Summa	1	40	1	10
Akkumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värden	-24	-22	-6	-6
Avyttringar och utrangeringar	-	0	-	-
Utdelad verksamhet	24	-	-	-
Inkrämsöverlåtelse	-	-	6	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	0	-2	0	0
Summa	0	-24	0	-6
Redovisat värde vid årets slut	1	16	1	4

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Specifikation av årets förändring	2021	2020
Koncernen		
Redovisat ingående värde	887	189
Förvärv av fastigheter*	1 181	614
Investeringar i befintligt bestånd	161	19
Orealiserade värdeförändringar	378	65

Redovisat värde vid årets slut **2 607** **887**

*Förvärv av fastigheter uppgår till 1 181 Mkr (614) varav 331 Mkr (35) betalats med likvida medel.

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Logistecas fastigheter uppgår till 2 607 Mkr (887). 519 Mkr (210) av fastighetsvärdet avsåg projektfastigheter, vilket definieras som fastigheter samt tillkommande byggrätter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga kostnader.

Den redovisade realiserade värdeförändringen uppgick under året till 378 Mkr (65), vilket främst är kopplat till allmänna marknadsvärdeförändringar samt ändrade direktavkastningskrav. Vid beräkning av verkligt värde beaktas ett flertal parametrar. Samtliga fastigheter har under verksamhetsåret värderats externt och per värdetidpunkt 2021-12-31 har 33 av 41 (15 av 15) fastigheter värderats externt. Moderbolaget äger inga fastigheter.

Den genomsnittliga värderingsavkastningen för koncernens förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, uppgick på balansdagen till 6,0 procent (6,2). Under 2021 uppgick de realiserade värdeförändringarna till 378 Mkr (65) enligt nedan.

Orealiserade värdeförändringar	2021	2020
Ändrade direktavkastningskrav /		
Allmänna marknadsvärdesförändringar	354	65
Vinstavräkning pågående projekt	24	-
Summa realiserade värdeförändringar	378	65

Värderingsmetodik

Värderingarna genomförs i Sverige enligt RICS och IVSC:s rekommendationer. Varje värderingsobjekt värderas separat, utan hänsyn till eventuell portföljefekt, av fastighetsvärderare som auktoriserats av Samhällsbyggarna. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknas. Restvärdet beräknas genom att det bedömda driftnettot året efter sista kalkylåret evighetskapitaliseras med åsatt direktavkastningskrav. Nuvärde av kassaflöde och restvärde beräknas genom att kassaflödet och restvärdet diskonteras med kalkylräntan. Värdet av byggrätterna värderas separat genom ortsprisanalys och tidigare transaktioner av byggrätter i området och adderas sedan till det sammanlagda fastighetsvärdet. Fastigheterna besiktigas av värderingsfirman enligt ett rullande schema. Besiktningarna omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt läggs vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet. Under räkenskapsåren 2020 och 2021 har Logistea anlitat Cushman & Wakefield, Newsec och Nordier för de värderingarna.

Analys och generella förutsättningar

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, marknadshyror, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav och framtida vakansnivåer. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 15 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen som ligger mellan 0 och 2,0 % per år. 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, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet.

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 ortsprisanalys från transaktioner i området med liknande byggrätter. Nedlagda kostnader för exempelvis markarbeten adderas till det verkliga värdet.

Antagna driftnetton vid värdering

Det av fastighetsvärderarna totalt beräknade driftnettot för 2022 uppgick till 135 Mkr i värderingarna. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 158 Mkr som Logistea redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2021. Det driftnetto vilket värderingsfirman baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

Kalkylränta och avkastningskrav

Kalkylräntan 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 objekt-specifikt tillägg. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykel vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden (5,5 - 9,3 procent), kalkylränta för nuvärdesberäkning av restvärde (7,1 - 9,3 procent) samt direktavkastningskrav för restvärdebedömning (5,1 - 7,3 procent) baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2021 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 8,0 procent (8,2) respektive 8,0 procent (8,2). Det vägda direktavkastningskravet uppgick till 6,0 procent (6,2). Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 2 607 Mkr ett direktavkastningskrav om 6,0 procent en kalkylränta om 8,0 procent avseende kassaflödet och en kalkylränta om 8,0 procent avseende nuvärdesdiskontering av restvärdet. I tabellen till höger redovisas fastighetsvärderingarnas känslighet för förändrade antaganden.

Förvaltningsfastigheter uppdelade på regioner

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Verkligt värde, Mkr
Göteborg	16	82 129	803
Jönköping	5	71 906	349
Linköping	5	25 630	170
Örebro	7	98 505	490
Öresund	4	22 910	276
Delsumma	37	301 080	2 088
Projektfastigheter	4	44 074	519
Total	41	345 154	2 607

Ovan redovisas Logisteas fastighetsbestånd per regionsstad. Fastighetsbeståndet följs inte upp internt per region varpå ingen segmentsredovisning redovisas. Regioner utgör inte heller fastighetskategorier i värderingssyfte.

Känslighetsanalys för fastighetsvärderingar

	Förändring	Värdeförändring 2021, Mkr	Värdeförändring 2020, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	-84/+91	-26/+29
Hyresintäkter	+/- 5%	+129/-129	+50/-50
Fastighetskostnader	+/- 5%	-25/+25	-15/+15

Känslighetsanalysen är beräknad på förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheterna vilket är 2 088 Mkr (677).

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

Förpliktelser

Logistea har per bokslutsdatum åtagande att färdigställa de tillbyggnader som är pågående i projektportföljen. 97 procent av de nybyggda ytorna är uthyrda till externa hyresgäster genom signerade hyresavtal. Bedömda återstående investeringar per 31 december 2021 uppgår till cirka 193 Mkr.

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 vid räkenskapsårets slut var 6,2 år (6,4).

Not 11 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	22	22	22	22
Nyanskaffningar	-	0	-	0
Avyttringar och utrangeringar	-22	-	-22	0
Summa	0	22	0	22
Akkumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värde	-21	-21	-21	-21
Avyttringar och utrangeringar	21	0	21	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	0	-	-	-
Summa	0	-21	0	-21
Redovisat värde vid årets slut	0	1	0	1

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat ingående värde	0	1	0	1
Nyanskaffningar	1	-	0	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-1	-	-1
Redovisat värde vid årets slut	1	0	0	0

Not 13 Varulager

Lagervärdet i koncernen är per 31 december 2021 redovisat efter avdrag för inkurans som uppgick till 0 Mkr (13). Kostnaden för nedskrivningar och lagerjusteringar under 2021 uppgick till 0 Mkr (0).

Varulagret eliminerades från moderbolaget i en inkråmsöverlåtelse i januari 2021 och från koncernen i samband med utdelningen av aktierna i MBRS Group AB (Tidigare We aRe SpinDye AB) i oktober 2021.

Not 14 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Hyres- kundfordringar	8	11	-	7
Reservering för förväntade kreditförluster	-2	-4	-	-3
Kundfordringar netto	6	7	-	4
Förfallostruktur hyres-och kundfordringar				
Ej förfallet	4	4	-	2
Förfallet 1-30 dagar	1	0	-	0
Förfallet 31-60 dagar	0	1	-	1
Förfallet 61-90 dagar	0	0	-	0
Förfallet 91 dagar	3	6	-	4
Reservering för förväntade kreditförluster	-2	-4	-	-3
	6	7	-	4

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

Not 15 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Mervärdesskatt och övriga skattefordringar	56	10	8	3
Övriga fordringar	12	10	11	10
Summa	68	20	19	13

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Förutbetalda försäkringspremier	0	-	-	-
Upplupna ränteintäkter	0	-	0	-
Upplupna hyresintäkter	4	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	7	3	4
Totalt	8	7	3	4

Not 17

Räntebärande skulder och finansiell riskhantering

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Skuld till kreditinstitut	1 062	365	908	0
– varav kortfristiga	151	114	21	0
Obligationslån	500	0	500	0
Övriga räntebärande skulder	124	88	121	76
– varav kortfristiga	21	88	17	76
Totalt	1 686	453	1 529	76
			31 dec 2021	31 dec 2020
Nettoskuld koncern			1 686	453
Räntebärande skulder			1 686	453
Räntebärande tillgångar			10	0
Likvida medel			218	58
Nettoskuld vid årets slut			1 458	395

Ej säkerställt obligationslån

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

Kapitalbindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2022	172	10	38	2
2023	146	9	121	8
2024	1 368	81	1 370	90
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
>2026	0	0	0	0
Totalt	1 686	100%	1 529	100%

Genomsnittlig kapitalbindning för koncernen var 2,4 år (1,8)

Genomsnittlig kapitalbindning för moderbolaget var 2,5 år (3,0)

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel, %	Belopp	Andel, %
2022	1 459	86	1 326	87
2023	155	9	131	9
2024	72	4	72	5
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
>2026	0	0	0	0
Totalt	1 686	100%	1 529	100%

Genomsnittlig räntebindning för koncernen var 0,5 år (0,4)

Genomsnittlig räntebindning för moderbolaget var 0,4 år (1,0)

Räntebärande skulder

Logisteaas räntebärande skulder har under 2021 ökat jämfört med tidigare år till följd av den utökade fastighetsaffären. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande nettoskulden till 1 458 Mkr (395) och var fördelad mellan säkerställda banklån 63 procent (81), obligationslån 30 procent (0) och externa reverser 7 procent (19). Logisteaas långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 514 Mkr (251) vilket utgör 90 procent (55) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 172 Mkr (202) vilket motsvarar 10 procent (45) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,4 år och den genomsnittliga räntebindningen är 0,5 år. Belåningsgraden uppgick till 56 procent (45) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 3,1 procent (3,1). Den ökade belåningsgraden följer av obligationslånet som löper med en rörlig ränta STIBOR plus 5,15 procent. Logistea har under året emitterat en senior icke säkerställd grön företagsobligation om 500 Mkr med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 5,15 med en löptid om tre år. Obligationslånet är emitterat inom ett ramverk som totalt uppgår till 1 000 Mkr.

I enlighet med IFRS har finansieringskostnader som uppstår i samband med upplåningen periodiserats över löptiden på lånen vilket medför att de räntebärande skulderna i rapporten över finansiell ställning reducerats med 6,7 Mkr. Kostnader som uppstår vid nyupplåning kan vara till exempel engångsersättningar till kreditgivare och juristarvoden.

Finansiell riskhantering

Logisteaas 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. Tillväxten avses ske med en balanserad belåning, maximalt 60 procent över tid. Under året har bolaget även etablerat ett grönt finansiellt ramverk kopplat till den obligation som bolaget emitterade. Etableringen av ramverket, är i linje med bolagets målsättning att 50 procent av bolagets låneportfölj ska utgöras av grön finansiering vid utgången av 2026.

Både banklån och obligationer är försedda med åtaganden som kvartalsvis måste uppfyllas, s.k. kovenanter, vilket innebär att räntetäckningsgraden minst måste uppgå till 1,75 samt att belåningsgraden för koncernen inte ska överstiga 70 procent och för specifika fastigheter 55 procent. Kovenanterna har uppfyllts för verksamhetsåren 2020 samt 2021.

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

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. Då Logistea under 2021 genomgått en omfattande verksamhetsomvandling och än så länge har en förhållandevis lite skuld att sprida ligger fokus på att hålla en så liten del av skulden kort som möjligt. Vid årsskiftet utgjorde Logisteaas andel långfristig skuld 90 procent av de totala räntebärande skulderna. Finansieringsrisken minskas genom att minst 50 procent av låneavtalen ska ha en kvarstående löptid om minst två år och högst 20 procent av låneavtalen får ha en återstående löptid på mindre än ett år.

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, lånefall och större kostnader hänförliga till projekt.

Löptidsanalys

År	Framtida likviditetsflöde krediter, Mkr			Räntekostnader
	Krediter IB	Förfall	Krediter UB	
2022	1 686	-203	1 483	-53
2023	1 483	-133	1 350	-43
2024	1 350	-1 350	-	-37
2025+	-	-	-	-
Summa		-1 686		-133

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Logisteas upplåningskostnad. Ränterisken kan bestå i att lån med rörlig ränta får en högre räntekostnad dels att nyupplåningen blir mindre fördelaktig och mer kostsam. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka Logisteas kostnad för upplåning. Räntebindningen är därför en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. För att förlänga räntebindningen kommer Logistea börja arbeta med olika typer av räntesäkrande derivat i form av ränteswappar och s.k. räntecappar (räntetak) under 2022. Vid utgången av 2020 samt 2021 hade Logistea inga räntederivat. Räntetäckningsgraden beskriver bolagets motståndskraft mot ett försämrat räntenetto. En räntetäckningsgrad som är över 1,0 innebär att bolagets resultat täcker de finansiella kostnaderna. Logisteas räntetäckningsgrad för 2021 var 1,8 (1,6). För att minska ränterisken får maximalt 60 procent av ränteomsättningen ske inom en tremånaders period. För att belysa hur förändring av den totala räntekostnaden för koncernen påverkas vid en ränteförändring, redovisas nedan räntekänslighetsanalys med en förändring om +/- 1 procentenhet.

Räntekänslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt 2021, Mkr	Resultateffekt 2020, Mkr
Räntebärande skulder	+/- 1%	-17/+17	-5/+5

Kredit- och motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken att en motpart inte kan uppfylla sina åtaganden mot Logistea och att detta leder till ekonomisk förlust. Logistea begränsar motpartsrisken genom krav på hög kreditvärdighet hos motparterna. Med hög kreditvärdighet avses att inget ratinginstitut anger en rating som understiger "investment grade". Logisteas motparter utgörs av de större nordiska bankerna. Logistea har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Logisteas hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.

Valutarisk

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

Not 18**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Upplupna lönerelaterade kostnader	2	5	2	5
Upplupna räntor	7	0	7	-
Förutbetalda hyresintäkter	8	9	-	-
Övriga poster	14	16	3	14
Totalt	31	30	12	19

Not 19**Andelar i koncernbolag**

	Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående anskaffningsvärde	405	110
Förvärv och tillskott	621	300
Nedskrivningar	0	-5
Fusioner	-48	-
Utdelning	-187	-
Utgående redovisat värde	791	405

Direktägda dotterbolag	Org. nummer	Säte	Andel	Bokfört värde 31 dec. 2021	Bokfört värde 31 dec. 2021	Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Odd Molly Inc	06-1802963	Los Angeles	100	-	-	Logistea Vaggeryd AB	559172-9693	Stockholm
Odd Molly Sverige AB	556953-9066	Stockholm	-	-	14	Logistea Flahult 77:7 AB	559156-2540	Stockholm
Odd Molly Denmark ApS	32762050	Köpenhamn	-	-	-	Logistea Gänget 11 AB	559184-2231	Stockholm
Odd Molly Finland Oy		Helsingfors	-	-	1	Logistea Bofors 1:46-48 AB	559338-0214	Stockholm
Used By International AB	556650-9211	Stockholm	-	-	14	Logistea Turbinen 2 AB	559338-0065	Stockholm
Logistea Kristianstad AB	556793-0739	Stockholm	100	77	77	Logistea Rotorn 1 Ljungby AB	559331-6598	Stockholm
Logistea Småland Fastigheter AB	559157-9817	Stockholm	100	29	29	Logistea Rotorn 1 Ljungby Holding AB	559349-7455	Stockholm
Logistea Viran 8 AB	556715-3902	Stockholm	100	30	30	Logistea Transformatorn 2 Holding AB	559349-7422	Stockholm
Logistea Grundstenen 7 AB	559260-7138	Stockholm	100	2	31	Logistea Transformatorn 2 AB	556095-4017	Stockholm
Logistea Rävaskalla AB	559132-1996	Stockholm	100	6	6	Logistea Målaren 4 Holding AB	559349-7430	Stockholm
Logistea Vindrosen 4 AB	559079-2940	Stockholm	100	36	36	Logistea Målaren 4 AB	559170-6105	Stockholm
Logistea Vindbryggan 6 AB	559106-5478	Stockholm	100	18	18	Logistea Hyveln 2 Holding AB	559349-7448	Stockholm
Logistea Vindtunneln 3 AB	559132-1434	Stockholm	100	11	11	Logistea Hyveln 2 AB	559018-0476	Stockholm
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385	Stockholm	100	162	120	Logistea Björkelund 2 Holding AB	559349-7463	Stockholm
Logistea Runen 18 AB	559195-7682	Stockholm	100	1	19	Logistea Björkelund 2 AB	559263-9529	Stockholm
Logistea Vindan 1 AB	556705-2906	Stockholm	100	51	-			
Logistea Skummeslöv 30:30 AB	559012-6222	Stockholm	100	2	-			
Logistea Troentorp 1:88 AB	556588-8699	Stockholm	100	16	-			
Logistea Troentorp 1:76 AB	556660-1828	Stockholm	100	1	-			
Logistea Rotorn 4 AB	556609-9866	Stockholm	100	51	-			
Logistea Tappen 1 AB	556519-4155	Stockholm	100	30	-			
Logistea Källbäckstryd 1:400 AB	556735-6281	Stockholm	100	9	-			
Logistea Förvaltning AB	559308-0657	Stockholm	100	0	-			
Logistea Lagerhusen Selfstorage AB	559300-7155	Stockholm	100	0	-			
Logistea Smedjan 2 AB	559043-2224	Stockholm	100	37	-			
Logistea Ugglum 7:130 AB	556593-1382	Stockholm	100	24	-			
Logistea Duvehed 2:51 AB	559313-6103	Stockholm	100	19	-			
Logistea Tråget 3 AB	559313-6061	Stockholm	100	23	-			
Logistea Fastigheter 2 AB	559338-5825	Stockholm	100	0	-			
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716	Stockholm	100	0	-			
OM Elektrikern 1 Fastighets AB	559321-4405	Stockholm	100	0	-			
Karlskoga Bofors Holding AB	559338-5809	Stockholm	100	0	-			
Logistea Kilsta 3:136 AB	559338-0198	Stockholm	100	40	-			
Logistea Norra Höja 3:3 AB	559338-0206	Stockholm	100	40	-			
Kristinehamn Turbinen 2 Holding AB	559338-5833	Stockholm	100	0	-			
Logistea Gårö 1:370 AB	559340-6100	Stockholm	100	19	-			
Logistea Fastigheter AB	559338-5817	Stockholm	100	0	-			
Logistea Lockryd Park AB	559352-7608	Stockholm	95	0	-			
Falksmedjan HB	969721-6167	Stockholm	100	58	-			
Totalsumma				791	405			

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående balans	90	8
Tillkommande/avgående fordringar	1 232	82
Utgående balans	1 322	90

Not 21 Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående balans	68	39
Tillkommande/avgående fordringar	3	29
Utgående balans	71	68

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar*	1 147	386	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 034	–	642	50
Företagsinteckningar	–	30	–	30
Pantsatta fordringar som säkerhet vid fakturabelåning	–	2	–	2
Summa ställda säkerheter	2 181	418	642	81
Eventalförpliktelser				
Eventalförpliktelser	40	1	40	1
Summa eventalförpliktelser	40	1	40	1

Utnyttjade pantbrev mot skuld uppgår till 1 015 Mkr (361)

Not 23 Transaktioner med närstående

Under 2020 betalades ränta om totalt 0,4 Mkr avseende borgensåtagande för delar av checkkrediten till Kattvik Financial Services AB, M2 Capital Management AB och Ilija Batljan Invest AB, vilka är närstående bolag till styrelsens ordförande Patrik Tillman, tidigare styrelseledamoten Mia Arnhult och bolagets största ägare Ilija Batljan. Till Ilija Batljan Invest Kristianstad AB har under 2020 betalningar uppgående till 19,4 Mkr utgått avseende lösen av lån och erlagd ränta. Utöver detta hade transaktioner avseende konsultarvoden uppgående till totalt 0,8 Mkr skett med bolag med koppling till tidigare personer i ledande ställning inom koncernen.

Under första kvartalet av 2021 utbetalades ränta om 0,1 Mkr till Kattvik Financial Services AB, M2 Capital Management AB och Ilija Batljan Invest AB avseende borgensåtagandena för Bolagets checkkredit. Checkkrediten avslutades under det första kvartalet och därmed upphörde borgensåtagandena.

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

Not 24 Eget kapital

Rösträtter och aktiekapitalsandelar

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalsande
A-aktier	7 973 660	1	7 973 660,0	47%	8%
B-aktier	88 315 512	0,1	8 831 551,2	53%	92%
Summa	96 289 172		16 805 211,2	100%	100%

Aktiekapitalets utveckling 2020-2021, kr

Period	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier
2020 Januari	Kontant nyemission samt två riktade nyemissioner beslutade i december 2019	2 290 343	3 766 898	37 768 982	-	37 768 982
2020 September	Riktad nyemission	426 011	4 202 909	42 029 092	-	42 029 092
2020 September	Riktad kontant nyemission	291 667	4 494 576	44 945 760	-	44 945 760
2020 September	Riktad kontant nyemission	340 000	4 834 576	48 345 760	-	48 345 760
2020 Oktober	Riktad nyemission	375 000	5 209 579	52 095 760	-	52 095 760
2020 Oktober	Riktad kontant nyemission	300 000	5 509 576	55 096 760	-	55 096 760
2020 December	Företrädesemission	918 263	6 427 839	64 278 386	-	64 278 386
2020 December	Riktad nyemission	761 498	7 189 337	71 893 367	-	71 893 367
2021 April	Riktad nyemission	143 750	7 333 087	73 330 867	-	73 330 867
2021 April	Riktad nyemission	240 000	7 573 087	75 730 867	-	75 730 867
2021 Maj	Riktad nyemission	92 673	7 665 760	76 657 602	-	76 657 602
2021 Juli	Riktad kontant 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

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

Optionsprogram

Vid en extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades om att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare, nyckelpersoner och anställda i bolaget genom att emittera teckningsoptioner. Emissionen omfattar högst 4 180 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av högst 4 180 000 B-aktier i december 2025. Anslutningsperioden är ännu inte stängd och nuvarande anslutningsgrad uppgår till 98,7 procent.

Fondemission och omvänd split

Vid samma extra bolagsstämma den 22 oktober 2021 beslutades om att emittera B-aktier samt en efterföljande omvänd split för samtliga aktieslag. Beslutet togs för att skapa större flexibilitet vid framtida kapitalanskaffning och möjliggöra fortsatt tillväxt med begränsad utspädning för befintliga aktieägare.

Fondemissionen, som registrerades den 11 november 2021, innebar att aktieägare som ägde aktier på avstämningsdagen tilldelades 10 B-aktier för varje ägd A-aktie. Tilldelningen av B-aktier var vederlagsfri, vilket betyder att anskaffningsutgiften för aktierna är 0,0 kronor.

Totala antalet utestående aktier ökade genom fondemissionen från 79 736 600 aktier till 877 102 600 aktier och första handelsdag för B-aktien var 22 november 2021.

I direkt anslutning efter fondemissionen genomfördes en omvänd split vilket innebar att 10 A-aktier lades samman till 1 A-aktie samt att 10 B-aktier lades samman till 1 B-aktie. Om en aktieägars aktieinnehav av visst aktieslag inte motsvarade ett fullt antal nya aktier av samma slag, såldes överskjutande aktier på Logistea's bekostnad varvid berörda aktieägare erhöll försäljningslikviden för aktuella aktier.

Not 25 Finansiella instrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Övriga finansiella tillgångar	1	0	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 104	22
Kundfordringar	6	7	-	4
Övriga fordringar	12	3	12	-
Likvida medel	218	58	150	39
Finansiella tillgångar	237	68	1 266	65
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Räntebärande skulder	1 686	453	1 529	76
Skulder koncernbolag	-	-	28	-
Leverantörsskulder	29	28	3	15
Övriga skulder	20	-	9	-
Finansiella skulder	1 735	481	1 569	91

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. 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 stäcker sig längre, löper med en kort räntebindning. För långfristiga obligationer gäller att verkligt värde inte avviker nämnvärt från nominella värden, vilket sammantaget innebär att upplupet anskaffningsvärde överensstämmer väl med verkligt värde.

Not 26 Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncern	2020-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödes- påverkande förändringar	
			Förvärv	2021-12-31
Obligationslån	-	492	-	492
Skulder till kreditinstitut	365	122	575	1 062
Övriga räntebärande skulder*	95	-2	41	134
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	460	612	616	1 688
Koncern	2019-12-31	Kassaflöde	Förvärv	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	118	-22	269	365
Övriga räntebärande skulder	14	-7	88	95
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	132	-29	357	460
Moderbolag	2020-12-31	Kassaflöde	Förvärv	2021-12-31
Obligationslån	-	492	-	492
Skulder till kreditinstitut	0	905	-	905
Övriga räntebärande skulder	76	-	56	132
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	76	1 397	56	1 529
Moderbolag	2019-12-31	Kassaflöde	Förvärv	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	5	-	-5	0
Övriga räntebärande skulder	-	-	76	76
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	5	-	71	76

* Innehåller leasingsskulder.

Not 27

Brygga mellan tidigare och ny uppställningsform för koncernens resultaträkning

Koncern	Not	Uppställningsform enligt tidigare publicerad årsredovisning	Omklassificering av utdelad verksamhet	Omklassificering till ny uppställningsform för resultaträkningen	Enligt ny uppställningsform för resultaträkningen
Nettoomsättning		181	-181	-	-
Hysesintäkter		18	-	-	18
Övriga rörelseinätker		2	-2	-	-
Totala intäkter		201	-183	-18	-
Handelsvaror		-82	81	1	-
Fastighetskostnader		-	-	-4	-4
Driftnetto		-	-	14	14
Övriga externa kostnader	A	-95	94	-1	-
Personalkostnader		-50	47	3	-
Avskrivningar		-10	10	-	-
Övriga rörelsekostnader		-2	2	-	-
Central administration		-	-	-3	-3
Rörelseresultat		-39	51	-12	-
Värdeförändring förvaltningsfastighet	B	65	-	-65	-
Ränteintäkter		-	-	-	-
Räntekostnader		-8	-	7	-
Finansnetto		-	-	-7	-7
Resultat efter finansiella poster		18	51	-69	-
Förvaltningsresultat		-	-	-	4
Värdeförändringar fastigheter		-	-	65	65
Resultat före skatt		-	-	69	69
Skatt		-16	-	16	-
Aktuell skatt		-	-	-1	-1
Uppskjuten skatt		-	-	-15	-15
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		2	51	-53	-
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		-	-	53	53
Årets resultat från utdelad verksamhet		-	-51	-	-51
Årets resultat		-	-	2	2

Förklaringar till bryggorna

- A) Fastighetskostnaderna har i tidigare uppställningsform redovisats både under handelsvaror och under övriga externa kostnader.
- B) Central administration innehåller personalkostnader, samt del av övriga externa kostnader från tidigare uppställningsform.

Not 28**Kassaflödesanalys från utdelad verksamhet**

Mkr	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	-24	-49

Not 29**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under januari tillträdde Logistea en lager- och logistikfastighet i Värnamo till ett värde av 25 Mkr, förvärv och tillträde av en logistikfastighet i Kalmar samt en logistikfastighet i Lockryd, Svenljunga till ett samlat värde av 107 Mkr.

Logistea publicerade den 18 februari ett nytt ramverk för vision, mål, strategi och utdelningspolicy i syfte att stödja en offensiv tillväxt och värdeskapande inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri.

Under februari tecknades en avsiktsförklaring angående förvärv av en nybyggd fastighet i Enköping med ett underliggande fastighetsvärde om 300 Mkr. Årlig hyresintäkt uppgår till 14,4 Mkr. Affären finansieras via kvittningsemission om 150 Mkr samt genom banklån.

Den 18 mars 2022 meddelade Logistea om genomförande av en fullt garanterad företrädesemission om 350 Mkr i syfte att finansiera fortsatt tillväxt. Teckningskursen är fastställd till 18 kr per aktie, oavsett aktieslag, och emissionen beräknas vara färdig i mitten på april 2022. Samtidigt meddelade Logistea om avsiktsförklaringen avseende förvärv av en fastighetsportfölj med underliggande fastighetsvärde om 770 Mkr med en årlig hyresintäkt uppgående till 52 Mkr. Förvärvet planeras genomföras genom kvittningsemission, genom eget kapital samt genom bankfinansiering.

Den 31 mars 2022 förvärvade Logistea en lager- och logistikfastighet i Hylte i Småland med ett underliggande fastighetsvärde om 85 Mkr och en uthyrningsbar yta på cirka 22 600 kvm. Affären finansierades genom banklån, kontant betalning samt en emission av 848 594 B-aktier i Logistea till en teckningskurs på 33,00 kr per aktie. Med anledning av detta upprättades ett tilläggsprospekt till företrädesemissionens prospekt som godkändes och registrerades hos Finansinspektionen den 5 april 2022.

Not 30**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 2021. För räkenskapsåret 2020 lämnades ingen utdelning. Förslag till disposition beträffande bolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kr:

Balanserat resultat	497 467 855
Årets resultat	115 004 913
Summa	612 472 768

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	612 472 768
Summa	612 472 768

Styrelsens försäkran

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bengt Kjell
Vice styrelseordförande

Sanja Batljan
Styrelseledamot

Johan Mark
Styrelseledamot

Fredrik Palm
Styrelseledamot

Caroline Thagesson
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Strähle
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-66 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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter förvärvet redovisar Logistea förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värderingsförändringarna som då uppstår redovisas därför över resultaträkningen. De realiserade värdeförändringarna uppgår sammantaget till 378 MSEK.

När det verkliga värdet fastställs använder Logistea en avkastningsmodell baserad på framtida kassaflöden. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning varför vi bedömt att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

För information om förvaltningsfastigheter och de bedömningar som företagsledningen tillämpat se redovisningsprinciper samt not 10 Förvaltningsfastigheter.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår granskning har bland annat omfattat, men inte begränsats till, följande:

- Granskning av värderingsmodellen, utvärderat att de metoder och modeller som företagsledningen tillämpat i värderingsprocessen bygger på vedertagna principer.
- Granskning av värderingarna samt utvärderat resultaten av värderingar med stöd av PwCs värderingsspecialister.
- Granskat och utvärderat rimligheten i indata i modellen såsom avkastningskrav, driftnetto, vakansnivåer och prognostiserade utfall utifrån historiska data.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.
- Granskning av förvärvsavtal och beräkning av köpeskilling.
- Genomfört detaljtester av pågående byggprojekt mot underlag i form av fakturor och avtal. Omvänt förvärv av MBRS Group (tidigare We aRe Spin Dye)

Särskilt betydelsefullt område

Omvänt förvärv av MBRS Group (tidigare We aRe Spin Dye)

I mars tecknade Logistea avtal med MBRS Group (publ) (nedan "MBRS") om försäljning av dotterbolagen Odd Molly Sverige och Used By International. Som betalning för dotterbolagen erhöll Logistea aktier motsvarande cirka 53% av rösterna och kapitalet i MBRS. I och med att Logistea efter transaktionen fick bestämmande inflytande över MBRS har transaktionen redovisats enligt reglerna för omvända förvärv. Utvärderingen av om ett omvänt förvärv föreligger är en väsentlig bedömning för de finansiella rapporterna.

Redovisningen av rörelseförvärv kräver även att företagsledningen gör antaganden och bedömningar för att kunna uppskatta det verkliga värdet på anskaffade tillgångar och skulder.

Vid omvända förvärv är det tillgångar och skulder i företaget som är den legala förvärvaren som värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Felaktiga antaganden och beräkningar i samband med rörelseförvärv skulle kunna få väsentliga effekter på värderingen av förvärvade tillgångar och skulder, varför vi bedömt att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

I förvaltningsberättelsen samt redovisningsprinciperna på sid 49 finns ytterligare information om det omvända förvärvet.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår granskning har bland annat omfattat, men inte begränsats till, följande:

- Vi har granskat aktieöverlåtelseavtalet och bolagets utvärdering om rörelseförvärvet utgör ett omvänt förvärv.
- Vi har granskat bolagets beräkning av köpeskilling samt utvärderat tillämpade värderingsmetoder och företagsledningens antaganden i samband med detta.
- Vi har även utvärderat företagsledningens bedömningar och värdering avseende identifierade tillgångar och övertagna skulder, och genomfört avstämning av förvärvsanalyser mot bokföringen.

Särskilt betydelsefullt område

Avvecklad/utdelad verksamhet

Den 22 oktober 2021 fattade en extra bolagsstämma beslut om utdelning av aktierna i MBRS och modeverksamheten som bedrevs i bolagen Odd Molly Sverige och Used By International. I koncernredovisningen har Logistea klassificerat transaktionen som avvecklad/utdelad verksamhet vilket innebär att resultatet från modeverksamheten särredovisas i resultaträkningen.

Redovisning av avyttringar av grupper av tillgångar och hela verksamheter innehåller ett antal avgränsningar som påverkar

periodisering, klassificering i resultaträkningen och värdering i balansräkningen. Hur avgränsningarna görs kan ha en påverkan på exempelvis EBITDA för kvarvarande verksamhet och andra nyckeltal. Avyttringar av verksamheter är komplicerade transaktioner med förlopp som ofta löper över lång tid från att en försäljningsprocess initierats till att den avslutats och återstående åtaganden löpt ut.

Felaktiga antaganden och beräkningar i samband med detta skulle kunna få väsentliga effekter på EBITDA för kvarvarande verksamhet och andra nyckeltal varför vi bedömt att detta är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen

I resultaträkningen, kassaflödesanalysen, rapport över förändring av eget kapital, not 8 samt redovisningsprinciperna på sid 49 finns ytterligare information om avyttrad/utdelad verksamhet.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår granskning har bland annat omfattat, men inte begränsats till, följande

- Läst och bedömt överlåtelseavtalet som tecknats avseende sålda verksamheter och bedömt om klassificeringen följer reglerna i redovisningsstandarderna.
- Granskat lämnade tilläggsupplysningar mot bokföring och annan räkenskapsinformation.
- Utifrån väsentlighet, detaljtestat enskilda resultatposter klassificerade som Avvecklad/utdelad verksamhet.
- Granskat underlag som ligger till grund för utdelningen och utvärderat värdet för nettotillgångarna vid utdelningstillfället.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 samt 72-85. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade innan 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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Logistea AB (publ) för år 2021 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. Den 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att

ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Logistea AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att

utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Logistea AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan 7 maj 2020.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Strähle
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrning

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

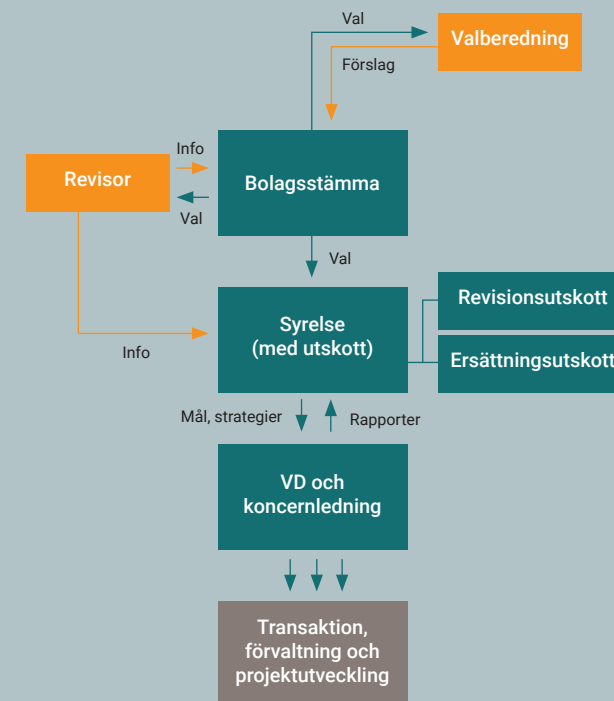
Logistea AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag med en vision om att vara den naturliga långsiktiga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Visionen realiseras genom bolagets affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter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

Den svenska aktiebolagslagen, Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers ("Regelverk för emittenter") och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") tillika andra tillämpliga svenska lagar och regler ligger till grund för bolagets styrning. Därutöver finns viktiga interna regelverk i form av bolagets bolagsordning och policyer. Vid eventuella avvikelser från Koden följs principen följ eller förklara. Styrelsen är ansvarig för att löpande övervaka att Koden efterlevs av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt. Bolagsordningen finns i sin helhet att läsa på www.logistea.se/bolagsstyrning.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats som en del av Logisteas tillämpning av Koden. Bolaget har inte avvikit från Koden under 2021. Inga överträdelse av tillämpliga börsregler eller av god sed på aktiemarknaden har rapporterats gällande Logistea av Nasdaq Stockholms disciplinnämnd eller Aktiemarknadsnämnden under året.

Bolaget erhöll under året Nasdaqs Stockholms godkännande efter förnyad börsgranskning. Granskningen genomfördes mot bakgrund av att Nasdaq bedömt att bolaget, genom att avyttra bolagets modeverksamhet och renodla sin verksamhet till att bli ett fastighetsbolag inriktat på fastigheter inom lager, logistik och lätt industri, genomgått en genomgripande förändring enligt Nasdaqs regelverk.

Styrningsstruktur



Viktiga externa regelverk

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

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Uppförandekod, leverantörskod, mångfaldspolicy, policy mot korruption, kommunikationspolicy, finanspolicy samt informations säkerhetspolicy
- Ramverk för riskhantering, styrning och kontroll, ekonomi-handbok samt personalhandbok

Aktier och aktieägare

Vid årsslutet 2021 hade Logitea 14 639 aktieägare enligt Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes cirka 92,3 procent av svenska investerare, varav 26,6 procent av svenska privatpersoner och 10,5 procent av svenska institutionella ägare. Ilija Batljan var den största ägaren med 22,9 procent av aktiekapitalet och 23,9 procent av rösterna. De tio största aktieägarna representerade 68,1 procent av aktiekapitalet och 68,8 procent av rösterna i bolaget per 31 december 2021.

Rösträtt

Aktiekapitalet i Logitea består av A-aktier och B-aktier. Per den 31 december 2021 uppgick det totala antalet aktier till 7 973 660 A-aktier och 88 315 512 B-aktier. Varje A-aktie motsvarar en röst och en B-aktie motsvarar en tiondels röst. Såväl A-aktier som B-aktier berättigar till lika stor utdelning. Ägare av A-aktier kan begära konvertering av sina A-aktier till B-aktier.

Utdelningspolicy

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

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2021.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelse och revisorer.

Logiteas årsstämma hålls i Stockholm under det första halvåret. Bolaget kallar till årsstämma tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Enligt bolagsordningen sker

kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

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

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

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

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

Årsstämma 2021

Mot bakgrund av myndigheternas rekommendationer vad gäller spridningsrisk kopplad till covid-19 och i enlighet med tillfällig lagstiftning genomfördes årsstämman 2021 med förtida röstning (så kallad poströstning) den 7 maj 2021. Vid årsstämman var 10 aktieägare företrädda, representerande 55,9 procent av rösterna. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2020, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2020 samt att disponera bolagets resultat enligt styrelsens och verkställande direktörens förslag. Styrelseledamöterna och verkställande direktör beviljades

ansvarsfrihet och arvoden till styrelse och revisor fastställdes. Beslut som togs vid årsstämman 2021:

- Godkänna försäljningen av aktierna i Odd Molly Sverige AB till We aRe SpinDye, nuvarande MBRS Group AB.
- Bemyndiga styrelsen att emittera aktier motsvarande en ökning om högst 50 procent av det totala antalet aktier som var utgivna i bolaget vid tidpunkten för stämman.
- Ingen utdelning för räkenskapsåret 2020.
- Omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Johan Mark samt nyval av Sanja Batljan, Fredrik Palm samt Caroline Thagesson.
- Omval av Patrik Tillman som styrelsens ordförande.
- Omval av PWC som revisor.
- Ersättning till styrelsen.
- Anta valberedningens förslag till instruktion för utseende av valberedning.

Protokollen från årsstämman återfinns på www.logitea/bolagsstyrning.

Extra bolagsstämma 2021

Den 22 oktober 2021 hölls en extra bolagsstämma där styrelsen utökades till sex personer och Bengt Kjell valdes in som ny styrelseledamot. Vid stämman var 11 aktieägare företrädda, representerande 52,4 procent av rösterna. Beslut som togs vid extra bolagsstämma 2021:

- Ändra firmanamn till Logitea AB, ändra verksamhetsföremål.
- Utdelning av samtliga aktier i We aRe Spin Dye till bolagets ägare.
- Nyemission, införande av B-aktier, fondemission, omvänd aktiesplit.
- Bemyndiga styrelsen att emittera aktier motsvarande en ökning om högst 50 procent av det sammanlagda aktiekapitalet i Bolaget efter registrering av besluten fattade vid extra bolagsstämman.
- Incitamentsprogram 2021/2025.
- Nyval av Bengt Kjell som styrelseledamot.

Årsstämma 2022

Logisteas årsstämma för 2022 hålls fredagen den 6 maj 2022. Till följd av covid-19 sker stämman i sin helhet via poströstning. För ytterligare information om årsstämman se även www.logistea.se/årsstämma.

Valberedning

Årsstämman beslutar om processen för val av styrelse och revisorer. Årsstämman 2021 antog en instruktion för valberedningen. Instruktionen inbegriper ett tillvägagångssätt för utnämning av en valberedning som består av tre ledamöter. Ledamöterna ska vara utsedda från var och en av de tre till röstetalet största aktieägarna som önskar delta i valberedningen.

Valberedningen ska konstitueras på grundval av aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget per den sista dagen för aktiehandel i augusti året före årsstämman. Namnen på representanterna i valberedningen och på de aktieägare som de företräder ska offentliggöras så snart de utsetts. Om aktieägarstrukturen förändras under nomineringsprocessen kan valberedningens sammanställning ändras för att återspegla detta.

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

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

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

Valberedningen inför årsstämman 2022

Valberedningens sammansättning presenterades i ett pressmeddelande den 3 november 2021. Valberedningen inför årsstämman 2022 består av tre ledamöter:

- Ilija Batljan, utsedd av Ilija Batljan Invest AB samt ytterligare bolag inom sfär, ordförande och sammankallande.
- Bengt Kjell, utsedd av Phoenix Insurance Ltd.
- Rutger Arnhult, utsedd av M2 Capital Management AB samt ytterligare bolag inom sfär.

I nomineringsarbetet inför årsstämman 2022 bedömer valberedningen att styrelsearbetet fungerar väl, vilket även bekräftas av genomför styrelseutvärdering. Valberedningen anser att den föreslagna styrelsen med hänsyn till Logisteas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt har en ändamålsenlig sammansättning, präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund. Därmed anser valberedningen att kodens krav på mångsidighet och bredd uppfylls genom förslaget. Valberedningen föreslår därav omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Bengt Kjell, Sanja Batljan, Caroline Thagesson och Johan Mark samt nyval av Stefan Hansson och Anneli Lindblom. Patrik Tillman föreslås för omval till styrelsens ordförande. Nuvarande styrelseledamöter Fredrik Palm har avböjt omval. Den föreslagna styrelsen uppfyller oberoendekraven enligt koden. Det konstaterades vidare att förslaget innebär att styrelsen kommer att bestå av fyra män och tre kvinnor och att andelen kvinnor då uppgår till 43 procent, vilket även är i linje med Bolagsstyrningskollegiets målsättning om cirka 40 procent för det minst företrädda könet.

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

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

Styrelse

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Logisteas organisation och förvaltning.

Styrelsens sammansättning

Enligt Logisteas bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst tre och högst tio stycken. Logisteas styrelse består av sex ordinarie ledamöter utan suppleanter. Verkställande direktör ingår inte i styrelsen. I dagsläget lever styrelsen inte upp till en jämställd representation, två utav sex ledamöter är kvinnor.

Totalt årsarvode följer av årsstämmans beslut. Styrelsearvodet kostnadsförst kvartalsvis och utbetalas årligen innan varje ordinarie årsstämma.

För information om styrelseledamöterna, se sidan 81. Information om styrelseledamöter uppdateras även regelbundet på bolagets webbplats www.logistea.se.

Oberoende

Styrelsen har bedömts uppfylla tillämpliga krav på oberoende. Bedömningen av varje styrelseledamots oberoende presenteras i tabellen nedan. Under 2021 anses ledamoten Sanja Batljan oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen, men inte gentemot större aktieägare i Logistea.

Styrelsens uppgifter

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

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

för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet, att utse bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

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

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

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

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

Arbetsordning och styrelsemöten

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar arbetsfördelningen och ansvar mellan styrelsen, styrelseordföranden och verkställande direktören. Mångfaldsaspekter har funnits i styrelsens arbetsordning. Styrelsen fastställer även instruktioner för styrelsens utskott samt instruktion för verkställande direktören.

Enligt arbetsordningen ska ordföranden bland annat:

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

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

Styrelsen ska säkerställa att styrelsen som ett kollegialt organ har relevant kunskap inom hållbarhet; mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö, antikorruption och mångfaldsfrågor.

Enligt arbetsordningen ska konstituerande styrelsemöte hållas direkt efter årsstämman. Vid detta möte beslutas bland annat om val av ledamöter till styrelsens utskott och vilka som ska teckna Logisteas firma. Styrelsen håller därutöver normalt tio ordinarie sammanträden per år. Styrelsen träffas enligt ett årligt förutbestämt schema. Fyra av dessa hålls i samband med publicering av koncernens bokslutskommuniké respektive delårsrapporter. Ytterligare möten, inklusive telefonmöten, hålls vid behov.

Styrelsens arbete under 2021

Styrelsen höll under året 40 sammanträden. Samtliga hölls i Stockholm eller digitalt. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på nästa sida.

Alla sammanträden under året har följt en dagordning, som tillsammans med dokumentation för varje punkt på dagordningen tillhandahålls ledamöterna inför styrelsemötena. Ordinarie styrelsemöte varar normalt en halv dag för att ge tid för presentationer och diskussioner. Logisteas CFO är styrelsens sekreterare.

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

Viktiga styrelseärenden 2021

- Avyttring av modeverksamheten till cleantechbolaget MBRS Group AB, tidigare We aRe SpinDye.
- Beslut om nytt strategiskt ramverk för vision, affärsidé och mål.
- Beslut om ny femårig affärsplan.
- Beslut om förvärv.
- Beslut om kapitalanskaffning.
- Beslut om organisationsförändringar och nytt ledningsteam.
- Beslut om styrande policyer.
- Lämnat utdelningsförslag för räkenskapsåret 2021 till årsstämman.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Styrelsens utskott

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

Revisionsutskott

Revisionsutskottet bestod under 2021 av Sanja Batljan (ordförande), Johan Mark samt Fredrik Palm.

Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att svara för att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottet ska bland annat lämna rekommendationer till styrelsen för att säkerställa rapporteringens

tillförlitlighet, övervaka effektiviteten i den interna kontrollen, hålla sig informerad om revisionen och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt biträda vid upprättande av förslag till stämmans val av revisor. Revisionsutskottet har även till uppgift att stödja valberedningen med förslag vid val av externa revisorer.

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

Ersättningsutskott

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

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar

och andra anställningsvillkor för bolagsledningen, följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för koncernledningen, tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget.

Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år, fler möten kan hållas vid behov. Under 2021 höll ersättningsutskottet tre möten.

Viktiga frågor som togs upp var ersättningsförslag till verkställande direktör och koncernchef, beslut om ersättning till nya medlemmar i koncernledningen, granskning och beslut om förändring av ersättning till medlemmar i koncernledningen, samt riktlinjer för ersättningen till koncernledningen 2020. Patrik Tillman, utskottets ordförande, är utskottets sekreterare.

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 2021, tkr
Patrik Tillman	Styrelseordförande	2004	Ja	Ja	40 (40)	3 (3) Ersättningsutskott	235
Bengt Kjell	Vice ordförande*	2021	Ja	Ja	13 (40)		47
Sanja Batljan	Ledamot	2021	Ja	Nej	29 (40)	3 (4) Revisionsutskott, 2 (3) Ersättningsutskott	87
Johan Mark	Ledamot	2019	Ja	Ja	40 (40)	4 (4) Revisionsutskott	150
Fredrik Palm	Ledamot	2021	Ja	Ja	29 (40)	3 (4) Revisionsutskott	87
Caroline Thagesson	Ledamot	2019	Ja	Ja	29 (40)	2 (3) Ersättningsutskott	87
Mia Arnhult	Ledamot, avgick 2021	2008	Ja	Nej	11 (40)	1 (4) Revisionsutskott, 1 (3) Ersättningsutskott	63
Anna Frick	Ledamot, avgick 2021	2018	Ja	Ja	11 (40)	1 (4) Revisionsutskott	63

Externa revisorer

Revisorerna utses av aktieägarna på årsstämman. Revisorerna granskar bolagets årsredovisning, koncern- redovisning och räkenskaper samt styrelsens och VDs löpande förvaltning. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes till revisionsbolag vid årsstämman 2021 för tiden fram till årsstämman 2022. Huvudansvarig revisor är Tobias Strähle. Tobias Strähle har inga uppdrag i andra bolag som påverkar hans oberoende som revisor i Logistea. Den externa revisionen utförs enligt god revisions- sed. 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 revisions- sed i Sverige.

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

Vd och koncernledning

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

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

Verkställande direktören utser övriga medlemmar i koncernledningen och leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess medlemmar. Koncernledningen har under året haft 24 ordinarie möten samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Under året har bolagets ledningsgrupp förändrats till följd av bolagets verksamhetsförändring. Vid ingången av året bestod ledningsgruppen av VD Jennie Högstedt Björk samt Mathias Ericsson, Mikael Nilsson, Johanna Palm, Marielle Pantzar och Kristin Roos och vid utgången av året bestod ledningsgruppen av VD Niklas Zuckerman, vice VD och transaktionschef Anders Nordvall, CFO Philip Löfgren samt COO Tobias Lövestedt. Under första kvartalet 2022 har koncernledningen även kompletterats med förvaltningschef Maléne Broman och Hållbarhets- och IR-chef Maria Kruse.

En erfaren ledningsgrupp

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

Ersättning till styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. Vid årsstämma 2021 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 250 000 kronor till styrelseordförande och med 150 000 kronor till övriga styrelseledamöter. Inget arvode utgår för arbete i styrelsens utskott. För ytterligare information om ersättning till styrelsens ledamöter, se not 5 Anställda och personalkostnader.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

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

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

Med ledande befattningshavare avses VD och till denne rapporterade chefer som ingår i koncernledningen. Logisteas ledande befattningshavare utgörs vid rapportens publicering av: VD, vVD och transaktionschef, CFO, COO, förvaltningschef samt IR- och hållbarhetschef (totalt sex personer). Ersättningen till Logisteas ledande befattningshavare består av:

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

Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till medarbetarens kvalitativa prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år. Den rörliga ersättningen ska bestå av kontant ersättning. Om årsstämman beslutar om program för långsiktig rörlig ersättning ska denna bestå av aktier och/ eller aktierelaterade instrument i bolaget. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. Under 2021 fattade extra bolagsstämma beslut om nytt långsiktigt incitamentsprogram (Incitamentsprogram 2021/2025) inom Logistea. För en närmare beskrivning hänvisas till Not 5 Anställda och personalkostnader.

Styrelsens rapport om intern kontroll

Logisteas interna kontrollstruktur har utformats för att säkerställa korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering och redovisning i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav på noterade bolag. Kontrollstrukturen tillför värde genom tydliggörande av roller

och ansvar, förbättrad processeffektivitet, ökad riskmedvetenhet och förbättrade beslutsunderlag. Denna rapport är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Svensk kod för bolagsstyrning.

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

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

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. En viktig del av kontrollmiljön är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument i form av interna policyer, handböcker, riktlinjer och manualer finns. Logisteas styrelse har etablerat tydliga arbetsprocesser och arbetsordningar för sitt arbete och styrelsens utskott. En viktig del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna ett grundläggande ramverk och policyer. Dessa inkluderar bland annat styrelsens arbetsordning, vd-instruktion,

beslutsordning, uppförandekod, leverantörskod, ramverk för riskhantering och intern kontroll, finanspolicy, informations säkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt insiderpolicy. Samtliga medarbetare är skyldiga att följa kontrollmiljöns interna och externa ramverk. Syftet med dessa policyer är att skapa grunden för en god intern kontroll samt att uppnå och upprätthålla en hög etisk standard i koncernen.

Vidare har styrelsen säkerställt att organisationsstrukturen ger tydliga roller, ansvar och processer som gynnar en effektiv hantering av verksamhetens risker och möjliggör 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. Ekonomi-handboken ger en överskådlig bild av befintliga policyer, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen.

Riskbedömning

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

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning. Poster som sammantaget är väsentliga

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

Kontrollaktiviteter

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

Hållbarhet

För hantering och kontroll av hållbarhet finns uppförandekod, leverantörskod, arbetsmiljöpolicy, samt mångfaldspolicy. Samtliga dokument baseras på FN:s Global Compact och dess underliggande principer som hör till respektive policy. Varje policy har ett tydligt ägarskap med en eskaleringstrappa som går upp till koncernledningen. Uppförandekoden och leverantörskoden kräver signering som ett medgivande på att följa respektive dokument. För respektive hållbarhetsområde finns vidare en aspektägare som säkerställer intern kontroll enligt följande struktur. För mångfaldspolicyn är Logisteas styrelse ytterst ansvarig. Mångfaldspolicyn bygger på princip 1 i FN:s Global Compact och tillämpar mångfaldsaspekter som ålder, kön, könstillhörighet, etnisk eller religiös tillhörighet, trosuppfattning, funktionsvariation eller sexuell läggning. Mångfald ska beaktas, respekteras och avspeglas inom hela koncernen.

Information och kommunikation

För kommunikation med Logisteas olika intressentgrupper finns

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

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

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

Uppföljning

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

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

Prognos upprättas kvartalsvis i samband med kvartalsbokslut. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. CFO rapporterar till verkställande direktör som lämnar finansiella rapporter för koncernen till styrelsen kvartalsvis. Revisionsutskottet tar löpande del av ledningens finansiella rapportering och revisorernas utlåtande och följer upp de brister och förslag till åtgärder som framkommit. Styrelsen utvärderar kontinuer-

ligt den information som verkställande direktör lämnar. För att säkerställa en effektiv ledningsprocess har styrelsen under året kontinuerligt utvärderat verkställande direktörs arbete där ingen från bolagsledningen deltagit.

Internrevision

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

Aktiviteter 2021

Nedan sammanfattas Logisteas huvudaktiviteter inom intern styrning och kontroll under 2021:

- Under 2021 har ett nytt bokförings- och ekonomisystem, ett konsolideringssystem, ett treasurysystem samt ett fastighets-system driftsatts. Systemen ger ökade möjligheter till en mer automatiserad kontrollmiljö samt framtidssäkring av IT-stödet för den finansiella rapporteringen.
- COSOs ramverk:
 - Vidareutveckling och förbättring av kontrollaktiviteter inom prioriterade processer i syfte att öka antalet automatiserade kontroller och vidareutveckla riskhanteringen.
 - Påbörjad självutvärdering av den interna styrningen och kontrollens mognadsgrad i enlighet med COSO.
- Styrande dokument reviderades och antogs av styrelsen:
 - Uppförandekod, leverantörskod, arbets- och miljöpolicy, finanspolicy, miljöpolicy, informationssäkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt insiderpolicy.

Planerade aktiviteter 2022

- COSOs ramverk:
 - Fortsatt arbete med att vidareutveckla och förbättra kontrollaktiviteter inom prioriterade processer i syfte att öka antalet automatiserade kontroller och vidareutveckla riskhanteringen med fokus på den finansiella rapporteringen och de ökade möjligheter som det nya affärssystemet medger.
 - Övergång till löpande övervakning av kontrollaktiviteter med undantag för projektutvecklingsprocessen där så redan sker.
 - Slutföra påbörjad självutvärdering av den interna styrningen och kontrollens mognadsgrad i enlighet med COSO.
- Utföra intressentdialog och materialitetsanalys.
- Lansera visselblåsfunktion.
- Kartlägga leverantörskedjan och formulera metod för systematisk uppföljning av leverantörskod.

Styrelse och revisorer



Patrik Tillman

Styrelseordförande sedan 2013 (styrelseledamot sedan 2004). Ordförande för ersättningsutskottet.
Född: 1965

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet. Diplomerad finansanalytiker, IFL Sigtuna.

Andra nuvarande uppdrag:

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

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

Eget och närståendes innehav:

44 243 A-aktier samt 3 483 472 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Bengt Kjell

Vice styrelseordförande sedan 2021.
Född: 1954

Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Andra nuvarande uppdrag: Vice ordförande i Pandox och Industrade samt ledamot i Industrivärden.

Tidigare uppdrag: Styrelseordförande Hemfosa, Nyfosa, Amasten och Kungsleden. VD för Handel och Industri, vice VD samt tillförordnad VD Industrivärden.

Innehav: 50 000 A-aktier och 500 000 B-aktier samt 1 700 657 aktieoptioner utställda av en av bolagets större aktieägare.

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



Sanja Batljan

Styrelseledamot sedan 2021. Ordförande revisionsutskottet. Ledamot ersättningsutskottet.
Född: 1967

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

Nuvarande uppdrag:

VD AB Nynäshamnsbostäder, VD Tegeltraven Holding AB, styrelseordförande Svenska Röda Korset Nynäshamnskretsen samt styrelseledamot Kameo AS.

Tidigare uppdrag: Medlem av SABOs VD-råd, CFO och administrativ chef AB Nynäshamnsbostäder samt controller Lunds Energi (numera Krafringen Energi AB (publ)).

Eget och närståendes innehav:

2 005 121 A-aktier och 20 051 218 B-aktier.

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



Johan Mark

Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet.
Född: 1974

Utbildning: Civilekonom, Karlstads universitet.

Övriga nuvarande uppdrag: CFO Dynamic Code AB. Styrelseledamot We aRe Spin Dye (WRSD) AB (publ).

Tidigare uppdrag: Interim CFO (via bolaget Nobilitarie AB) för Houdini Sportswear AB, Royal Design Group Holding AB, Hummingbird Aviation Services AB. VD samt CFO/COO J.Lindeberg AB, vVD samt CFO Indiska Magasinet AB, CFO Björn Borg AB.

Eget och närståendes innehav:

2 333 A-aktier samt 23 333 B-aktier. Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Fredrik Palm

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot av revisionsutskottet.
Född: 1969

Utbildning: Gymnaseingenjör, byggtknisk linje, Rudbecks gymnasium Sollentuna.

Nuvarande uppdrag: Grundare & VD Nybrofast AB. Styrelseledamot i bland annat Heimstaden Samariten AB samt Tricoreal Mitten Projekt AB.

Tidigare uppdrag: Styrelseordförande Heimstaden Bostad AB, Alecta Fastigheter AB, Convea AB samt fastighetsägande dotterbolag inom Alecta-koncernen. Styrelseledamot Midstar AB samt Sollentuna Stinsen JV AB. Medlem av Alecta Kapitalförvaltnings ledningsgrupp och chef tillgångsllag fastigheter Alecta pensionsförsäkring (ömsesidigt) samt seniora befattningar inom CBRE Sweden AB och Ramboll Sverige AB.

Innehav: –

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Caroline Thagesson

Styrelseledamot sedan 2021. Ledamot i ersättningsutskottet.
Född: 1980

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

Övriga nuvarande uppdrag:

VD Trenäs Förvaltning AB.
Tidigare uppdrag: Fastighetsutvecklare Trenäs Förvaltning AB. Franchisetagare SkandiaMäklarna.

Fastighetsmäklare Bjurfors samt Erik Olsson Fastighetsförmedling.

Eget och närståendes innehav:

395 000 A-aktier och 2 950 028 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.

Revisor

Logistea revisor är sedan årsstämman 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med auktoriserade revisorn Tobias Stråhle som huvudansvarig revisor.

Ledande befattningshavare



Niklas Zuckerman

VD sedan 2021.

Född: 1976

Utbildning: Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Eget och närståendes innehav: 85 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Anders Nordvall

vVD 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: 80 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Philip Löfgren

CFO sedan 2021.

Född: 1990

Utbildning: Kandidatexamen företagsekonomi, Stockholms universitet.

Bakgrund: CFO Estancia Logistik AB (publ), fastighetsutvecklare Nordic Gatekeeper AB. Erfarenhet av transaktioner, fastighetsekonomi och ekonomisk förvaltning av fastighetsbolag inom lager och logistik sedan 2012.

Eget och närståendes innehav: 1 382 A-aktier samt 848 086 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Tobias Lövestedt

COO sedan 2021, i bolaget som Finansieringsansvarig sedan 2020.

Född: 1989

Utbildning: Civilekonom, Stockholms universitet och kandidatexamen i Fastighet och Finans från KTH.

Bakgrund: Tidigare arbetat på bland annat Jernhusen samt Samhällsbyggnadsbolaget och har lång och gedigen erfarenhet från att jobba med fastighetsutveckling och finansiering.

Eget och närståendes innehav: 400 000 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Maléne Broman

Förvaltningschef sedan 2022.

Född: 1971

Utbildning: Kurser inom fastighetsförvaltning och fastighetsvärdering på KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund: Förvaltningschef på Galjaden fastigheter AB, fastighetschef på SveaReal samt Property Manager på GE Real Estate och Kungsleden.

Eget och närståendes innehav: 200 A-aktier och 2 000 B-aktier. 200 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025).



Maria Kruse

Hållbarhets- och IR-chef sedan 2022.

Född: 1971

Utbildning: Civilekonom Uppsala universitet, Magisterexamen i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Bakgrund: Director Corporate Communications & Investor Relations på Sobi. Kommunikationsroller inom FN (Unicef, UNHCR, Unesco och FAO), Regeringskansliet och Första AP-fonden. Konsult inom IR, kommunikation och hållbarhet på Kreab och Gramma. Journalist på Affärsvärlden.

Eget och närståendes innehav: –

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 2021 på sidorna 72-81 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Stråhle
Auktoriserad revisor

Alternativa nyckeltal och övriga definitioner

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.

Avstämningstabeller för Logisteas nyckeltal finns på Logisteas hemsida.

Aktiekurs per stamaktie

Genomsnittskurs under perioden.

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Betald utdelning

Betald utdelning per utestående aktie på utdelningsdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Central administration

Centrala administrationskostnader avser kostnader för koncernledning och koncerngemensamma funktioner.

Direktavkastning

Driftnetto i relation till fastighetens verkliga värde.

Driftnetto

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

Eget kapital per stamaktie

Eget kapital¹ i relation till antal utestående stamaktier.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Redovisade hyresintäkter exklusive rabatter i procent av hyresvärde avseende fastigheter ägda vid periodens utgång. Under perioden förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom om de ägts eller varit färdigställda under hela året. Projektfastigheter samt obebyggd mark är exkluderad.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter under löpande förvaltning.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Orealiserade värdeförändringar

Förändring av verkligt värde exklusive förvärv, avyttringar och investeringar.

Projektfastigheter

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

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive finansiella kostnader (exkl. tomträtt) dividerat med finansiella kostnader (exkl. tomträtt).

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NAV) per stamaktie

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av intäkter.

¹) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Information till aktieägarna

Årsstämma

Årsstämma i Logistea äger rum torsdagen den 6 maj 2022 i Logisteas lokaler på Ingmar Bergmans gata 4 i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska

- Dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 28 april 2022;
- Dels senast månagen den 2 maj 2022 anmäla sitt deltagande hos bolaget under adress Logistea AB, Attention: Bolagsstämma, Box 5089, 102 42 Stockholm eller via e-post: info@logistea.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 fatta beslut 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 2021. För räkenskapsåret 2020 lämnades ingen utdelning.

Kommande informationstillfällen

- Delårsrapport för det första kvartalet, januari – mars 2022, avges 6 maj 2022.
- Årsstämma 2022 hålls i Stockholm den 6 maj 2022.
- Delårsrapport för det andra kvartalet, april – juni 2022, avges den 15 juli 2022.
- Delårsrapport för det tredje kvartalet, juli – september 2022, avges den 28 oktober 2022.



LOGISTEA

www.logistea.se