

Års- och hållbarhetsredovisning

2024





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



Introduktion

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



Strategi och omvärld

- 10 Omvärldstrender
- 12 Strategi
- 14 Mål och måluppfyllelse



Verksamhet

- 18 Värdeskapande affärsmodell
- 20 Fastighetsportfölj
- 22 Förvärv
- 24 Utveckling
- 28 Förvaltning
- 30 Fastighetsmarknaden



Finansiering

- 33 Finansiering



Bolagsstyrning

- 36 Bolagsstyrningsrapport
- 43 Styrelse och revisor
- 45 Ledande befattningshavare
- 47 Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
- 48 Logisteas aktie



Finansiell information

- 52 CFO-ord
- 53 Förvaltningsberättelse
- 56 Risker och riskhantering
- 61 Koncernens finansiella rapporter
- 65 Moderbolagets finansiella rapporter
- 69 Redovisningsprinciper och noter
- 93 Styrelsens försäkran
- 94 Revisionsberättelse



Hållbarhetsrapport

- 100 Hållbarhetsrapport
- 101 Hållbarhetsåret i korthet
- 102 Hållbarhetsramverk och styrning
- 103 Väsentlighetsanalys och intressentdialog
- 105 Logisteas hållbarhetsmål
- 106 Gröna fastigheter
- 108 Socialt värdeskapande
- 109 Ansvarsfullt ägande
- 111 EPRA sBPR
- 113 Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten



Övrigt

- 115 Fastighetsförteckning
- 118 EPRA nyckeltalsberäkningar
- 123 Alternativa nyckeltal
- 124 Övriga definitioner
- 125 Information till aktieägarna

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

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



Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera

Strategi och omvärld +

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

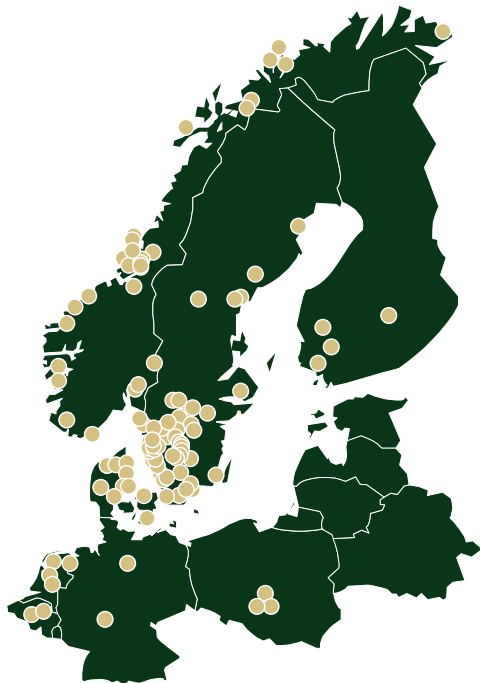
Finansiell information +

Hållbarhet +

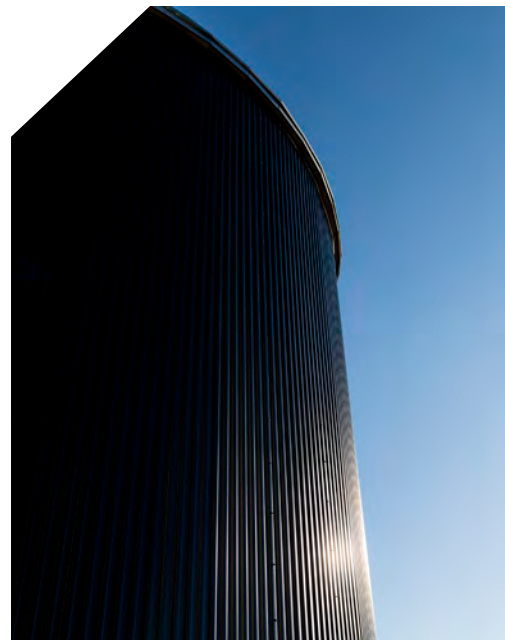
Övrigt +

Logistea har blivit nordiskt

Genom förvärvet av KMC Properties har Logistea blivit ett mer än dubbelt så stort bolag med en stark position på den nordiska marknaden för fastigheter inom lager, logistik och lätt industri. Vår affärsmodell och strategi ligger fast. Vi förvärvar, utvecklar och förvaltar hållbara fastigheter i attraktiva lägen med fokus på fortsatt tillväxt och långsiktiga relationer med våra hyresgäster.



Logisteas fastighetsbestånd är koncentrerat till strategiska logistik- och industrilägen nära viktiga städer, större trafikleder, flygplatser, järnvägar, hamnar, fiske- eller annan livsmedelsindustri. Vår tillväxt vilar på förvärv, investeringar i befintliga tillgångar och utveckling av helt nya anläggningar i samarbete med befintliga och nytillkomna hyresgäster. Hållbarhet står alltid i fokus för vår tillväxt som möjliggörs av en stark finansiell ställning tack vare stabila kassaflöden genererade av långsiktiga, solida hyresgäster.



← Logistikfastigheten Nybro Skiffern 2 som förvärvades i 2024.



Introduktion

- Om Logistea
- Året i korthet
- Vd har ordet
- Fyra skäl att investera

Strategi och omvärld

Verksamhet

Finansiering

Bolagsstyrning

Finansiell information

Hållbarhet

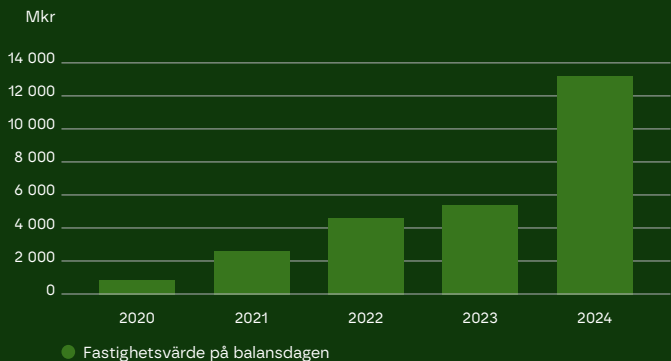
Övrigt

Ökat fastighetsvärde

Fastighetsvärde

13,2 Mdkr

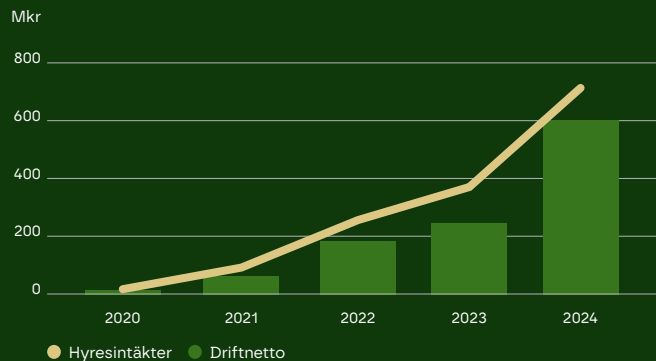
Fastighetsvärde



Hyresvärde

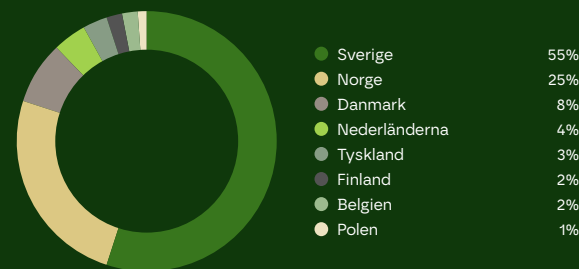
953 Mkr

Hyresintäkter och driftnetto

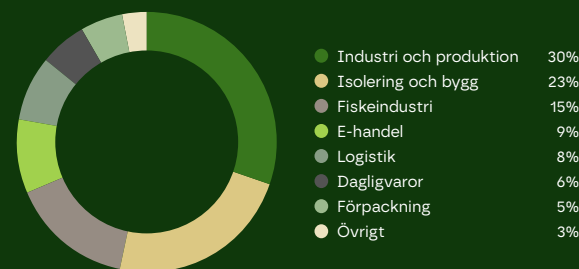


Diversifiering

Uthyrningsbar yta per land



Branschdiversifiering för hyresgäster



Stabila kassaflöden

Genomsnittlig avtalslängd

9,7 år

Uthyrningsgrad

97 %

Andel triple net-avtal

91 %

Andel indexerade hyresavtal

99 %

→ Läs mer om våra fastigheter på sid 20–29.



Introduktion	
Om Logistea	
Året i korthet	
Vd har ordet	
Fyra skäl att investera	
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Transformativ tillväxt

2024 var året då Logistea transformerades till ett ledande nordiskt lager- och lättindustri fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet ökade från 5 386 till 13 221 miljoner kronor och förvaltningsresultatet per aktie i intjäningsförmågan ökade med 22 procent.

Händelser under året

Samgåendet med KMC

- Under slutet av andra kvartalet 2024 tillträdde Logistea aktierna i KMC HoldCo AS och utökade sitt fastighetsbestånd med 72 fastigheter i åtta länder. Förvärvet innebar att Logisteas hyresvärde ökade med 513 mkr och fastighetsvärdet ökade med cirka 6,9 mdkr. Förvärvet har lett till förbättrade finansieringsvillkor, ökade affärsmöjligheter, ökad likviditet i aktien och breddad ägarbas.

Aktien och finansiering

- Under det första kvartalet genomförde Logistea en riktad nyemission om 250 miljoner kronor före emissionskostnader, genom ett accelererat bookbuilding-förfarande där 18 940 000 stamaktier av serie B emitterades till en teckningskurs om 13,20 kronor per aktie.
- I samband med övriga fastighetstransaktioner under 2024 har det i riktade nyemissioner totalt emitterats 6 888 638 stamaktier av serie B till ett värde av 98 miljoner kronor. Emissionerna är genomförda i ett kvittningsförfarande som en del i erläggandet av köpeskillingarna. Därutöver emitterades totalt 16 263 577 aktier av stam A och 214 551 706 aktier av stam B som vederlagsaktier i samband med förvärvet av KMC Properties.
- Under tredje kvartalet inkluderades Logisteas B-aktier i EPRAs (European Real Estate Association) aktieindex, ett ledande aktieindex för noterade fastighetsbolag.
- I november emitterade Logistea gröna obligationer om 600 mkr och återköpte samtidigt säkerställda obligationslån om 900 mnok. Tillsammans med övriga finansieringsåtgärder sänktes den genomsnittliga upplåningsräntan i kvartalet från 5,6 till 5,0 procent.

Förvärv och försäljningar

- Utöver förvärvet av KMC har Logistea under året förvärvat totalt sex fastigheter till sammanlagt underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 701 miljoner kronor och total uthyrningsbar yta om 77 414 kvadratmeter. Samtliga förvärvade fastigheter är fullt uthyrda på långa hyresavtal, förutom fastigheten i Nässjö som ska exploateras för Intersport.
- Logistea har under året avyttrat två fastigheter i Norge till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 171 miljoner kronor och en uthyrningsbar yta om 18 250 kvadratmeter.

Projekt och uthyrning

- Logistea ingick under året två större hyresavtal med Fortifikationsverket respektive Gina Tricot AB avseende vakanta lagerytor inom Norra Höja 3:3 i Kristinehamn respektive Viran 8 i Borås. Total yta för de båda kontrakten uppgick till 12 400 kvadratmeter och total årlig hyra är 7 miljoner kronor. Därutöver har Logistea ingått ytterligare uthyrningar motsvarande årliga hyresintäkter om totalt cirka 24 miljoner kronor.
- Logistea har tecknat avtal och inlett sitt hittills största nybyggnadsprojekt, en anläggning på 31 000 kvadratmeter i Nässjö, genom ett 15-årigt hyresavtal med Intersport AB. Hyran sätts utifrån faktisk projektkostnad (yield on cost projekt). Total investering beräknas uppgå till cirka 202 miljoner kronor. Projektet beräknas vara färdigställt under det fjärde kvartalet 2025.

Nyckeltal

Fastighetsrelaterade	2024	2023
Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, Mkr	13 221	5 386
Intäkter, Mkr	713	371
Hyresvärde, Mkr	953	366
Driftnetto, Mkr	601	276
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,9	95,7
Överskottsgrad, %	85,1	77,3
Justerad överskottsgrad, %	93,2	90,2
Antal förvaltningsfastigheter, st	143	69

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %	7,0	−0,4
Soliditet, %	45,6	48,6
Räntebärande nettoskuld, Mkr	6 357	2 449
Belåningsgrad, %	48,1	45,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,9
Genomsnittlig ränta, %	5,0	4,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	2,8

Aktierelaterade

Förvaltningsresultat per stamaktie A och B, kr	0,6	0,6
Resultat per stamaktie A och B, kr	1,0	0,0
Substansvärde (NRV) per stamaktie A och B, kr	15,3	13,2

→ För definitioner av nyckeltal, läs mer på sid 123.



Introduktion

Om Logistea

Året i korthet

Vd har ordet

Fyra skäl att investera

Strategi och omvärld +

Verksamhet +

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +



Storleken skapar möjligheter

Genom samgåendet med KMC Properties förflyttade sig Logistea till en ny nivå under 2024. Vår kraftiga tillväxt har gett oss nya möjligheter att ta vara på investeringar på fler marknader, förbättra vår finansieringssituation och medfört en ökad aktieägarspridning. Vi sitter dock inte nöjda här utan siktar på fortsatt tillväxt framåt.

Vd har ordet Niklas Zuckerman

Under ett händelserikt 2024 blev Logistea ett betydligt större och mer finansiellt stabilt bolag än tidigare. Genom samgåendet med norska KMC Properties har vi nått en kritisk massa med en fastighetsportfölj om över 13 miljarder kronor. Affären förde samman två snarlika bolag med samma tydliga inriktning och Logistea är idag ett ledande fastighetsbolag i Norden inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Vi har inkluderats i EPRAs index för noterade fastighetsbolag och har fått fler aktieägare, förbättrad omsättning i aktien och vi märker av ett ökat intresse för aktien från både nordiska och internationella investerare.

Efter samgåendet var ett av de tydligaste målen att synliggöra besparingar i vår finansieringsportfölj. Under hösten lyckades vi genomföra ett antal åtgärder för att minska vår räntekostnad. Viktigast av dem var att förtidslösa en säkerställd obligation på 900 miljoner NOK till 5,0 procents marginal och ersätta den med en kombination av

en icke-säkerställd obligation på 600 miljoner SEK till 2,75 procents marginal och nya banklån. Vi genomförde också ett antal räntesäkringar på bra nivåer och omförhandlade framgångsrikt marginalen i många av våra befintliga låneavtal. Arbetet är dock långt ifrån klart och vi har alltjämt besparingar att göra i finansportföljen.

Det är logiskt att vi efter samgåendet med KMC Properties har antagit nya och mer ambitiösa finansiella mål. Med samma finansiella begränsningar som tidigare (långsiktig belåningsgrad högst 60 procent och räntetäckningsgrad överstigande 1,8 gånger) ska vi under en femårsperiod i snitt leverera en årlig tillväxt i substansvärde per aktie om 15 procent och tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 15 procent. Utfallen för 2024, rensat för engångsposter i finansnettot, var en årlig tillväxt i substansvärdet respektive förvaltningsresultatet per aktie om 15 respektive 18 procent.

Tillväxt på flera plan

Förvärvet av KMC Properties har givetvis fått mycket uppmärksamhet under året, men vi har också fortsatt att leverera på övriga delar av vår strategi. Sett till utvecklingsprojekt har vi under året färdigställt en ny produktions- och testhall i Alingsås åt hyresgästen NKT HV Cables AB med ett avtal som löper till 2045. Vi tecknade även avtal om uppförande av ett nytt centrallager i Nässjö till Intersport som tecknat ett 15-årigt hyresavtal med oss, en byggnad som beräknas färdigställas i slutet på 2025 (läs mer på s 26).

Blickar man framåt så har vi en relativt stor befintlig byggrättspportfölj som vi vill utveckla över tid och när kalkylen är fördelaktig. I en omvärld där det diskuteras tullar och avgifter mellan länder och kontinenter så ökar sannolikheten för att produktion och lagerhållning flyttas närmare konsumenten, vilket kan komma att påverka förutsättningarna för Logistea positivt.



Introduktion

- Om Logistea
- Året i korthet
- Vd har ordet
- Fyra skäl att investera

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

Vi har även stärkt vår förvaltningsorganisation genom rekrytering av duktiga och erfarna medarbetare under året. Detta kommer att ytterligare förbättra vår förvaltning i egen regi. Ett arbete inleddes också under året för att anpassa våra hållbarhetsmål till den verksamhet som Logistea har idag (läs mer på s 105).

Fortsatt hög aktivitet

Att vi fördubblat vår fastighetsportfölj under året innebär inte på något sätt att vi är nöjda – vi satsar på att växa vidare inom vårt segment. Som tidigare förblir fokus på att utveckla och förvärva fastigheter som är uthyrda till ekonomiskt välmående hyresgäster som vill expandera och utveckla lokalerna tillsammans med oss som fastighetsägare. Vår tillväxt kommer även fortsättningsvis att ske på flera plan, med förvärv av styckefastigheter och portföljer, hög investeringstakt i det befintliga beståndet samt utvärdera nya möjliga samgåenden.

Den allmänna konjunkturen är en viktig faktor för Logistea. Ser vi till marknadsförutsättningarna går det att konstatera att konkurserna i Sverige minskade i januari 2025, jämfört med samma månad föregående år. Förhoppningsvis har vi nu lämnat denna dystra topp i statistiken bakom oss. Välmående företag för med sig större efterfrågan på lokaler och ökad investeringsvilja i befintliga lokaler.

Jämfört med andra tillgångsslag har transaktionsvolymerna inom fastigheter för lager, logistik och lätt industri varit relativt höga där intresset märks hos både lokala och internationella marknadsaktörer. Framåt ser vi en ökad aktivitet, drivet av högavkastande tillgångar och förbättrade finansieringsvillkor med lägre ränteläge. Ökad efterfrågan och sjunkande räntor kommer sannolikt att påverka prissättningen, med sjunkande avkastningskrav som följd. Vi har redan sett en viss prisjustering för logistik och vår bedömning är att prisbilden för lätt industri kommer att följa efter.

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till våra medarbetare. Det har för personalen varit en hektisk och till delar annorlunda period där två organisationer integrerats – ett arbete som underlättats av det engagemang och den professionalism som bygger Logisteas framgång varje dag. Jag vill också tacka styrelsen för deras strategiska stöd – och självklart våra kunder och aktieägare för deras förtroende och goda samarbete. Jag ser fram emot ett nytt år av spännande möjligheter och fortsatt framgång tillsammans!

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör



Affären förde samman två snarlika bolag med samma tydliga inriktning och Logistea är idag ett ledande fastighetsbolag i Norden inom segmentet lager, logistik och lätt industri.



Fastigheten Falun Främby
1:33 förvärvad i 2024 →



Introduktion

- Om Logistea
- Året i korthet
- Vd har ordet
- Fyra skäl att investera

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

Fyra starka skäl att investera i Logistea

Logistea har utvecklats till en betydande aktör på den nordiska fastighetsmarknaden, kännetecknad av stabila kassaflöden och en bevisad förmåga till värdeskapande tillväxt. Som en konsekvens märker vi av ett ökat intresse från investerare. Här följer fyra starka skäl att investera i Logistea.



Stark finansiell ställning

Med finansiellt starka ägare, solida finanser och stabila intäktsflöden kan Logistea förverkliga en strategi för tillväxt som skapar långsiktigt hållbart värde. Årets stora förvärv av KMC Properties har efter samgåendet gett oss en kritisk massa som ytterligare förstärker detta argument.

Belåningsgrad

48,1%

Räntetäckningsgrad

2,1 ggr



Diversifierad och långsiktig kundbas

Logisteas hyresgäster är finansiellt stabila företag verksamma inom många olika områden och branscher, vilket minskar våra risker för hyresförluster och vakanser. Låga vakanser och långa hyresavtal levererar stadiga kassaflöden över tid, som blir förutsägbara genom att vi främst har triple net-hyresavtal med full KPI-justering.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

9,7 år

Andel triple net-avtal

91%



Attraktivt tillgångsslag

Logistea verkar i ett alltmer attraktivt segment av fastighetsmarknaden. Vi förvärvar och förvaltar fastigheter för lager, logistik och lätt industri samt byggbar mark i attraktiva lägen. Flera underliggande omvärldstrender gör att dessa i dag ger högre avkastning än andra fastighetstyper.

Genomsnittlig värderingsyield

7,0%

Ekonomisk uthyrningsgrad

96,9%



Förmåga till bra affärer

Logisteas effektiva och väldimensionerade organisation utgör ett erfaret team med omfattande transaktionsbakgrund som identifierar bra fastighetsaffärer och utvecklingsmöjligheter utan att tappa fokus på en aktiv förvaltning. Vi klarar av att leverera på vår strategi att skapa värde genom förvärv.

Tillväxtmål – Förvaltningsresultat per aktie

+15%

Måluppfyllelse

+18%*

*Exklusive jämförelsestörande poster (återköpskostnader av obligationslån i december 2024)



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



Strategi och omvärld

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

Omvärldstrender

Ett antal trender i omvärlden bidrar till en ökande efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri i attraktiva lägen på de marknader där Logistea är verksamt. Utvecklingen skapar nya affärsmöjligheter som alla bygger på nära och långsiktiga kundrelationer med våra hyresgäster.



Klimatförändringar

Ansträngningarna att motverka klimatförändringarna innebär att morgondagens ekonomi baseras på låg energiförbrukning, hållbart producerad energi, elektrifiering, ansvarsfulla tillverkningsprocesser, hållbara material, cirkulära flöden och optimerad logistik med korta transportvägar. Bygg- och fastighetsbranschen har ett stort klimatavtryck och en viktig roll i omställningen.

Affärsmöjligheter för Logistea

Ägare av fastigheter i bra lägen, med hög hållbarhetsprestanda och stabil kraftförsörjning, kan uppfylla ett ökat behov av såväl industritillverkning som lagerhållning i närområdet, samt av effektiva, optimerade logistikflöden. Logistea investerar i olika hållbara lösningar. Vårt mål är att halvera utsläpp av växthusgaser i Scope 1 och 2 till 2030 och nå nettonoll till 2050, båda med 2024 som basår.



Inbromsande globalisering

Den tidigare så starka utvecklingen mot ökad globalisering har de senaste åren bromsat in till följd av störningar i globala försörjningskedjor, energibrist samt världspolitiska spänningar och skiften. Risker för ökad protektionism är i dag överhängande. Det bidrar till att förstärka trenden att företag flyttar tillverkning och lagerhållning närmare hemmamarknaden.

Affärsmöjligheter för Logistea

Även om ökad protektionism och minskad globalisering i sig riskerar att påverka samhällen och ekonomi negativt, så kan utvecklingen öka efterfrågan bland hyresgäster för just den typ av lokallösningar som Logistea erbjuder. Vår affärsmodell med en attraktiv portfölj av befintliga fastigheter, projektfastigheter och byggrätter gör att vi snabbt och effektivt kan uppfylla nya behov.

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

”Ekonomins och samhällets digitalisering medför en ökad e-handel, vilket ställer höga krav på flexibel logistik.



Digitalisering

Ekonomins och samhällets digitalisering medför en ökad e-handel, vilket ställer höga krav på flexibel logistik med god leveranssäkerhet. Dessutom utvecklas ständigt nya digitala lösningar för informationsinhämtning, uppföljning och styrning av fastigheter vilket möjliggör och förenklar förbättringar vad gäller energieffektivitet, inomhusmiljö, övervakning, underhåll och förvaltning.

Affärsmöjligheter för Logistea

Med omfattande erfarenhet av och expertis inom utveckling av lager- och logistiklösningar kan Logistea hjälpa sina hyresgäster att leva upp till den ökande e-handels högt ställda krav på flexibilitet, effektivitet och pålitlighet. De kan också dra nytta av vårt starka fokus på att utveckla och förbättra våra fastigheter med hjälp av smarta och uppkopplade styrsystem.



Geopolitisk oro

De senaste årens negativa utveckling med krig och geopolitisk instabilitet i vårt närområde har fått konsekvenser för globala leveranskedjor. Det stärker argumenten för att förlägga tillverkning och lagerhållning nära sina hemmamarknader. Samtidigt har oron lett till en förstärkt upprustning av försvar och samhällsberedskap liksom till Sveriges och Finlands inträde i Nato.

Affärsmöjligheter för Logistea

Detta är ytterligare en negativ omvärldstrend som ändå innebär möjligheter att uppfylla nya behov med vår affärsmodell och portfölj. Snabbt och effektivt kan vi hjälpa företag som vill förlägga tillverkning och lager i de länder där Logistea är verksamt, samt stötta försvars-, beredskaps- och andra myndigheter som ska säkra våra samhällen med lager och logistik.



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

Tillväxt i strategiskt fokus

Med en allt starkare position på attraktiva nordeuropeiska marknader satsar Logistea på tillväxt genom förvärv, investeringar i befintliga tillgångar och utveckling av nya anläggningar tillsammans med våra hyresgäster.

Utifrån en stark finansiell ställning investerar Logistea i fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Vi vill skapa god avkastning och långsiktig värdetillväxt inom ramen för fyra tydliga strategiska prioriteringar.



Förvärv
Med fokus på Norden förvärvar vi förvaltningsfastigheter i bra lägen nära strategiska knutpunkter och väl lämpade för lager, logistik och lätt industri.

Förvärvade fastigheter under året

Uthyrningsbar yta, tkvm

796

Fastighetsvärde, mdkr

7,6

Löpande utveckling
Som aktiva ägare utvecklar vi löpande vårt befintliga fastighetsbestånd och investerar i till- och nybyggnation på egen eller förvärvad mark.

Hur mycket Logistea totalt har investerat i det egna beståndet under året

Investeringar, mkr

232

Påbörjad nybyggnation 2024, tkvm

31,2

Diversifierad och stabil kundbas
Våra starka kassaflöden och vår stabila balansräkning genereras av en kundbas som är diversifierad och består av solida hyresgäster med långa hyreskontrakt.

Fastigheternas direktavkastning och genomsnittlig återstående kontraktstid

Direktavkastning, %

6,8

Genomsn. återstående kontraktstid, år

9,7

Resurseffektiv och hållbar verksamhet
Med hög kvalitet och servicegrad bedriver vi vår verksamhet resurseffektivt och samtidigt med höga krav på miljömässig och social hållbarhet.

Rekrytering av Jonas Kennerhed som ny förvaltningschef.

Uppdaterad dubbel väsentlighetsanalys och hållbarhetsmål.

Installerad solcellseffekt

9 MW

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

Strategin ligger fast

Under 2024 har Logisteas expansiva affärsmodell möjliggjort genomförandet av en stor strukturaffär i förvärvet av KMC Properties som, tillsammans med ett antal mindre affärer, mer än fördubblade det totala värdet av vårt fastighetsbestånd. Vårt kvantitativa tillväxtmål är därmed i stort sett uppnått och vi har tills vidare inte satt upp något nytt. Samma strategi som tidigare ligger dock fast för det nu mycket större Logistea, med den skillnaden att vi kommer att genomföra strategin i åtta nordeuropeiska länder, med särskilt fokus på Norden.

Vi är inriktade på fortsatt värdeskapande tillväxt möjliggjord av en stark ägarbas i kombination med vår förmåga att skapa kassaflöde från en stabil kundbas. Andelen triple net-hyresavtal (där hyresgästen står för merparten av kostnaderna för drift och underhåll) i vårt bestånd har nu ökat till cirka 91 procent. Med samma solida grund som tidigare får vi som en större aktör nya finansiella fördelar och ökad flexibilitet. Vi har blivit än bättre rustade för ytterligare förvärv framöver, såväl av enskilda fastigheter och portföljer som – mer selektivt – strategiska strukturaffärer. Vi har också förbättrat våra förutsättningar för en ökad investeringstakt och mer nyproduktion.

Efter samgåendet med KMC Properties har vi under hösten 2024 också genomfört en ny dubbel väsentlighetsanalys inom hållbarhetsområdet, där vi lyssnat in både interna och externa perspektiv. Våra väsentliga frågor berör klimatförändringar, våra medarbetares arbetsvillkor, våra hyresgästers nöjdhet och ett ansvarsfullt ägande som motverkar korrup-tion och mutor. Vår hållbarhetsrapport finns på sidorna 100–110.

Med samma solida grund som tidigare får vi som en större aktör nya finansiella fördelar och ökad flexibilitet.

Vision

Logistea ska vara den naturliga partnern till företag som efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri.

Affärsidé

Logistea förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter och byggbar mark i attraktiva lägen. Solida, långsiktiga hyresgäster skapar starka kassaflöden och en stabil balansräkning som bidrar till långsiktigt och hållbart aktieägarvärde.

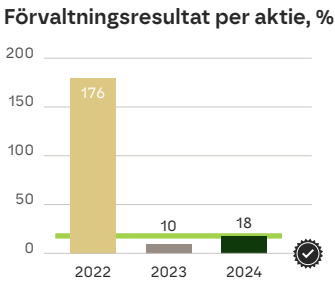


Introduktion	+
Strategi och omvärld	
Omvärldstrender	
Strategi	
Mål och måluppfyllelse	
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Mål och måluppfyllelse 2024

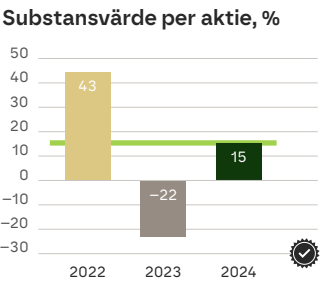
Logisteas övergripande tillväxtmål har varit att öka fastighetsportföljens värde till över 15 miljarder kronor till utgången av 2024. Framåt har vi inte satt upp något nytt sådant mål, men våra finansiella mål höjdes under året från 10 till 15 procent i årlig tillväxt i substansvärde per aktie, respektive från 12 till 15 procent i förvaltningsresultat per aktie, i båda fallen i genomsnitt över en femårsperiod. Vi ska också nå våra hållbarhetsmålsättningar och bidra till FN:s globala mål.

Finansiella mål



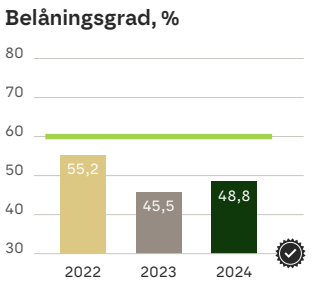
Mål: Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 % per år över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2024: 18 % ökning exklusive jämförelsestörande poster



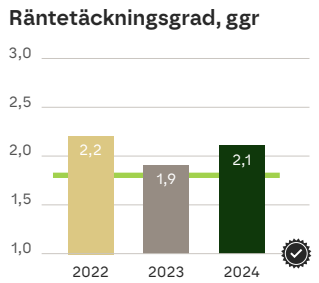
Mål: Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 15 % per år i snitt över en femårsperiod.

Måluppfyllelse 2024: 15 % ökning



Mål: Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till högst 60 %.

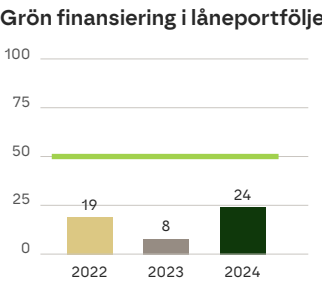
Måluppfyllelse 2024: Belåningsgraden uppgick till 48,1 %.



Mål: Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 ggr.

Måluppfyllelse 2024: Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 ggr.

Operativa mål



Mål: 50 procent av låneportföljen är grön finansiering vid utgången av 2027.



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

Hållbarhetsmål

Logisteas hållbarhetsmål har arbetats om under 2024 för att ännu tydligare spegla våra väsentliga hållbarhetsfrågor. De uppdaterade målen innebär en fokuserad satsning på våra prioriterade områden, där vi både har möjlighet att göra betydande påverkansinsatser och driva positiv förändring. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete och en fullständing presentation av mål på sidan 105.



Mål

Klimatriskanalys
100% av fastigheterna ska genomgå klimatriskanalys samt ha åtgärdsplaner på plats till slutet av 2026



Korruption och mutor
Nolltolerans mot korruption



Nettonoll 2050
Halverade utsläpp inom Scope 1 och 2 till 2030 och nettonoll inom Scope 1 och 2 till 2050, båda med 2024 som basår.



Energiklass
Uppnå energiklass C eller bättre för minst 70% av uthyrningsbar yta* till 2030, och 100% till 2050.



Medarbetare
>50 i Employee Net Promotor Score



Hyresgäster
>50 i Tenant Net Promotor Score

* Exkluderat fastigheter där det inte finns något krav på energideklaration.





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

Intjäningsförmåga

I tabellen presenteras intjäningsförmåga för koncernen på 12-månadersbasis. Intjäningen beräknas på det fastighetsbestånd som är tillträtt på respektive balansdag. Finansnettot är beräknat på utestående räntebärande skulder och aktuell räntenivå på respektive balansdag.

I intjäningsförmågan presenteras även intjäningen per dagen för publicering av bokslutskommunikén där effekter från signerade transaktioner räknas med. Per 2025-02-13 räknas exempelvis effekterna från det signerade fastighetsförvärvet i Nyköping med.

Eftersom uppställningen inte är att likställa med en prognos, utan avser att återspegla ett normalår, kan faktiskt utfall komma att skilja sig på grund av såväl beslut som påverkar utfallet positivt eller negativt i förhållande till normalår som oförutsedda händelser. Den presenterade intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring och syftar endast till att synliggöra de faktiska förutsättningarna per respektive balansdag för intäkter och kostnader givet exempelvis kapitalstruktur och organisation vid respektive balansdag.

Logisteas resultaträkning påverkas även av värdeförändring och förändringar i fastighetsbeståndet. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Driftnetton baseras på per balansdagen kontrakterade hyresavtal och normaliserade, ej återvinningsbara, fastighetskostnader för aktuellt bestånd. Därutöver inkluderas hyresvärdet, fastighetskostnaderna samt uppskattade finansieringskostnader på årsbasis för de pågående projekt som planeras färdigställas under 2025, där hyresavtal har tecknats.

Mkr	2025-02-13	2025-01-01	2024-01-01
Förvaltningsfastigheter			
Hyresvärde	997	953	366
Vakans	-29	-29	-16
Driftstillägg	62	62	65
Fastighetskostnader	-111	-109	-99
Projektfastigheter			
Hyresvärde	15	15	16
Fastighetskostnader	-1	-1	0
Driftnetto	932	890	332
Central administration	-74	-73	-36
Finansnetto*	-352	-341	-117
Förvaltningsresultat	506	476	179
Förvaltningsresultat per aktie	1,07	1,00	0,82

* Exkluderar finansieringskostnader för kvarvarande och ej utnyttjade krediter för projektfastigheter.





Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Förvärv

Utveckling

Förvaltning

Fastighetsmarknaden

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Verksamhet



Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Förvärv

Utveckling

Förvaltning

Fastighetsmarknaden

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Så skapar vi värde

Logistea förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för lager, logistik och lätt industri i attraktiva lägen. Vi gör det möjligt för våra hyresgäster att koncentrera sig på sin egen verksamhet medan vi, i nära partnerskap med dem, förvaltar och utvecklar våra fastigheter för att passa deras behov över tid. På så vis bygger vi långsiktiga kundrelationer med långa hyresavtal.



Förvärv

Vi förvärvar förvaltningsfastigheter som är väl lämpade för lager, logistik och lätt industri i bra lägen nära strategiska knutpunkter med fokus på Norden.

- Vår tillväxt bygger på såväl förvärv av fastigheter som nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd.
- Vid förvärv är lokalerna i allmänhet uthyrda med låga vakanser, oftast med långa hyresavtal där hyresgästerna står för merparten av drift- och underhållskostnaderna.
- Förvärv genomförs först efter en noggrann teknisk och miljömässig due diligence-process. Vi utvärderar då även hur fastigheten linjerar med våra hållbarhetsmål och möjlighet till förbättringar. Behov av investeringar för att nå hållbarhetsmålen byggs in i den övergripande analysen.



Utveckling

Vi arbetar fortlöpande för att utveckla vårt fastighetsbestånd i samarbete med befintliga eller nya hyresgäster, inklusive genom nybyggnadsprojekt.

- Vi prioriterar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt där vi i långsiktiga partnerskap med våra hyresgäster och efter deras föränderliga behov kan anpassa fastigheterna genom till-, ny- och ombyggnation.
- Vi har för närvarande 343 000 kvadratmeter byggrätter. Under 2024 färdigställde vi 3 500 kvadratmeter yta och hade nära 30 000 kvadratmeter under pågående utveckling.
- Att förbättra fastigheternas hållbarhetsegenskaper är en viktig del av vårt arbete med värdehöjande investeringar. Förbättrad energiprestanda är här ett prioriterat område.



Förvaltning

Vi är en lyhörd hyresvärd som erbjuder en hög servicenivå till våra hyresgäster.

- Den kommersiella och tekniska förvaltningen sköts av våra egna medarbetare.
- För löpande drift och teknisk förvaltning anlitar vi lokala underleverantörer vilket ger god service även på små etableringsorter med enstaka fastigheter.
- Vi arbetar med att koppla upp fler av våra fastigheter och göra dem "smarta" vilket ger möjlighet att fjärrstyra och optimera drift av ljus, ventilation och uppvärmning för ökad energieffektivitet, lägre driftskostnader, högre driftsäkerhet och bättre inomhusmiljö.



Introduktion +

Strategi och omvärld +

Verksamhet

Värdeskapande affärsmodell

Fastighetsportfölj

Förvärv

Utveckling

Förvaltning

Fastighetsmarknaden

Finansiering +

Bolagsstyrning +

Finansiell information +

Hållbarhet +

Övrigt +

Tillgångar som vi för in i vår affärsmodell

Stabila hyresgäster

Långa hyreskontrakt och
långsiktiga relationer.

923 Mkr

Kontrakterat hyresvärde
(2023: 350)

Erfarna medarbetare

Samlad expertis inom fastighetsförvaltning,
transaktion och finansiering.

24

Antal medarbetare
(2023: 15)

Attraktivt bestånd

Fastigheter och byggbar mark
i logistiskt bra lägen.

1 379 tkvm

Total uthyrningsbar yta
(2023: 602)

Stark finansiell ställning

Starka kassaflöden och
stabil balansräkning.

45,6 %

Soliditet
(2023: 48,6)

Värdeskapande och hållbar affärsmodell



Förvärv – Utveckling – Förvaltning

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

Värden som vår affärsmodell skapar

Hyresgäster

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

96,9 %

Ekonomisk uthyrningsgrad
(2023: 95,7)

Levande lokalsamhällen

Våra fastigheter bidrar till ett livskraftigt
näringsliv i små- och medelstora orter,
med fokus i Norden.

8 länder

där vi har närvaro
(2023: 1)

Hållbara fastigheter

Vi erbjuder våra kunder energieffektiva
och miljövänliga lokaler

45 %

Klassad som minst energiklass C

Investorerare

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

1,00 kr

Förvaltningsresultat per aktie i
intjäningsförmåga (2023: 0,82)



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Ett långsiktigt nordeuropeiskt bestånd i attraktiva lägen

Med starkast koncentration till Norden äger Logistea långsiktigt fastigheter i åtta länder i ett alltmer attraktivt segment som innefattar lager, logistik och lätt industri. Väl belägna lokaler för dessa aktiviteter blir allt viktigare i en tid av digitalisering, ökad e-handel och flytt av tillverkning och lagerhållning till platser närmare bolags hemmamarknader.

~80%

av exponeringen i Norge och Sverige

Logistea prioriterar en diversifierad kundbas med långa hyreskontrakt. Våra hyresgäster är väletablerade, stabila företag med behov av lokaler för lager, logistik och lätt industri belägna i attraktiva logistiklägen. Bland kunderna finns många lokalt förankrade företag inom olika typer av lätt industri, till exempel tillverknings-, fiske- och livsmedelsindustri.

Portföljen innefattar fastigheter i viktiga logistikkluster nära större städer och fastigheter som ligger på landsorten i anslutning till viktiga kommunikationsvägar för logistiken i respektive region och/eller i lägen kopplade till lätt industri inklusive livsmedelsförädling. Våra hyresgäster har ofta gjort stora investeringar i dessa anläggningar vad gäller maskiner, specialsystem och utrustning, vilket bidrar till långsiktighet och minskar våra risker för hyresförluster och vakanser.

Tack vare vårt långsiktiga samarbete och kontinuerliga dialog med hyresgästerna kan vi anpassa fastigheterna till kundernas föränderliga behov och bistå med både utveckling samt till- och nybyggnation. Vår ambition är att förbättra byggnaders hållbarhetsprestanda där detta behövs. Senast till 2050 ska alla fastigheter nå energiklass C eller bättre.

Mer än fördubblad portfölj

Genom förvärvet av KMC Properties växte Logisteas fastighetsportfölj mycket kraftigt under 2024, från 69 fastigheter i Sverige till 145 fastigheter i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Nederländerna, Tyskland, Belgien och Polen. Vår närvaro i åtta länder till trots är portföljens koncentration till Sverige och Norge stor, med något större närvaro även i Danmark jämfört med övriga marknader.

Samgåendet har inte förändrat någonting vad gäller vår långsiktighet eller inriktning på stabila hyresgäster inom lager, logistik och lätt industri. Faktum är att snittlöptiden på Logisteas hyresavtal har ökat än mer och vid årets slut låg på 9,7 år. Även andelen triple net-avtal, där hyresgästen står för merparten av drifts- och underhållskostnaderna, har ökat till cirka 91 procent. Antalet indexerade hyresavtal ligger alltså på 99 procent. Ekonomisk uthyrningsgrad för förvaltningsfastigheterna var vid årets utgång 96,9 procent.

Helt i linje med vår affärsidé som premierar säkra kassaflöden, har vi en fortsatt stor stabilitet och förutsägbarhet i våra intäkter. Logisteas kassaflödesgenererande fastigheter har en direktavkastning på 6,8 procent.

	Driftnetto	Direktavkastning	WAULT
Sverige	51%	6,3%	8,3
Norge	27%	7,1%	9,9
Danmark	9%	7,6%	11,5
Holland	4%	7,6%	8,0
Finland	3%	7,9%	12,6
Tyskland	3%	7,5%	16,2
Belgien	2%	6,6%	16,6
Polen	2%	10,1%	16,4



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

En ny storlekssklass

Samgåendet har fört upp Logisteas fastighetsportfölj till en helt ny storlekssklass med ett samlat redovisat värde på balansdagen som uppgick till 13 221 miljoner kronor (5 386). De samlade hyresintäkterna under helåret uppgick till 706 miljoner kronor (357), med en genomsnittlig hyresnivå per kvadratmeter på 691 kronor. Total uthyrningsbar yta uppgick till 1 379 000 kvadratmeter (598 854), exklusive pågående och planerade ny- och tillbyggnationer. Kommande investeringar i ny- och tillbyggnationer som planeras färdigställas under 2025 och 2026 uppgår till 203 miljoner kronor.

Den orealiserade värdeförändringen uppgick under helåret till 259 miljoner kronor (–55). Av den orealiserade värdeförändringen grundar sig 146 miljoner kronor i ett förändrat driftnetto, 90 miljoner kronor beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav och antagen kalkylränta under kontraktperioden. Avkastningskravet har i genomsnitt justerats upp med 0,25 procentenheter under året. Vidare grundar sig 10 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i projektvinst och 12 miljoner kronor av den orealiserade värdeförändringen i uppskjuten skatterabatt vid förvärv.

Fastighetsbestånd per balansdag
31 december 2024

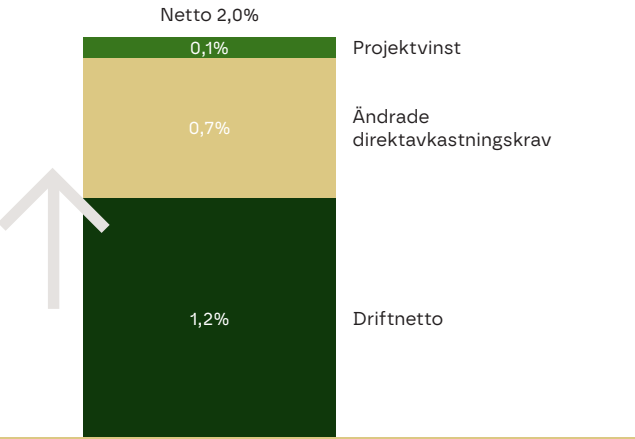
Region	Uthyrningsbar yta, tKvm	Fastighetsvärde, Mkr	Kontrakterat hyresvärde, Mkr	Driftnetto*, Mkr	Byggrätt BTA, Kvm
Sverige	801	7 039	490	445	139
Norge	196	3 283	238	234	-
Danmark	161	1 005	76	76	-
Nederländerna	72	487	37	37	-
Tyskland	55	333	25	25	-
Finland	31	320	25	25	-
Belgien	42	286	19	19	-
Polen	20	135	14	14	-
Summa					
Projektfastigheter	31	333	15	14	204
Summa	1 410	13 221	938	888	343

* Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Förändring fastighetsvärde

Mkr	2024	2023
Fastighetsvärde 1 januari	5 386	4 623
Investeringar i befintliga fastigheter	232	111
Tillgångsförvärv	692	746
Rörelseförvärv (KMC)	6 759	-
Avyttring	–171	–39
Orealiserad värdeförändring	261	–55
Valutakursomräkning	62	-
Fastighetsvärde 31 december	13 221	5 386

Orealiserade värdeförändringar 2024





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Förvärv med stora mervärden

Logistea förvärvar såväl enskilda förvaltningsfastigheter som hela portföljer och genomför även, i noga utvalda fall, större strukturaffärer som innefattar uppköp och samgående med andra fastighetsbolag. I samtliga fall handlar det om fastigheter väl lämpade för lager, logistik och lätt industri i bra logistiklägen nära strategiska knutpunkter och/eller i bra industrilägen av olika slag.

Inom Logistea finns svårslagen kompetens vad gäller transaktioner och lång erfarenhet av framgångsrika fastighetsaffärer. Vi är aktiva i våra kontakter med alla typer av relevanta aktörer på marknaden för att hitta nya affärer som kan förbättra vår intjäning per aktie. Det främsta kriteriet för oss utgår från vår affärsmodell, enligt vilken vi söker solida hyresgäster med långa hyresavtal och god betalningsförmåga över tid, vilket ger oss stabila kassaflöden. Vidare är fastighetens kvalitet, skick, läge och hållbarhetsprestanda självklara faktorer i vår utvärdering av potentiella förvärv.

Vilka utvecklingsmöjligheter som finns för såväl fastighet som hyresgäst, liksom möjligheterna till förmånlig finansiering, spelar också en avgörande roll för vårt beslut att förvärva en fastighet. En noggrann due diligence-process som inkluderar hållbarhetsaspekter genomförs alltid. Som en del av affären utvärderas fastighetens energiförbrukning samt hållbarhetsprestanda i andra avseenden och potentialen för förbättringar genom framtida investeringar analyseras noggrant.

Förvärv under 2024

Det stora förvärvet av KMC Properties som slutfördes under sommaren 2024 (se vidare nästa sida) har tagit Logistea utanför Sveriges gränser och gett oss en närvaro i åtta länder. Hela Norden har nu blivit vår hemmamarknad och vi är inriktade på att växa vidare, framför allt med fokus på fortsatta förvärv i Norden. Ingen av dessa marknader är högre prioriterad än någon annan, utan det är kvaliteten hos varje potentiell affär som är avgörande.

Under året genomförde Logistea ytterligare sex förvärv. Med tillträde i januari förvärvades tomträtten Busterud 1:161 i Karlstad, färdigställd 2020 med total uthyrningsbar yta om 4 200 kvadratmeter och årlig hyresintäkt på cirka 4,0 miljoner kronor (i detta och följande fall exklusive hyrestillägg och fastighetsskatt). Samtidigt förvärvades även fastigheten Skiffern 2 i Nybro, färdigställd 2019 med total uthyrningsbar yta om 20 000 kvadratmeter och årlig hyresintäkt på cirka 10,2 miljoner kronor. I Åmål förvärvades i maj fastigheten Åmål 6:78, uppförd 2022 med total uthyrningsbar yta om cirka 8 540 kvadratmeter och årlig hyresintäkt på cirka 15,3 miljoner kronor.

I mars förvärvade vi fastigheten Främby 1:33 i centrala Falun. Här är hyresgästen kraftkabelföretaget NKT, för vilket Logistea även har utvecklat en helt ny produktions- och testanläggning i Alingsås. Fastigheten i Falun har behov av att utvecklas genom flera energieffektiviseringar som vi nu kommer att genomföra i samarbete med hyresgästen. Triple net-avtalet med NKT gäller fastighetens samtliga ytor på totalt cirka 42 500 kvadratmeter och löper ända fram till 2037. Den årliga hyresintäkten uppgår till cirka 24,2 miljoner kronor.

I november förvärvade vi mark i Nässjö i syfte att uppföra ett nytt huvudlager åt Intersport. Byggnaden beräknas bli 31 000 kvadratmeter och beräknas stå klar i december 2025.

I december tillträdde Logistea fastigheten Vattnet 1 i Borås som färdigställdes i november 2024 och som har en uthyrningsbar yta om 2 175 kvadratmeter. Samhall AB hyr samtliga ytor i fastigheten vars årliga hyresintäkt uppgår till cirka 4,0 miljoner kronor.



Tillträdde fastigheter

76 st

Antal nya kvadratmeter

777 tkvm

Nya hyresavtal

31 MSEK

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



KMC Properties vid förvärvet

- Antal fastigheter i portföljen: 72
- Total uthyrningsbar yta: 715 000 kvm
- Totalt fastighetsvärde: ca 6,9 miljarder NOK
- Initial direktavkastning för portföljen: 7,5 %
- Uthyrningsgrad: ca 98 %
- WAULT: 11,5 år

Samgåendet med KMC Properties ger ny spelplan

I juli 2024 fullföljdes samgåendet med KMC Properties, ett förvärv som i ett slag gjorde Logistea dubbelt så stort. Vi är nu ett stabilt, ledande fastighetsbolag inom lager, logistik och lätt industri med Norden som hemmamarknad. Vi får större tyngd och handlingsfrihet samt ännu bättre finansiella förutsättningar och har stor potential för ytterligare tillväxt.

Logistea gick samman med KMC Properties genom förvärvet av all dess verksamhet med betalning i nyemitterade aktier i Logistea. Matchningen mellan de två samgående bolagen är närmast perfekt. Respektive bestånd har samma fokus på högavkastande fastigheter inom lager, logistik och lätt industri i attraktiva lägen och regioner. Även strategiskt hade de två tidigare bolagen ett gemensamt fokus på långsiktig fastighetsutveckling och förvaltning, tillväxt och finansiell stabilitet.

Diversifierad portfölj

Värdet på Logisteas fastighetsportfölj mer än fördubblades genom förvärvet och den är i dag diversifierad vad gäller geografier och hyresgäster, med en koncentration till attraktiva logistik- och/eller industrilägen i främst Norden. Bland de industrier som betjänas finns till exempel tillverknings-, fiske- och livsmedelsindustri. Precis som för Logistea har KMC Properties hyresgäster långa hyresavtal. I ännu högre grad handlar det om triple net-avtal, där hyresgästen står för merparten av drifts- och underhållskostnaderna.

Operativt ger sammanslagningen av de två organisationerna synergier till ett uppskattat värde av 14 miljoner kronor på årsbasis, genom effektivisering av driftskostnader inom fastighetsförvaltning och central administration. Däremot har själva organisationerna inte skurits ned. Det nya större bolaget har fortsatt behov av alla tidigare medarbetare.

Kritisk massa ger potential

De stora vinsterna i samgåendet handlar om att Logistea når en kritisk massa med en fastighetsportfölj om 13,2 miljarder kronor, en betryggande belåningsgrad på 48,1 procent och närvaro på marknader i åtta länder. Sammantaget med den handlingsfrihet som en större tillgång till eget kapital ger, så öppnar den internationella närvaron nya möjligheter till tillväxt på flera marknader. Vårt fokus ligger nu på att, framför allt i Norden, hitta bra fastighetsaffärer och investeringsmöjligheter som uppfyller våra strategiska kriterier. Tillväxtpotentialen framåt är stor.

Genom förvärvet har Logistea förbättrat sin kreditprofil med en starkare balansräkning och minskad finansiell risk. Det gör oss till en attraktivare motpart för såväl kreditgivare som aktieinvestorer. Följdriktigt har vi satt upp nya och mer ambitiösa finansiella mål efter samgåendet (se sid 14). Vi har fått både en bredare bas av aktieägare och fler större aktieägare och kan förvänta oss större likviditet i, samt engagemang och intresse för Logistea-aktien, vilket ger tillgång till en ännu bredare investerargrupp. Att vi i september 2024 inkluderades i EPRAs index för noterade fastighetsinvesteringar är ett kvitto på detta. Det visar att vår aktie är investeringsbar för både nordiska och internationella privata investerare och större institutionella aktörer.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Utveckling för största möjliga kundnytta

I samarbete med befintliga och nya kunder arbetar Logistea löpande med att utveckla vårt fastighetsbestånd, inklusive till-, ny- och ombyggnation. Vi eftersträvar långsiktiga partnerskap med våra hyresgäster för att utveckla, förädla och anpassa fastigheterna efter deras föränderliga behov och med värdeskapande, kostnadseffektiv drift och hållbarhet i fokus.

I syfte att skapa största möjliga kundnytta arbetar Logistea kontinuerligt med att utveckla, förädla, modernisera och kundanpassa fastigheter, vilket det inom bolaget finns gedigen erfarenhet av. Vi arbetar med utveckling på lokal nivå i samarbete med kommun och näringsliv. Logistea äger mark och byggrätter på strategiska platser på de orter där vi har etablerat långsiktiga partnerskap med stabila hyresgäster. Rätt förutsättningar vad gäller till exempel tillgång till kraft är också viktigt. Vi är drivande i att utveckla hela områden vid våra fastigheter och för en nära dialog med våra hyresgäster om deras framtida behov. Ofta leder våra förbättrings-åtgärder till förnyat förtroende och förlängda hyresavtal.

Hållbarhet och innovation som värdehöjande drivkrafter

Förutom till- och nybyggnation kan projekt handla om standardförbättringar inom till exempel digitalisering eller energieffektivisering. Ifall en hyresgäst kan dra nytta av det, tittar vi också på möjligheten att installera lösningar med solpaneler. Förbättrad hållbarhetsprestanda vad gäller i synnerhet energieffektivitet är en allt viktigare drivkraft för värdehöjande utvecklingsprojekt. Här drar vi nytta av att byggbranschen blir allt bättre på att ta fram olika typer av produkter och lösningar för detta syfte. Logistea arbetar aktivt med att förbättra energiklassningen för lågt klassade fastigheter till en väsentligt högre energiklass. Vårt mål är att 70 procent av uthyrningsbar yta ska uppnå C eller bättre till 2030 och all uthyrningsbar yta ska ha gjort samma förflyttning till 2050.



Genomsnittlig återstående kontraktslängd

9,7 år

Andel triple net-avtal

91 %



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Våra projektfastigheter

Marknaden har under året varit avvaktande och återhållsam, både vad gäller nyproduktion och om- och tillbyggnad. Många projekt har lagts på is, vilket återspeglas i att vår lista över framtida projekt är sig ganska lik från föregående år.

Färdigställd nybyggnation

Ny testhall i Alingsås

I december färdigställdes en ny produktions- och testhall om 3 500 kvadratmeter som hyrs av NKT HV Cables AB inom fastigheten Alingsås Bulten 1. Projektet innebar en investering på 160 miljoner kronor för Logistea och hyresavtalet gäller till 2045. NKT HV Cables AB hyr inom samma fastighet cirka 10 700 kvadratmeter och nybyggnationen är ett bevis på att vi tillsammans med hyresgästen tillskapar lokaler för att möta hyresgästens framtida behov.

Pågående fastighetsprojekt

Nytt centrallager i Nässjö

I november ingick Logistea ett avtal med Intersport avseende uppförandet av ett nytt centrallager på drygt 31 000

kvadratmeter på en del av fastigheten Tryggarp 1:30 i Nässjö. Investeringen bedöms uppgå till cirka 200 miljoner kronor och byggnaden beräknas färdigställas under det fjärde kvar-talet 2025. (Se vidare nästa sida.)

Framtida projekt

Vaggeryd Logistikpark

Vaggeryd Logistikpark är ett omfattande utvecklingsområde beläget söder om Jönköping. Utöver ett utmärkt logistikläge finns god tillgänglighet till elkraft samt järnvägsanslutning in på området. Logistikparken omfattar en markyta på totalt 380 000 kvadratmeter, varav cirka 150 000 kvadratmeter utvecklingsbar yta bedöms kvarstå efter den färdigställda första byggetappen.

Utveckling industripark i Lockryd, Svenljunga

Under 2022 tecknade Logistea, tillsammans med Hansson Holding AB, en avsiktsförklaring och markanvisningsavtal med Svenljunga kommun avseende en option att förvärva totalt en miljon kvadratmeter markyta. I området finns goda

möjligheter för en industripark med flera olika verksamheter och aktörer. Avtalet förlängdes i början av 2025. Detaljplanen är under fortsatt utveckling och bedöms antas under andra halvan av 2025.

Fåglabäck i Vaggeryd

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

Pågående fastighetsprojekt

Fastighet	Uthyrningsbar yta, Kvm	Bedömd hyresintäkt, Mkr	Bedömt driftnetto, Mkr	Total investering, Mkr	Återstående investering, Mkr	Beräknat färdigställande, År
Del av Tryggarp 1:30 i Nässjö	31 126	15	14	202	201	Slutet 2025
Summa	31 126	15	14	202	201	

Information om projektfastigheter är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekten. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en

prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om projektfastigheter omprövas regelbundet och bedömningar och

antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. Svenljunga/ Lockryd, Vaggeryd Logistikpark och Fåglabäck ingår inte i tabellen pågående fastighetsprojekt.

Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Fakta om projektet

- Total uthyrningsbar yta: 31 126 kvm
- Total förvärvad markyta: 42 650 kvm
- Bedömd totalinvestering: ca 200 miljoner kr
- Bedömd årlig hyresintäkt: ca 14,7 miljoner kr
- Miljöcertifiering enligt BREEAM In-Use
- Byggnaden beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2025

Storsatsning på centrallager för framtiden

I november 2024 blev det klart att Logistea ska uppföra ett nytt, toppmodernt och automatiserat centrallager i Nässjö åt Intersport som tecknat ett 15-årigt grönt triple net-hyresavtal. Lageranläggningen beräknas färdigställas under det fjärde kvartalet 2025 och blir vårt största nyproduktionsprojekt hittills. Totalt investerar Logistea cirka 200 miljoner kronor i projektet.

På en marknad för fastighetsutveckling som generellt sett har varit återhållsam under 2024, lyckades Logistea vinna den nya kunden Intersports förtroende för projektet att uppföra och hyra ut ett nytt centrallager på 31 126 kvadratmeter på en del av fastigheten Tryggarp 1:30 i Nässjö. Detta är vårt största nybyggnadsprojekt hittills och genomförs i nära samarbete med Intersport. Den slutliga hyran i det 15-åriga triple net-avtalet sätts utifrån faktisk projektkostnad (i ett så kallad Yield on Cost-projekt).

Optimalt anpassat

Det toppmoderna nya centrallagret blir miljöcertifierat enligt systemet BREEAM In-Use och kommer att serva hela Intersports svenska e-handel och nätverk av cirka 100 butiker. Det får en hög grad av automatisering med en lösning av typen Autostore och blir optimalt anpassat för Intersports verksamhet, som bland annat innefattar en omfattande textiltryckverksamhet för idrottslag på alla nivåer. Logistik, arbetsmiljö och arbetsledning kommer att förbättras avsevärt. Nässjö är en ny ort för Logistea, men Intersport hade även tidigare sitt lager förlagt där. Logistea har förvärvat en total markyta på 42 650 kvadratmeter från Nässjö kommun, som vi har etablerat ett mycket gott samarbete med. Projektet bidrar till sysselsättning och näringsliv i den expansiva småländska kommunen som vi hoppas kunna växa vidare i.

Trygghet genom processen

Projektet är ett kvitto på Logisteas förmåga att attrahera hyresgäster och framgångsrikt genomföra projektutveckling kostnadseffektivt och med hög kvalitet. I och med att vi bygger nytt för att själva äga har vi per automatik alltid förvaltning och hållbarhet över tid i åtanke. – Vi har valt att genomföra projektet tillsammans med Logistea, som med sin branschkunskap och professionella inställning skapat en stor trygghet genom hela beslutsprocessen och vi ser fram emot ett långsiktigt samarbete. Med stödet från Nässjö kommun och kompetensen hos Logistea har vi verkligen kunnat optimera våra möjligheter att bygga ett centrallager för framtiden, kommenterar Intersports vd Pontus Petersson affären.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Logistea investerar 200 miljoner kronor i sitt största nyproduktionsprojekt hittills – ett toppmodernt, hållbart centrallager för Intersport i Nässjö, färdigt 2025.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Förvaltning i dialog med hyresgästerna

Genom en tät dialog med våra hyresgäster är Logistea är en lyhörd hyresvärd som kontinuerligt säkerställer att våra fastigheter förblir relevanta och attraktiva i många årtionden framåt. Vi erbjuder en hög servicenivå med systematiska platsbesök för att få insikt i våra hyresgästers verksamhet. Med skräddarsydda lösningar för hyresgästers behov kan vi stötta deras utveckling.

Logisteas affär bygger på en kundrelation som är ömsesidigt fördelaktig. Vår kundbas består av stabila och generellt finansiellt motståndskraftiga hyresgäster från många olika branscher. Vi erbjuder dem hållbara, effektiva och ändamålsenliga lokaler med långa hyresavtal och i bra verksamhetslägen.

Vi äger huvudsakligen fastigheter för lager, logistik och lätt industri som är flexibla vad gäller expansion och uppgradering. Med en aktiv förvaltning, präglad av flexibilitet, kreativitet och god förståelse för varje hyresgästs specifika behov, skapar vi mervärde genom skräddarsydda lösningar som låter dem utvecklas i sina befintliga lokaler. Vi kan sträcka oss långt vad gäller att erbjuda finansiering av fastighetsuppgraderingar, inte minst när det gäller åtgärder som förbättrar byggnadens energiklassning. Alternativt så hjälper vi hyresgästen till expansion eller helt nya lokaler.

Egen regi skapar närhet

Den kommersiella och tekniska förvaltningen sköts av Logisteas egen personal, vilket skapar en närhet och kontinuitet i dialogen kring hyresgästens konkreta möjligheter och utmaningar. Med systematiskt återkommande platsbesök på respektive fastighet får vi insikt i kundernas tillverkning och/eller logistik samt behov för framtiden. När det gäller våra största hyresgäster håller vi regelbundna möten med deras ledning i syfte att ha en tät uppföljning av projekt och en dialog på överordnad nivå, parallellt med den operativa dialogen kring varje enskild fastighet.

Kommersiell förvaltning i egen regi effektiviserar också det dagliga arbetet internt inom Logistea. Det mesta kan

lösas löpande, samtidigt som det är enkelt att säkerställa att till exempel projekt genomförs i enlighet med strategi och målsättningar. Inom organisationen finns bred kompetens att ta del av och det är enkelt att standardisera processer och dela med sig av bästa praxis. Detta kan även förenkla olika vägval och snabba på processer så att hyresgästerna får en hög servicenivå.

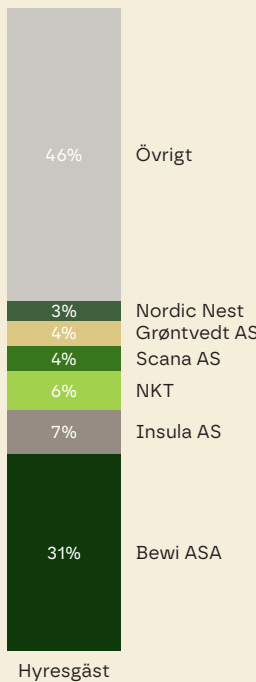
Vår erfarenhet tillför nytta

Hyresgästerna kan dra full nytta av den kombination av finansiell, operativ och praktisk erfarenhet som finns inom Logistea, genom hela näringskedjan från offentliga regelverk, finansiering, praktisk uppbyggnad av logistik- och industri-fastigheter samt vidare till förvaltning och underhåll. Vi har en förståelse för de risker som finns och kan dela med oss av vår erfarenhet till hyresgäster som har konkreta önskemål, men behöver lösningsförslag inom sina givna ekonomiska och praktiska ramar.

I och med att vi primärt har triple net-avtal med våra hyresgäster får de även full flexibilitet att anlita kvalificerade lokala underleverantörer som effektivt kan sköta löpande drift och fastighetsskötsel. På så vis blir det till exempel möjligt att uppnå bra service även på små etableringsorter med enstaka fastigheter. Samtidigt arbetar vi också aktivt med att koppla upp flera av våra fastigheter och göra dem ”smarta” vilket ger möjlighet att fjärrstyra och optimera drift av ljus, ventilation och uppvärmning för ökad energieffektivitet, lägre driftskostnader, högre driftsäkerhet och bättre inomhusmiljö.

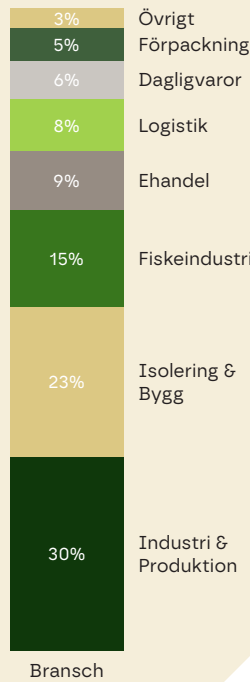
Hyresgäst-diversifiering

Andel av hyresintäkter



Bransch-diversifiering

Andel av hyresintäkter

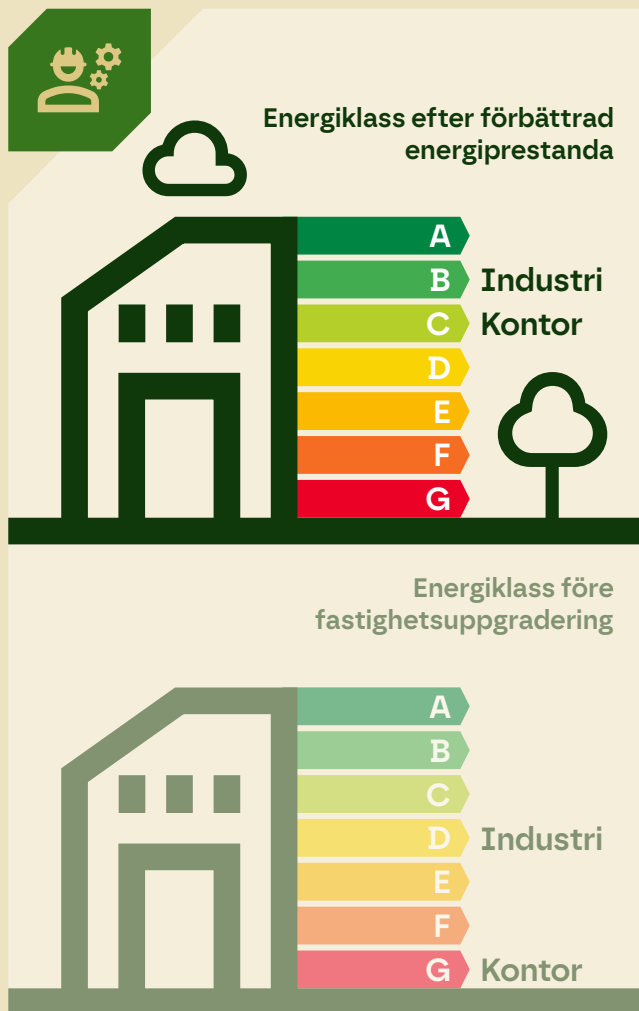


Hållbarhet i fokus

Arbetet för ökad hållbarhet har blivit en allt större del av vardagen i Logisteas fastighetsförvaltning. Det utgör en faktor i alla projekt och driftsprocesser. Förutom de vinster som kan göras i form av till exempel minskade utsläpp och förbättrad arbetsmiljö för de som arbetar i fastigheterna, ger det ofta ekonomiska fördelar då minskad materialanvändning och energieffektiva lösningar prioriteras. Dessutom bidrar det till att förbättra både vår egen och våra hyresgästers hållbarhetsprestanda, vilket kan ge båda parter förbättrat renommé och fördelaktigare finansiering.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



”Energieffektiviserande åtgärder är också något som både fastighetsägare och hyresgäst vinner på.

Ett rejält energilyft vid flygplatsen

Tillsammans med vår största kund Bewi har Logistea startat ett systematiskt arbete för att förbättra energiklassningen i de fastigheter som Bewi hyr av oss där behoven är som störst. Först ut blir en kombinerad kontors- och industrifastighet vid flygplatsen utanför Trondheim. En rad åtgärder ska där lyfta energiklassningen från D till B för industridelen och från G till C för kontorsdelen.

På senare år har det funnits ett växande fokus på energi-effektivitet i fastigheter, vilket förstärkts av EU-regleringar som innebär skarpa krav på förbättringar i takt med att sämre energiklassningar ska fasas ut. Detta har blivit en viktig faktor när Logistea tillsammans med våra hyresgäster planlägger nya åtgärder och förbättringar som en del i vår aktiva förvaltning. Vi har därför formulerat ett officiellt mål om att förflytta minst 70 procent av vårt bestånd till C eller bättre till 2030, och hela vårt bestånd ska göra samma förflyttning till 2050.

Energieffektiviserande åtgärder är också något som både fastighetsägare och hyresgäst vinner på. Våra fastigheter förbättras, blir framtidssäkrade och mer hållbara. Våra hyresgäster får lägre driftskostnader och kan dessutom erbjuda sina anställda en bättre arbetsmiljö. Båda parter kan även dra nytta av de förbättringar som det innebär renommémässigt att äga, respektive verka i, en fastighet med bättre miljöprestanda. I förlängningen kan det dessutom översättas i fördelar vid finansiering.

Nytt tak och solceller

Tillsammans med vår största kund Bewi har vi startat ett systematiskt arbete med syfte att förbättra energiklassningen för de fastigheter som de hyr av oss som är sämst klassade.

I ett första projekt kommer vi att under början av 2025 genomföra en rad åtgärder på en fastighet på Havnegatan 16 vid flygplatsen utanför Trondheim. Här finns en kontorsdel och en del för lätt industriell tillverkning av livsmedelsemballage.

Från början låg projektets fokus på en uppgradering av ventilationssystemet. I stora byggnader som denna är en stor del av uppvärmningsbehovet kopplat till ventilationen och därför erbjuder värmepumpar i ventilationsanläggningar genomgående en god möjlighet att minska energianvändningen. I diskussionen förde Logistea in flera möjliga åtgärder för att ytterligare förbättra energiklassningen, där vi även kunde lösa finansieringen på ett fördelaktigt sätt.

Resultatet blev att industridelen av fastigheten genom det kommande projektet får ett nytt ventilationssystem, nya värmepumpar, nytt asfalttak med extra isolering samt solceller med en kapacitet på 685 kWp, vilket genererar cirka 462 000 kWh om året. Kontorsdelen ska förses med nya fönster, nya värmepumpar och nytt asfalttak. Kontorsdelen förbättras från energiklass G till C och industridelen från energiklass D till B. Totalt blir det en årlig energibesparing på 1 257 681 kWh, vilket motsvarar 38 985 kg CO₂e. Detta genom en total investering i fastigheten på cirka 6 miljoner kronor.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+



Följande text, inklusive diagram, kommer från Newsec.

Marknadsanalys

Logistea befinner sig i åtta olika delmarkander med fokus på den nordiska fastighetsmarknaden. Segmentet lager, logistik och lätt industri skiljer sig åt mellan länderna påverkat av makroekonomi, transaktionsmarknaden och av finansieringsmarknaden.

Makroekonomi

Sveriges ekonomi visar tecken på återhämtning efter fem räntesänkningar under året. Konjunkturinstitutets Barometerindikator var oförändrad mellan november och december på 97,5 och BNP förväntas öka med 0,5% under 2024. Konkurserna minskade något i december i jämförelse med november. Vid årets sista möte sänkte Riksbanken styrräntan till 2,50 %, från 4,00 % i början av 2024.

I Norge har inflationstakten minskat, medan arbetsmarknaden förblir stark med hög efterfrågan på arbetskraft och stigande löner. Fastlands BNP förväntas landa på 0,6 % för 2024. Norges Bank har dock stått fast vid en oförändrad ränta om 4,50 %.

Danmark har fortsatt att överraska med stark makroekonomisk utveckling, rekordhög sysselsättning och solida statsfinanser. BNP-tillväxten väntas bli 3 % för 2024 samt 2,9% för 2025, vilket är väsentligt högre i jämförelse med resterande nordiska länder. Centralbanken har under året sänkt styrräntan till 2,75 %.

Finlands ekonomi har återhämtat sig från recession, med stöd av minskad inflation, stabil privat konsumtion och ökad exportefterfrågan. BNP förväntas öka med 0,5 % för 2024.

Fastighetsmarknaden

I Sverige var marknaden initialt trög, men återhämtade sig under andra halvan av året, vilket resulterade i en transaktionsvolym på 140,9 miljarder kronor fördelat på 352 affärer. Detta innebar en uppgång från förra årets totala transaktionsvolym om 103 miljarder kronor motsvarande knappt 40%. Delar av året kantades av ökade avkastningskrav, sjunkande hyror och stigande vakanser, vilket speglar de pågående finansieringsproblemen och ett glapp mellan köpare och säljare. Däremot har ett starkt sista kvartal samt makroekonomiska lättnader resulterat i tron på en mer lovande marknad under 2025.

I Norge har den kommersiella fastighetsmarknaden visat positiva tendenser, med en ökad likviditet och en återgång till mer balanserade segmentfördelningar. Totalt registrerades 240 transaktioner till ett värde av 86,2 miljarder NOK, vilket är en ökning med 50% från 2023 och ligger nära det långsiktiga historiska genomsnittet.

Den danska fastighetsmarknad har förblivit relativt stabil. Trots en svag start på 2024 med minskad transaktionsaktivitet och stigande avkastningskrav har andra halvan av året varit starkare. Den totala transaktionsvolymen för 2024 hamnar på 44,9 miljarder DKK, vilket är 15% högre än föregående års notering.

I Finland finns tecken på att transaktionsvolymerna närmar sig botten. Under 2024 uppgick volymen till 2,1 miljarder euro, vilket är betydligt lägre än 10-årsnittet på 3 miljarder euro samt 21 % lägre än föregående år. Antalet transaktioner uppgick till 133.

Logistikmarknaden

Logistikmarknaderna i Norden visade en positiv utveckling under 2024, med ökat internationellt intresse och investeringar som centrala drivkrafter. Samtidigt präglades marknaderna av regionala skillnader i vakansgrader, efterfrågan och byggaktivitet. En generell trend i Norden har däremot varit en fortsatt robust hyresmarknad – trots ökad vakans i vissa lägen, bland annat till följd av höga nyproduktionsvolymerna och en något svagare konjunktur.

För Sverige uppgick totala transaktionsvolymen inom segmentet till 25,4 miljarder kronor, vilket är en minskning från föregående år med cirka 8%. Den svenska logistikmarknaden förutspås återhämta sig efter en svagare period. Totalt har cirka 1,39 miljoner logistikyta färdigställt under året. Vakansgraderna ligger på 8,8 % nationellt, men det finns tydliga regionala skillnader. Högre vakansgrader märks i norra Stockholmsregionen, Mälardalen och Jönköping, medan Göteborgsregionen fortsatt har låg vakans.



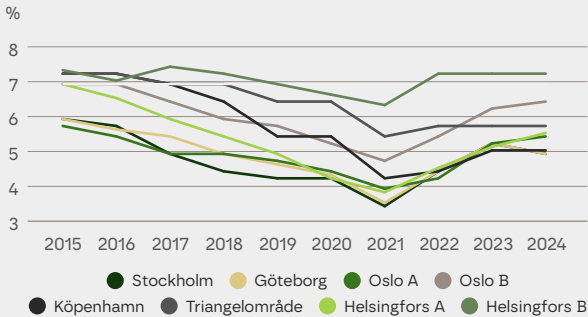
Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	
Värdeskapande affärsmodell	
Fastighetsportfölj	
Förvärv	
Utveckling	
Förvaltning	
Fastighetsmarknaden	
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Norge har sett en kraftig tillväxt i transaktionsvolymen för logistik- och industrifastigheter, som uppgick till 16,5 miljarder NOK under 2024. Detta är en ökning med 37% från tidigare år. Samtidigt har vakansgraderna ökat bland äldre fastigheter medan moderna lokaler fortsatt är eftertraktade.

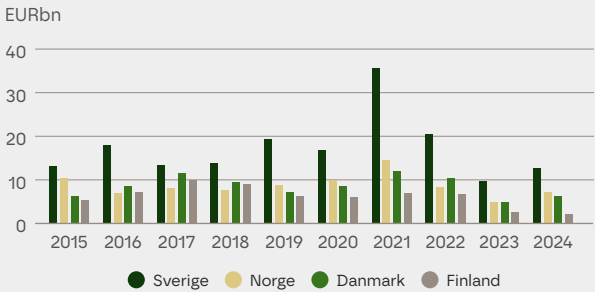
I Danmark har hög byggaktivitet kombinerat med en avmattning i efterfrågan lett till ökade vakansgrader, särskilt på Själland. Marknaden domineras av 1PL-företag, vilket driver efterfrågan på centrala lägen och mindre enhetsstorlekar, samtidigt som behovet av externa ytor för parkering och lagring ökar. Den totala transaktionsvolymen för segmentet landade på 10,7 miljarder DKK, vilket är en ökning med hela 52% från 2023.

I Finland startade logistikmarknaden starkt under året, där volymen under Q2 var 128% högre än samma kvartal föregående år. Däremot var marknaden trögare under det andra halvåret och den totala volymen för segmentet 2024 nådde 549,5 miljoner euro, vilket är en minskning med 11% från 2023.

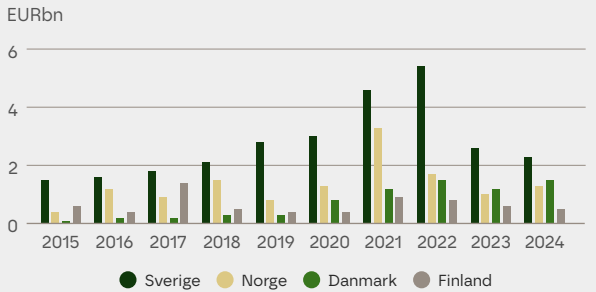
Yield logistik



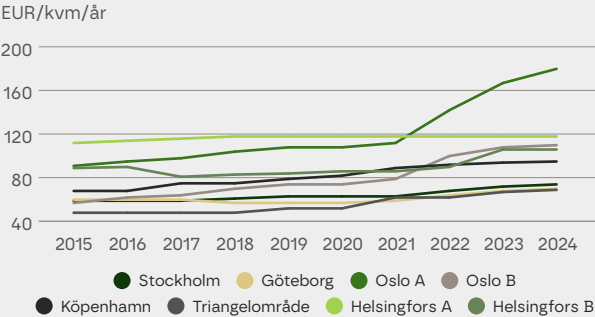
Total transaktionsvolym



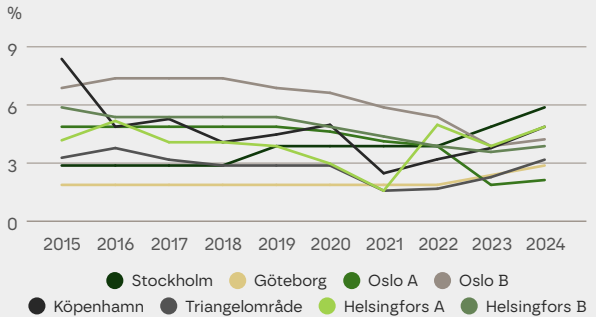
Transaktionsvolym logistik/industri



Hyror logistik



Vakans logistik





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



Finansiering



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

Finansiering

Bakgrund

Logistea förvaltar och utvecklar fastigheter i en kapitalintensiv sektor där tillgång till kapital är avgörande. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital och räntebärande och övriga skulder. Vid utgången av 2024 finansierades Logistea till 46 procent (49) av eget kapital, 45 procent (45) av räntebärande skulder och 9 procent (6) av övriga skulder. Räntetäckningsgraden uppgick vid årsskiftet till 2,1 (1,9) gånger och nettobelåningsgraden 48 procent (46). Logisteas nettoupplåning för 2024 uppgick till 348 MSEK (–160). Koncernen upptog nya lån om 4 053 MSEK (378) samt amorterade och löste obligationslån om 3 718 MSEK (538), exklusive avskrivningar på säljarskulder i samband med förvärv.

Finanspolicy

Logisteas finanspolicy anger de riktlinjer och riskbegränsningar Bolaget har att förhålla sig till i finansieringsarbetet. Syftet är att belysa och tydliggöra hur dom finansiella riskerna skall begränsas. Logistea har under 2024, till följd av samgåendet med KMC Properties uppdaterat de finansiella målen och riskbegränsningarna.

Finanspolicyens huvudsakliga begränsningar är:

- Belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,8 gånger.

De nya huvudsakliga finansiella målen är:

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärdet per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årsskiftet till 6 826 MSEK (2 684), representerat av stamaktier av serie A och B noterade på Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista. Totala antalet aktier i Logistea per årsskiftet uppgick till 33,4 miljoner stamaktier av serie A och 441,2 miljoner stamaktier av serie B, vilket motsvarar ett eget kapital per aktie om 14,4 kronor (12,3). Förändringen i eget kapital är främst hänförlig till samgåendet med KMC Properties då 16 263 577 A-aktier och 214 551 706

B-aktier emitterades till KMC Properties som vederlag i Transaktionen.

Räntebärande skulder

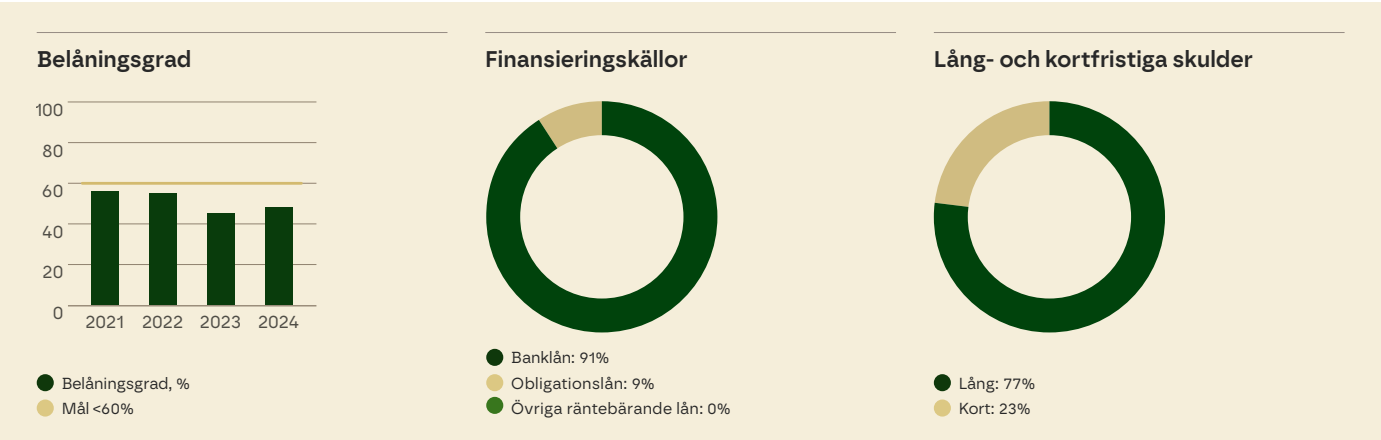
Under 2024 har Logisteas räntebärande skulder ökat markant jämfört med tidigare år på grund av samgåendet med KMC Properties. Den räntebärande nettoskulden exklusive finansieringskostnader om 39 MSEK (5) uppgick vid årsskiftet till 6 772 MSEK (2 478) och består av säkerställda banklån 91 procent (94), obligationslån 9 procent (3) och externa reverser 0 procent (3). Logisteas långfristiga skulder uppgick på balansdagen till 5 159 MSEK (1 453), 77 procent (59) av totala räntebärande skulder. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 574 MSEK (1 025), 23 procent (41) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år (1,9) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,1 år (2,8). Belåningsgraden uppgick vid periodens utgång till 48 procent (46) och den genomsnittliga räntan till 5,0 procent (4,7). I linje med IFRS Redovisningsstandarder fördelas de finansiella kostnader som uppstår i samband med upplåningen över lånets löptid. Som en följd av detta har de räntebärande skulderna i balansräkningen minskat med 39 MSEK (5). Kostnader som uppstår i samband med nya lån kan i vissa fall vara engångsbetalningar till långivare i form av uppläggningsavgifter och advokatkostnader.

Banklån

Traditionella kreditavtal med banker är Logisteas huvudsakliga finansieringskälla. Banklånen uppgick vid årsskiftet till 6 135 MSEK (2 333), 91 procent (94) av den totala räntebärande skulden. Lånen var fördelade på 9 (5) olika banker. Som säkerhet för bankfinansiering lämnar Logistea i allmänhet pantbrev på fastigheter och/eller pantsättningar i aktier i fastighetsägande dotterbolag.

Obligationslån och grön finansiering

Logistea har en senior icke-säkerställd grön obligation med en total ram om 1 000 miljoner kronor, varav totalt 600 miljoner kronor (500) är utestående. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 2,75 procent. I samband med obligationsemissionen upprättades ett nytt ramverk för grön finansiering. Målet är att kunna finansiera och refinansiera nya förvärv av fastigheter, nybyggnationer som uppfyller vissa upptagna krav i enlighet med det gröna ramverket, befintliga och större renoveringar av byggnader samt energieffektivisering genom t.ex. solpaneler. Ramverket har upprättats i enlighet med Green Bond Principles, framtagna av ICMA (International Capital Markets Association) och Green Loan Principles, framtagna av LMA (Loan Market Association). En extern granskning av ramverket har genomförts av en oberoende tredje part. ISS ESG, som har gjort





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

bedömningen att ramverket, liksom relaterade styrdokument och rapporteringsstandarder, stödjer bland annat FN:s globala mål för hållbar utveckling; 7 "Hållbar energianvändning", 11 "Hållbara byggnader och städer" och 13 "Bekämpa klimatförändringarna". Logisteas gröna tillgångar uppgick på balansdagen till cirka 4 667 MSEK (2 217).

Logistea har vid utgången av 2024 gröna banklån som uppgår till 1 022 MSEK (115). Totalt uppgår gröna lån till 1 622 MSEK (615) vilket motsvarar 24 procent av Logisteas totala skuld.

Kovenanter och riskhantering

Logisteas finansiella risktagande och position kan tolkas via nyckeltal såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Kreditavtal med banker och obligationsinnehavare ställer krav i form av finansiella åtaganden, så kallade kovenanter, för just dessa nyckeltal. I de flesta fall varierar de tröskelvärden, åtaganden och definitioner som fastställs i kovenanterna från en bank och ett låneavtal till ett annat. Efterlevnaden av kovenanterna kontrolleras och rapporteras kvartalsvis. Vid utgången av 2024 uppfyllde koncernen samtliga kovenantkrav i vart och ett av bank- och obligationslåneavtalen. För mer information om kovenanter och villkor, se not 19. För mer information om bolagets finansiella mål, se sidan 53 i förvaltningsberättelsen.

Kortfristiga skulder

Totala kortfristiga räntebärande skulder med förfall 2025 uppgår till 1 574 MSEK (1 025), 23 procent (41) av räntebärande skulder. För att minimera finansierings- och refinansieringsrisken strävar Logistea efter att upprätthålla en diversifierad förfallostruktur, där en begränsad del förfaller inom en rullande 12-månadersperiod. För att ytterligare minska finansierings- och refinansieringsrisken arbetar Logistea med majoriteten av bankerna och finansieringskällorna för att bredda vår skuldportfölj och sprida våra alternativ över olika typer av finansieringskällor.

Period med fast ränta

Den fasta ränteperioden är en viktig faktor som måste beaktas vid räntehantering. Logisteas finanspolicy föreskriver säkring av räntor med hjälp av till exempel ränteswappar, räntetak eller kombinationer av båda, för att skapa förutsägbarhet i räntekostnaderna. Den nuvarande säkringspolicyn är att ha en säkringsgrad på mer än 40 procent. Vid årsskiftet var 67 procent (84) av den räntebärande skulden säkrad genom någon form av räntederivat eller fasta lån. Logisteas räntebindningstid inklusive beaktande av derivat, uppgick vid årsskiftet till 3,1 år (2,8).

Hantering av ränterisk

Logistea har under året fortsatt att säkra delar av skuldportföljen med hjälp av räntederivat. Vid utgången av 2024 uppgick det totala nominella värdet på Logisteas räntederivat till 4 538 MSEK (2 081), 67 procent (84) av den totala räntebärande skulden. Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgick på balansdagen till 27 MSEK (–12). Marknadsvärdesförändringen för helåret uppgick till –25 MSEK (–36) till följd av stigande marknadsräntor. De typer av derivat som innehas av Logistea består av performance swaps, förlängningsbara swappar, ränteswappar och räntetak, som tecknas med ett antal bankrelationer.

Skuldportfölj

Skuldportfölj	Lånesumma, mkr	Genomsnittlig marginal, %	Genomsnittlig totalränta, %	Genomsnittlig årlig amortering, %	Genomsnittlig kapitalbindningstid, år
Banklån	6 135	2,0	5,4	3,0	2,2
Obligationslån	600	2,8	5,5	-	3,2
Övriga räntebärande lån	37	0,2	3,7	-	2,9
Summa	6 772	2,0	5,4		
Derivat			–0,4		
Summa inklusive derivat			5,0		

Kapital- och räntebindning

Bindningstid	Banklån, mkr	Obligationslån, mkr	Kapitalbindning			Räntebindning		
			Övriga räntebärande skulder, mkr	Total nominell skuld, mkr	Andel, %	Nominell volym, mkr	Andel, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	1 426	-	-	1 426	21	1 539	23	1,0
1–2 år	1 312	-	17	1 330	20	217	3	0,0
2–3 år	2 582	-	-	2 582	38	989	15	0,4
3–4 år	636	600	-	1 236	18	2 207	33	0,8
>4 år	179	-	20	198	3	1 820	27	0,9
Totalt	6 135	600	37	6 772	100	6 772	100	3,1



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

Bolagsstyrning



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

Bolagsstyrningsrapport 2024

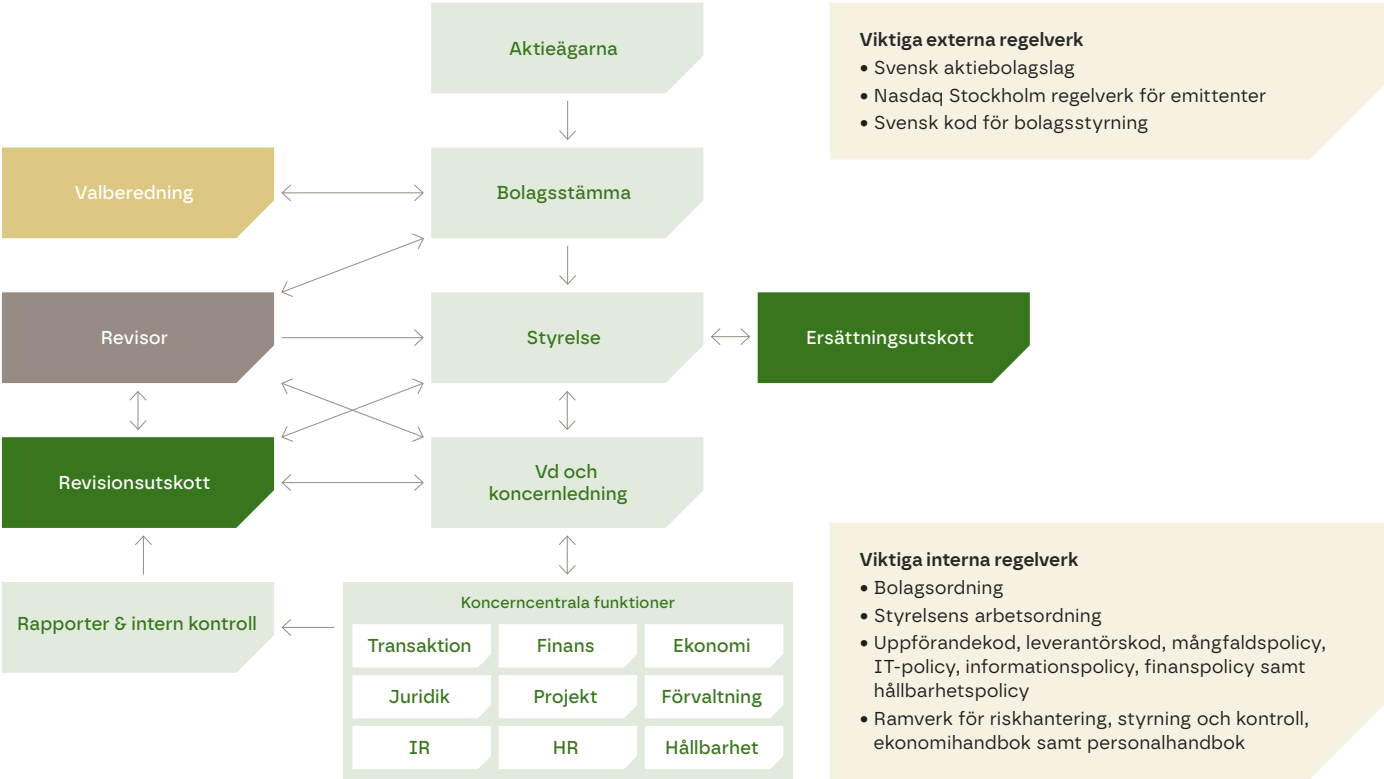
Bolagsstyrningen i Logistea utgår från svensk lagstiftning, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och allmänt vedertagen god sed på värdepappersmarknaden samt interna regler och riktlinjer. Logistea rapporterade en avvikelse från Koden under 2024 som förklaras närmare i avsnittet "Extra bolagsstämmor 2024" nedan. Därutöver har Logistea under 2024 tillämpat Koden utan några avvikelser. Denna bolagsstyrningsrapport beskriver styrningen av Logistea under 2024.

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

Aktier och aktieägare
Logisteas aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap-listan. Vid årsslutet 2024 hade Logistea 12 258 aktieägare enligt Euroclear Sweden AB. Av det totala aktiekapitalet ägdes cirka 73 procent av svenska investerare, varav 42 procent av svenska privatpersoner och företag och 31 procent av svenska institutionella ägare samt företag. Rutger Arnhult var den största ägaren med 24,6 procent av aktiekapitalet och 28,5 procent av rösterna. De tio största aktieägarna representerade 73,3 procent av aktiekapitalet och 78,1 procent av rösterna i bolaget per den 31 december 2024.

Aktiekapitalet i Logistea består av A-aktier och B-aktier. Varje A-aktie motsvarar en röst och en B-aktie motsvarar en tiondels röst. Såväl A-aktier som B-aktier berättigar till lika stor utdelning. Ägare av A-aktier kan begära konvertering av sina A-aktier till B-aktier.

Översikt styrningsstruktur





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

Av Logisteas bolagsordning framgår att bolaget även kan utge stamaktier av serie D och preferensaktier. Per den 31 december 2024 finns dock inga sådana aktier utgivna. Mer information om Logisteas aktier och större aktieägare framgår av sidorna 48–50 i årsredovisningen.

Bolagsstämma

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

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

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

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

Årsstämma 2024

Årsstämman 2024 hölls den 3 maj 2024 i Stockholm. Aktieägare fick även möjlighet att utöva sin rösträtt genom poströstning i enlighet med bolagets bolagsordning. Vid årsstämman 2024 var 13 aktieägare företrädde, representerande 68,18 procent av totala antalet röster i Logistea. Stämman beslutade att fastställa bolagets resultaträkning och balansräkning för 2023, koncernresultat- och koncernbalansräkning för 2023 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 2024:

- Ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.
- Fastställande av styrelsearvode och arvode till revisor.
- Omval av styrelseledamöterna Patrik Tillman, Erik Dansbo, Jonas Grandér och Anneli Lindblom och nyval av Maria Björkling samt omval av Patrik Tillman som styrelsens ordförande.
- Omval av Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor.
- Antog styrelsens förslag om uppdaterade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om ändring av bolagsordningen avseende bolagsordningens gränser för bolagets kapital och antalet aktier.
- Beslut att anta ett långsiktigt incitamentsprogram för befintliga och kommande ledande befattningshavare, nyckelpersoner och andra anställda i Logistea (LTIP 2024/2027).
- Bemyndigande till styrelsen att emittera aktier motsvarande en ökning om högst 100 procent av det totala antalet.
- Bemyndigande till styrelsen att besluta om förvärv av egna stamaktier motsvarande maximalt fem procent av samtliga aktier i bolaget.

Protokollen från årsstämman återfinns på www.logistea.se.

Extra bolagsstämmor 2024

Den 25 januari 2024 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Extra bolagsstämman beslutade om godkännande av avtal om förvärv av två fastigheter från Ilija Batljan Invest Kristianstad AB (väsentlig närståendetransaktion).

Den 29 maj 2024 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Extra bolagsstämman beslutade om godkännande av avtal om förvärv av samtliga aktier i Evolv Åmål AB respektive HS Vattnet AB (väsentliga närståendetransaktioner). I samband med extra bolagsstämman avvek Logistea från regel 1.5 i

Svensk kod för bolagsstyrning då Niklas Zuckerman utsågs till justeringsperson, trots att han är VD och således anställd i Logistea. Anledningen till avvikelsen var att det inte fanns andra aktieägare än Niklas Zuckerman som närvarade fysiskt vid extra bolagsstämman.

Den 9 juli 2024 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Extra bolagsstämman beslutade om (i) bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier i samband med förvärvet från KMC Properties ASA, (ii) att styrelsen ska bestå av sju (7) ordinarie styrelseledamöter utan suppleanter, och (iii) nyval av Bjørnar André Ulstein, Mia Arnhult och Karl-Erik Bekken till styrelseledamöter och val av Bjørnar André Ulstein till vice ordförande för styrelsen i Logistea för tiden tills slutet av nästa årsstämma. Noterades att Stefan Hansson och Maria Björkling hade förklarat att de avser att lämna sina respektive styrelseuppdrag i Logistea i samband med genomförandet av förvärvet av KMC Properties AS.

Protokollen från de extra bolagsstämmorna återfinns på www.logistea.se.

Årsstämma 2025

Logisteas årsstämma för räkenskapsåret 2024 hålls fredagen den 9 maj 2025. Mer information om årsstämman, inklusive anvisning om hur anmälan sker, finns tillgänglig på www.logistea.se.

Valberedning

Vid årsstämman i Logistea den 5 maj 2023 antogs instruktion för valberedningens sammansättning och arbete i bolaget. Enligt instruktionen, som gäller tills vidare, ska valberedningen bestå av styrelsens ordförande och tre ledamöter utsedda av de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den 31 augusti 2024. Om någon av de tre röstmässigt största aktieägarna inte utövar rätten att utse en ledamot i valberedningen övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare som inte redan har rätt att utse en ledamot av valberedningen. Valberedningens ordförande ska vara den ledamot som representerar den till röstetalet största aktieägaren, om inte ledamöterna enas om annat. Sammansättningen av valberedningen offentliggörs senast sex månader före kommande årsstämma. Avgår ledamot eller sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att



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

återspegla detta. En sådan förändring offentliggörs då så snart som möjligt.

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

I sitt arbete har valberedningen tillämpat Kodens regel 4.1 som mångfaldspolicy. Målet med mångfaldspolicyn är att tillgodose vikten av tillräcklig mångfald i styrelsen när det gäller kön, ålder och nationalitet samt erfarenheter, yrkesbakgrund och affärsområden. Valberedningen har till årsstämman den 9 maj 2025 föreslagit en styrelse som består av två kvinnor och tre män. Ytterligare information finns i valberedningens motiverade yttrande avseende valberedningens förslag till årsstämman 2025, som publiceras på bolagets webbplats.

Valberedningens sammansättning presenterades i ett pressmeddelande den 24 oktober 2024. Valberedningen består av Patrik Essehorn (ordförande) utsedd av M2, Gabriel Cronstedt utsedd av Nordika Fastigheter, Marianne Bekken utsedd av Bewi Invest AS och Patrik Tillman som styrelsens ordförande. Valberedningens sammansättning representerar cirka 56,0 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 60,5 procent av det totala antalet röster i bolaget (per sista december 2024).

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

Styrelse

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

Arbetet utgår från en av styrelsen årligen fastställd arbetsordning, som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan

styrelsens ledamöter och vd. Styrelsen fastställer även delegationsordning och instruktioner för ekonomisk rapportering, vd och styrelsens utskott, samt beslutar om ett antal övergripande policyer för bolagets verksamhet såsom insider- och informationspolicy, finanspolicy, IT-policy, hållbarhetspolicy och policy för närståendetransaktioner. Alla dessa interna styrdokument ses över minst en gång per år och uppdateras därtill löpande när behov föreligger. Arbetsordningen för styrelsen omfattar även detaljerade instruktioner till vd och andra bolagsfunktioner om vilka frågor som kräver styrelsens godkännande. Instruktionerna anger bland annat de högsta belopp som olika beslutsorgan inom koncernen har rätt att godkänna när det gäller kreditlimiter, investeringar och andra utgifter.

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

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

För information om styrelseledamöterna samt uppgifter om styrelseledamöternas oberoende i förhållande till större ägare och bolaget/bolagsledningen, se sidorna 43–44. Information om bolagets största aktieägare finns på sidan 49. Information om styrelseledamöter uppdateras även regelbundet på bolagets webbplats, www.logistea.se.

Styrelsens arbete under 2024

Utöver det konstituerande styrelsemötet, som hålls i anslutning till årsstämman, sammanträder styrelsen minst åtta

gångar per år (ordinarie styrelsemöten). Sammanträdestider och huvudsakliga fasta frågor att behandla på de ordinarie mötena följer en fast angiven mötesplan i styrelsens arbetsordning, se beskrivning nedan på sidan 39. Ordinarie styrelsemöte varar normalt en halv dag för att ge tid för presentationer och diskussioner. Logisteas bolagsjurist är styrelsens sekreterare. På dagordningen inför varje ordinarie styrelsemöte fanns ett antal stående punkter: Vd:s redogörelse för koncernens resultat och finansiella ställning och prognos kommande 12 månader, finansiering, transaktioner, förvaltningsfrågor/uthyrning, investeringar/projekt och hållbarhet. Ledande befattningshavare presenterar även strategiska områden ad hoc vid behov.

Styrelsen höll under året 27 sammanträden. Samtliga hölls i Stockholm, digitalt eller per capsulam. Respektive styrelsemedlems deltagande i dessa möten visas i tabellen på sidan 40.

Utvärdering av styrelsens arbete

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

Ersättning till styrelseledamöter

Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. Vid årsstämma 2024 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 350 000 kronor till styrelseordförande, 250 000 till styrelsens vice ordförande (om sådan utses av styrelsen) och med 170 000 kronor till övriga styrelseledamöter. För ordföranden i revisionsutskottet utgår 70 000 kronor och ytterligare 30 000 kronor till envar av övriga ledamöter i utskottet. Inget arvode utgår för arbete i styrelsens övriga utskott. För ytterligare information

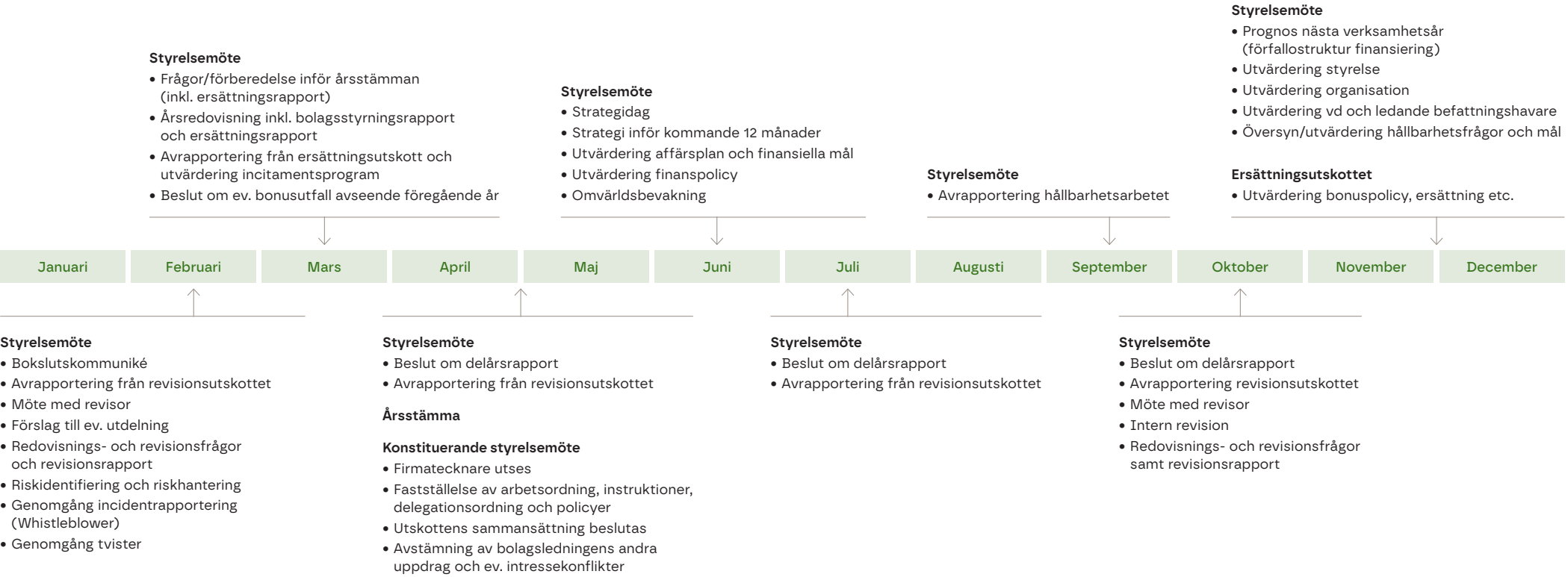


Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	
Bolagsstyrningsrapport	
Styrelse och revisorer	
Ledande befattningshavare	
Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten	
Logisteas aktie	
Finansiell information	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

om ersättning till styrelsens ledamöter, se Not 5 Anställda och personalkostnader.

Ersättningsutskottet
Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bistå styrelsen med förslag, rådgivning och beredning i frågor om ersättning till och andra anställningsvillkor för bolagets vd samt ersättningsprinciper för bolagsledningen. Utskottets uppgifter innefattar vidare att övervaka och utvärdera utfall av program för rörlig ersättning samt Logisteas efterlevnad av de av bolagsstämman beslutade riktlinjerna för ersättning. Från årsstämman 2024 bestod ersättningsutskottet av styrelseledamöterna Patrik Tillman (ordförande), Erik Dansbo och Jonas Grandér. På det konstituerande styrelsemötet efter den extra bolagsstämman den 9 juli 2024 avgick Erik Dansbo som ledamot i ersättningsutskottet och ersättes av Karl-Erik Bekken. Ersättningsutskottet ska sammanträda minst två gånger per år och ytterligare möten kan hållas vid behov. Ersättningsutskottet har under 2024 sammanträtt vid två tillfällen, varvid bland annat ersättning till ledande befattningshavare, utvärdering av incitamentsprogram och utformningen av ersättningsrapport samt översyn av bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 39. Patrik Tillman, utskottets ordförande, är utskottets sekreterare.

Mötesplan för styrelsens arbete under 2024





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

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ska bistå styrelsen i fullgörandet av dess övervakande roll över revisionsfrågor och att bolagets finansiella rapportering upprättas i enlighet med lagar, regler och policyer. Utskottets huvudsakliga uppgifter framgår av aktiebolagslagen. I dessa ingår att överse bolagets finansiella rapportering, riskhantering avseende den finansiella rapporteringen och effektivitet i intern kontroll och styrning, så väl som att upprätthålla kontakt med och utvärdera den externa revisorns arbete, kvalifikationer och oberoende. Utskottet ska även biträda valberedningen vid upprättandet av förslag till bolagsstämman beslut om val av revisor och arvode till revisor. Resultatet av utskottets arbete i form av observationer, rekommendationer och förslag till beslut eller åtgärder rapporteras fortlöpande till styrelsen.

Från årsstämman 2024 bestod revisionsutskottet av Anneli Lindblom (ordförande), Erik Dansbo och Stefan Hansson. På det konstituerande styrelsemötet efter den extra bolagsstämman den 9 juli 2024 avgick Stefan Hansson som ledamot i revisionsutskottet och ersattes av Bjørnar André Ulstein. Vidare så avgick Erik Dansbo som styrelseledamot i styrelsen den 11 november 2024 med anledning av att Slättö avyttrat samtliga aktier i Logistea och avgick då även från revisionsutskottet. Erik Dansbos plats i revisionsutskottet ersattes då av Mia Arnhult. Revisionsutskottet ska sammanträda minst fyra gånger per år. Revisionsutskottet har under 2024 sammanträtt vid fyra tillfällen varvid bland annat bolagets interna styrning och kontroll, kvartalsbokslut och delårsrapportering har behandlats. För uppgifter om närvaro vid dessa möten, se tabell på sida 39. Den externa revisorn rapporterar till utskottet vid minst ett ordinarie möte. Koncernens CFO har deltagit i samtliga sammanträden under året. Koncernens CFO är utskottets sekreterare.

Vd och koncernledning

Vd utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget och koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören. Av vd-instruktionen framgår bland annat att vd är ansvarig för bolagets förvaltning och styrelserapportering, inklusive att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för

att följa bolagets och koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling, samt beredning av frågor som kräver beslut av styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapport och årsredovisning, beslut om större förvärv, försäljningar eller investeringar samt upptagande av större lån. Styrelsen utvärderar årligen vd:ns arbete.

Vd har utsett en koncernledning som ansvarar för olika delar av verksamheten. Logisteas koncernledning består, i tillägg till vd, för närvarande av vice vd och transaktionschef, CFO, redovisningschef, finanschef, förvaltningschef, general counsel och integrationsansvarig (totalt tio personer). Vd fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övrig koncernledning. Logisteas koncernledning har en gedigen erfarenhet och kompetens från olika branscher, vilket skapar en god plattform för bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. I koncernledningen är sex personer svenska medborgare och fyra personer norska medborgare. Vid årsredovisningens publicering bestod ledningsgruppen av tio medlemmar, varav en kvinna.

Koncernledningen har under året haft 41 ordinarie möten

samt kontinuerliga avstämningsmöten med hänsyn till specifika händelser och aktiviteter.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
Vid årsstämman den 3 maj 2024 fastställdes riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea. Riktlinjerna fastställdes att gälla tills vidare, dock längst för tiden fram till slutet av årsstämman 2028. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del samt pensionsförmåner och andra sedvanliga förmåner.

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

Logistea ska erbjuda marknadsmässig och konkurrenskraftig ersättning som står i relation till ansvar och befogenheter och erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att rekrytera, motivera och behålla ledande befattningshavare med sådan kompetens som

Styrelsens sammansättning

Namn	Position	Invalid, år	Oberoende i relation till bolaget och bolagsledningen	Oberoende i relation till aktieägare	Närvaro, antal styrelsemöten	Närvaro, antal möten i utskott	Ersättning 2024, tkr
Patrik Tillman	Styrelseordf.	2004	Ja	Ja	27 (27)	2 (2) Ersättningsutskott	342
Anneli Lindblom	Ledamot	2021	Ja	Ja	27 (27)	4 (4) Revisionsutskott	233
Jonas Grandér	Ledamot	2022	Ja	Nej	26 (27)	2 (2) Ersättningsutskott	167
Karl-Erik Bekken ¹⁾	Ledamot	2024	Nej	Nej	10 (27)	2 (2) Ersättningsutskott	85
Bjørnar André Ulstein ¹⁾	Ledamot	2024	Nej	Nej	10 (27)	1 (4) Revisionsutskott	140
Mia Arnhult ¹⁾	Ledamot	2024	Ja	Nej	10 (27)		93
Maria Björkling ^{2) 4)}	Ledamot	2024	Ja	Ja	9 (27)		28
Erik Dansbo ³⁾	Ledamot	2023	Ja	Nej	19 (27)	3 (4) Revisionsutskott	138
Stefan Hansson ⁴⁾	Ledamot	2022	Ja	Ja	16 (27)	3 (4) Revisionsutskott	97
Sanja Batljan ⁵⁾	Ledamot	2021	Ja	Ja	7 (27)		53

1) Invalida som ledamöter i styrelsen på extra bolagsstämman i juli 2024
2) Invalida som ledamot i styrelsen på ordinarie årsstämman i maj 2024
3) Avgick på egen begäran från styrelsen 11 november 2024
4) Avgick som ledamöter i styrelsen på extra bolagsstämman i juli 2024
5) Avgick som ledamot i styrelsen på ordinarie årsstämman i maj 2024



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

bolaget behöver för att genomföra sin strategi och uppnå verksamhetens mål. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i Logistea. Den fasta lönen ska grundas på marknadsmässiga förutsättningar och fastställas med hänsyn tagen till medarbetarens kompetens, ansvarsområde och prestation. Den fasta lönen omprövas som huvudregel en gång per år. Den rörliga ersättningen ska bestå av kontant ersättning och vara kopplade till förutbestämda mätbara kriterier som ska vara utformade så att de främjar bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. Rörlig ersättning till respektive ledande befattningshavare ska inte överstiga 50 procent av den fasta årliga lönen och ska inte vara pensionsgrundande. Ledande befattningshavare kan erbjudas aktie- och aktiekursrelaterad ersättning om bolagsstämman beslutar om det. Styrelsen ska årligen utvärdera huruvida ett långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram ska föreslås årsstämman eller inte. För mer information om utestående incitamentsprogram se bolagets webbplats. För en närmare beskrivning hänvisas till Not 5 Anställda och personalkostnader. Riktlinjerna får frångås av styrelsen, helt eller delvis, om det i enskilda fall finns särskilda skäl och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Logisteas långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämman. Storleken på ersättningar som utgått för 2024 framgår av Not 5. Ersättningsrapporten för 2024 finns publicerad på webbplatsen.

Med ledande befattningshavare avses vd och medlemmar av koncernledningen. Logisteas ledande befattningshavare utgörs vid rapportens publicering av: vd, vice vd och transaktionschef, CFO, redovisningschef, finanschef, förvaltningschef, general counsel och integrationsansvarig (totalt tio personer).

Revisor

Revisorns utses av aktieägarna på årsstämman. Revisorn är en oberoende granskare av bolagets räkenskaper och ska avgöra om dessa i allt väsentligt är korrekta och fullständiga

samt ger en rättvisande bild av bolaget och dess finansiella ställning och resultat. Revisorn ska också granska styrelsens och vd:s förvaltning samt översiktligt granska bolagets hållbarhetsredovisning. Revisorn rapporterar till årsstämman. Vid årsstämman den 3 maj 2024 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisionsbolag för tiden fram till årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Revisorerna har deltagit vid två styrelsemöten under 2024 för att redogöra för Ernst & Young Aktiebolags revisionsprocess i Logistea och för att ge styrelsens ledamöter möjlighet att ställa frågor. Därutöver har revisorerna deltagit vid två möten med revisionsutskottet. Revisionsutskottet utvärderar revisorn årligen för att försäkra sig om att revisorns saklighet och oberoende inte kan ifrågasättas. Revisorn bekräftar årligen sitt oberoende i revisionsberättelsen.

Den externa revisionen utförs enligt god revisionssed. Revisorerna har lämnat såväl muntliga som skriftliga rapporter till revisionsutskottet och styrelsen gällande såväl revisionsuppdraget som granskningen av den interna kontrollen. Revisionen sker i enlighet med aktiebolagslagen, International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

Modell för intern kontroll och styrning

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Interna kontroller avser att säkerställa att de beslut, mål och strategier utifrån de lagar och regler som finns efterlevs samt att risken för oförutsebara avvikelser och fel i rapporteringen minskas. Under 2024 har arbetet med att förbättra bolagets interna kontroller fortsatt. Den interna kontrollen inom Logistea utgår ifrån fem olika delar: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och förbättring. Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. En viktig del av kontrollmiljön

är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument i form av interna policyer, handböcker, riktlinjer och manualer finns. Beslutsvägar, befogenheter och ansvar har dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, beslutsordning, ramverk för riskhantering och intern kontroll, finanspolicy, informations- och insiderpolicy, hållbarhetspolicy, leverantörskod m.fl. Alla aktuella dokument uppdateras regelbundet vid ändring av bland annat lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Samtliga medarbetare är skyldiga att följa kontrollmiljöns interna och externa ramverk. Syftet med dessa policyer är att skapa grunden för en god intern kontroll samt att uppnå och upprätthålla en hög etisk standard i koncernen.

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

Som en del i ansvarsstrukturen ingår att styrelsen utvärderar verksamhetens prestationer och resultat genom ett ändamålsenligt rapportpaket innehållande utfall, prognoser, affärsplan, uppföljning av risker och analyser av viktiga nyckeltal. Som ett led i att stärka den interna kontrollen har Logistea valt att samla styrdokumentet i en ekonomihandbok. Ekonomihandboken ger en överskådlig bild av befintliga policyer, regelverk och rutiner som påverkar innehållet och kvaliteten i den finansiella rapporteringen och uppdateras löpande utifrån förändringar i Logisteas verksamhet och förändringar av bland annat interna policyer, lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Logistea arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande på alla nivåer inom Logistea och ingår som en naturlig del i bolagets affärsprocesser och anpassas löpande till förändringar i bolagets verksamhet och omvärld. Logistea har identifierat ett antal huvudprocesser för riskhantering och varje process har en processägare som ansvarar för att säkerställa god



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

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.

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

Information och kommunikation

Logistea har byggt upp en organisation, rutiner och system för information och kommunikation som syftar till att förse marknaden med relevant, tillförlitlig, korrekt och aktuell information om koncernens utveckling och finansiella ställning samt att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. För den externa informationsgivningen

finns en av styrelsen fastställd kommunikations- och insider-policy, som har utformats i syfte att säkerställa att bolaget lever upp till kraven på att i rätt tid offentliggöra korrekt och fullständig information till marknaden och för att säkerställa en god och professionell informationsgivning.

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

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

Uppföljning/förbättring

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

Bolaget ska löpande genomföra utvärderingar för att försäkra sig om att intern styrning och kontroll fungerar effektivt samt identifiera graden av måluppfyllelse av genomförda förändringar. Brister i styrning, kontroll och riskhantering ska kommuniceras till berörda processägare som ansvarar för

att vidta korrigerande åtgärder samt till ledning och styrelse i den mån det är lämpligt.

Finansiell uppföljning sker kvartalsvis på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget, föregående år och senaste prognos. Resultatet analyseras av ekonomiavdelningen, avvikelseanalyser upprättas och eventuella åtgärder vidtas. CFO rapporterar till vd som lämnar finansiella rapporter för koncernen till styrelsen kvartalsvis. Revisionsutskottet tar löpande del av ledningens finansiella rapportering och revisorernas utlåtande och följer upp de brister och förslag till åtgärder som framkommit. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som vd lämnar. Styrelsen utvärderar löpande vd:ns och ledningsgruppens arbete och genomför i slutet av varje år en större utvärdering av vd:ns och ledningsgruppens arbete där ingen från bolagsledningen deltagit.

Visselblåsarfunktion

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

Internrevision

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



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

Styrelse



Patrik Tillman

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

Född: 1965

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

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i PFG Group och Kanholms-fjärdens Marina Holding. Styrelseledamot Kloster Invest, Stocksund Financial Services, M2 Asset Management samt vd och styrelseledamot i Lenner & Partners Corporate Finance. Styrelsesuppleant Aktie-bolaget Kunzit samt Lenner Corporate Finance Holding.

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

Eget och närståendes innehav:
78 966 A-aktier och 6 230 223 B-aktier.

Oberoende till bolaget och bolagsledningen samt till bolagets större aktieägare.



Mia Arnhult

**Styrelseledamot sedan 2024.
Ledamot revisionsutskottet.**

Född: 1969

Utbildning:
Examen i företagsekonomi och handelsrätt från Lunds universitet.

Övriga uppdrag:
Styrelseordförande i Devyser Diagnostics AB och Lidingöloppet Marknads AB. Styrelseledamot i KMC Properties ASA, M2 Asset Management AB, samt flera andra bolag inom M2-koncernen. VD för Arnhult Invest AB och Locellus AB.

Tidigare uppdrag:
Tidigare styrelseledamot i Bactiguard Holding AB, Footway Group AB, Nanexa AB och Suburban Properties Stockholm AB. Tidigare VD för M2 Asset Management och revisor på Lindebergs Grant Thornton AB.

Eget och närståendes innehav:
10 668 243 A-aktier och 86 414 854 B-aktier genom M2 Asset Management AB.

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



Karl-Erik Bekken

**Styrelseledamot sedan 2024.
Ledamot ersättningsutskottet.**

Född: 1991

Utbildning:
Ekonomi och administration från BI Business School.

Övriga uppdrag:
VD för BEFORM samt styrelseledamot i BEWI Energy AS och Bekken Invest AS.

Tidigare uppdrag:
Tidigare VD för BEWI Automotive AB, Business Developer på BEWI ASA, och Investeringsdirektör för BEWI Invest AS.

Eget och närståendes innehav:
5 894 037 A-aktier och 68 402 758 B-aktier genom närstående bolag BEWI Invest AS.

Beroende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



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

Styrelse



Jonas Grandér

Styrelseledamot sedan 2023.
Ledamot ersättningsutskottet.

Född: 1967

Utbildning:
Civilekonom från Handels-
högskolan, Stockholm.

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

Tidigare uppdrag:
Styrelseledamot Amasten
Fastighets AB, grundare
och styrelseordförande
Midnattssolen Fastigheter
AB. Tidigare Nordenchef
Lehman Brothers Europé

Ltd, Nordenchef Doughty
Hansson Real Estate Fund
Stockholm samt transak-
tionsansvarig GE Capital
Real Estate Stockholm.

**Eget och närståendes
innehav:**
Jonas Grandér äger inte
några aktier i Logistea men
är vd för Nordika Fastigheter
som genom dotterbolag
äger 5 017 232 A-aktier och
67 172 290 B-aktier.

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



Anneli Lindblom

Styrelseledamot sedan 2022.
Ordförande revisionsutskottet.

Född: 1967

Utbildning:
Civilekonom från Frans
Schartaus Handelsinstitut
Stockholm.

Övriga uppdrag:
CFO Pandox, styrelseledamot
Haypp Group, styrelseleda-
mot Avtalat.se.

Tidigare uppdrag:
Styrelseledamot och ord-
förande i revisionsutskottet
Amasten Fastighets AB,

Styrelseledamot och ord-
förande i revisionsutskottet
Hemfosa samt CFO för flera
noterade bolag.

**Eget och närståendes
innehav:**
1 899 A-aktier och
24 790 B-aktier.

Oberoende till bolaget och
bolagsledningen samt till
bolagets större aktieägare.



Bjørnar André Ulstein

Styrelseledamot och vice styrelseordförande sedan 2024.
Ledamot revisionsutskottet.

Född: 1982

Utbildning:
Master of Science in Econo-
mics and Business Adminis-
tration från NHH Norwegian
School of Economics och
Bachelor of Science in
Economics and Business
Administration från samma
lärosäte.

Övriga uppdrag:
VD för BEWI Invest AS
(inklusive styrelseuppdrag i
BEWI Invests portföljbolag)
samt styrelseordförande i
Tindan AS och Kyrkjegata
19 AS.

Tidigare uppdrag:
Kreditanalytiker och Senior
Relationsship Manager inom
Corporate Banking på DNB.

**Eget och närståendes
innehav:**
5 894 037 A-aktier och
68 402 758 B-aktier genom
närstående bolag BEWI
Invest AS.

Beroende i förhållande
till Bolaget och bolagsled-
ningen samt i förhållande till
Bolagets större aktieägare.

Revisor

Årsstämman 2022 beslutade att välja Ernst & Young Aktiebolag som bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor är Gabriel Novella. Den externa revisionen utförs enligt god revisionssed.



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

Ledande befattningshavare



Niklas Zuckerman

Vd sedan 2021.

Född: 1976

Utbildning:
Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Eget och närståendes innehav:
270 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 84 130 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027).



Anders Nordvall

Vice vd och transaktionschef sedan 2021.

Född: 1972

Utbildning:
Civilingenjör, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

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

Eget och närståendes innehav:
182 000 B-aktier. 1 045 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 242 934 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 84 130 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027).



Frank Robert Hanshus

Förvaltningschef Norge sedan 2024.

Född: 1980

Utbildning:
Executive-program i finans, logistik, verksamhetsstyrening och personalledning från Norwegian Business School BI, samt utbildning inom elteknik och certifiering av elhandel från teknisk högskola.

Bakgrund:
VD på olika byggföretag samt projektledare och teknisk chef inom ingerjörs- och byggbranschen med specialisering inom logistik, produktion och lätt industri.

Eget och närståendes innehav:
4 878 A-aktier och 64 354 B-aktier.



Ove Henriksen

Redovisningschef sedan 2024.

Född: 1985

Utbildning:
Masterexamen i finans från Norwegian University of Science and Technology (NTNU) och en master i redovisning och revision från Norwegian School of Economics (NHH).

Bakgrund:
Har tidigare haft befattningen CFO för Siva – Selskapet for industrivekst SF (The Industrial Development Corporation of Norway). Han är också statsauktorerad revisor och har arbetat som manager på Deloitte.

Eget och närståendes innehav:
375 A-aktier och 4 957 B-aktier.



Jonas Kennerhed

Förvaltningschef koncern sedan 2024.

Född: 1971

Utbildning:
Kandidatexamen, KTH Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund:
Nordisk förvaltningschef på Nrep-Logicenters. Tidigare centrumchef på Heron City och övriga liknande positioner inom fastighetsbranschen.

Eget och närståendes innehav:
83 815 B-aktier. 61 169 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 60 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027).



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

Ledande befattningshavare



Christian Linge

IR & finanschef Norge sedan 2024.

Född: 1993

Utbildning:

Master i finans och redovisning från Imperial Collage Business School, samt en Bachelor och Business Administration (BBA) från Norwegian Business School BI.

Bakgrund:

Har tidigare arbetat med fastighetsinvesteringar på Fredensborg samt med investment banking på Pareto Securities.

Eget och närståendes innehav:

-



Philip Löfgren

CFO sedan 2021.

Född: 1990

Utbildning:

Kandidatexamen företagsekonomi, Stockholms universitet, Stockholm.

Bakgrund:

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

Eget och närståendes innehav:

1 658 A-aktier samt 916 592 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 65 435 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027).



Tobias Lövestedt

Finanschef Sverige sedan 2021.

Född: 1989

Utbildning:

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

Bakgrund:

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

Eget och närståendes innehav:

1 100 000 B-aktier. 480 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 65 435 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027).



Michela Westin

General Counsel sedan 2022.

Född: 1989

Utbildning:

Juristexamen, Stockholms universitet, Stockholm.

Bakgrund:

Tidigare arbetat som advokat på Advokatfirman Cederquist.

Eget och närståendes innehav:

52 500 B-aktier. 55 000 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2021/2025). 176 680 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2023/2026). 65 435 teckningsoptioner, vilka ger rätt att förvärva Logistea B-aktier (incitamentsprogram 2024/2027).



Stig Wærnes

Interim COO och integrationsansvarig sedan 2024.

Född: 1968

Utbildning:

Examen i revision och redovisning från NTNU Trondheim Business School och har även fullföljt olika kurser inom revision, redovisning och ledarskapsutveckling.

Bakgrund:

Tidigare erfarenhet från redovisning, rådgivning samt olika chefsroller och styrelseuppdrag. Har haft befattningen som regional managing partner och vice ordförande för BDO.

Eget och närståendes innehav:

10 870 A-aktier och 143 402 B-aktier genom närstående bolag Snewær AS.



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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 35–46 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



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

Logisteas aktie

Logistea arbetar för att ge aktieägarna en långsiktigt god totalavkastning på sin investering. Logisteas aktie är sedan juni 2010 noterad på Nasdaq Stockholm och sedan 2022 på Mid Cap. Bolagets börsvärde uppgick per den 31 december 2024 till 7,8 miljarder kronor.

Aktiekapital

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

Aktiekapitalet uppgick vid årsskiftet till 108 957 986 kronor och fördelas på totalt 474 559 896 aktier (217 915 975). Av dessa aktier är 33 351 438 aktier av stam A och 441 208 458 aktier av stam B. Kvotvärdet per stamaktie är 0,5 kronor.

Under räkenskapsåret 2024 har det emitterats totalt 256 643 921 aktier (96 861 918) varav 230 815 283 aktier genom kvittningsemissionen i transaktionen med KMC Properties ASA. I mars 2024 emitterades 18 940 000 aktier i en riktad nyemission i en så kallad book building-process i syfte att finansiera kommande förvärv och investeringar i befintligt bestånd. Övriga 6 888 638 aktier har emitterats i kvittnings-emissioner vid fastighetsförvärv.

Börsvärde och omsättning

Betalkursen för stam A-aktien var per den 31 december 2024 15,55 kronor (12,52) och för stam B-aktien var betalkursen 16,44 kronor (12,50). Betalkurserna per den 31 december 2024 motsvarar ett börsvärde om totalt 7,8 miljarder kronor (2,7).

Under räkenskapsåret omsattes i genomsnitt cirka 738 861 (268 052) stamaktier per dag. Totalt omsattes 185,5 miljoner Logistea-aktier (67,3) till ett värde av 2 919,8 miljoner kronor (678,9). Lägsta kurs för LOGI A var 10,50 kronor (16 februari 2024) och högsta kurs var 17,90 kronor (18 juli 2024). Lägsta kurs för LOGI B var 10,84 kronor (7 mars 2024) och högsta kurs var 18,50 kronor (2 oktober 2024). Kursuppgången under 2024 uppgick till 24 procent för LOGI B vilket kan jämföras med en på 5 procent under 2023. Under räkenskapsåret 2024 minskade Carnegie Real Estate Index med 3,1 procent (19,6).

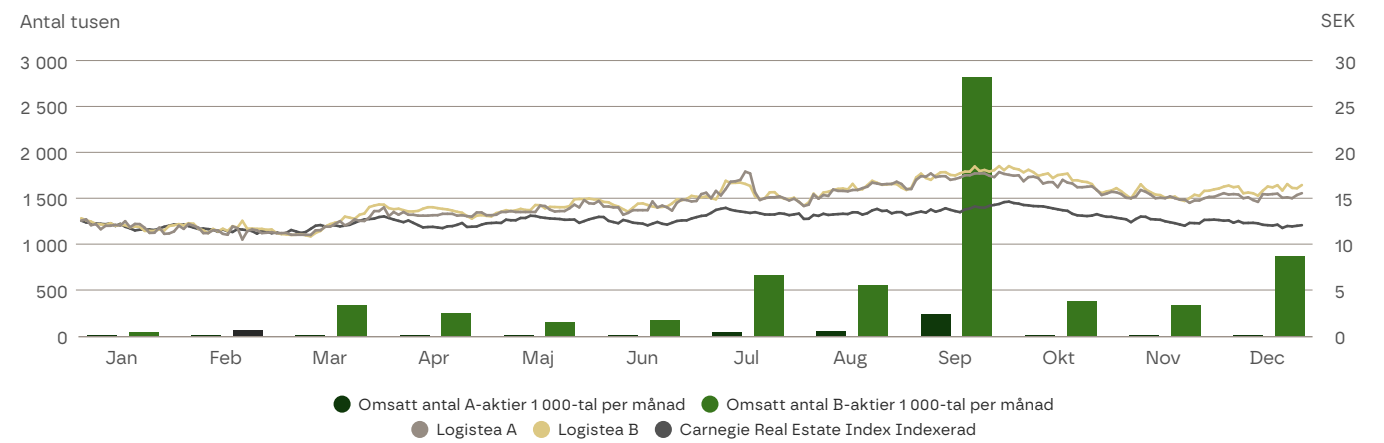
Aktiebaserade incitamentsprogram

Logistea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 4 695 450 B-aktier under teckningsperioden i december 2025. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 2,06 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av 1,12 stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 december 2025 till och med den 15 december 2025. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 26,0 kronor.

Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 1 816 306 B-aktier under teckningsperioden i juni 2026. Teckningsoptionerna förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 1,15 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av 1,11 stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 april 2026 till och med den 10 juni 2026. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 14,0 kronor.

Det tredje optionsprogrammet omfattar 630 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna cirka 630 000 B-aktier under teckningsperioden i juni 2027. Teckningsoptionerna

Aktiens kursutveckling 2024





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

förvärvades av optionsinnehavarna för ett pris om 1,55 kronor per option. Priset räknades ut genom Black & Scholes-modellen. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt till teckning av en stam B-aktie i bolaget under tiden från och med den 1 april 2027 till och med den 10 juni 2027. Optionerna blir värdefulla när kursen för stam B-aktien överstiger det så kallade strike-priset, som per årsskiftet uppgick till 16,4 kronor.

Teckningsoptioner vars teckningskurs understiger periodens genomsnittliga marknadskurs har gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie.

Det maximala antalet stam B-aktier som kan tillkomma vid fullt tecknande av samtliga teckningsoptioner beräknas uppgå till 7 141 756 stycken motsvarande cirka 1,5 procent av det totala antalet aktier i bolaget och 0,9 procent av det totala antalet röster i bolaget. Ökningen av aktiekapitalet kommer i sådant fall uppgå till högst 3 570 878 kronor.

Utdelningspolicy

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

Styrelsen har föreslagit föreslå årsstämman 2025 att en utdelning om 0,1 kronor per aktie lämnas för räkenskapsåret 2024. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital per stamaktie uppgick vid räkenskapsårets slut till 12,3 kronor (12,3). Substansvärdet (NRV) per stamaktie uppgick vid samma period till 13,2 kronor (13,2). Aktiekursen för stam A-aktien var vid tidpunkten 102 procent (102) av det egna kapitalet per aktie och 95 procent (95) av

substansvärdet per stam A-aktie. För stam B-aktien var aktiekursen 102 procent (102) av det egna kapitalet och 96 procent (96) av substansvärdet per stam B-aktie.

Konvertering av A-aktie

Ägare av stam A-aktier har valmöjlighet att konvertera sina aktier till stam B-aktier. Konverteringen sker två gånger årligen, i februari och i augusti.

Aktieägende

Antalet aktieägare i Logistea uppgick per den 31 december 2024 till 12 925 (11 692) enligt Euroclear Sweden AB. Logisteas tio största ägare innehade aktier motsvarande 73,9 procent (72,7) av kapital och 79,7 procent (78,1) av röster i bolaget. Utländskt ägande uppgick till cirka 28,0 procent (6,7) per den 31 december 2024.

Största aktieägare per den 31 december 2024

Tio största aktieägare	Logi A	Innehav, %	Logi B	Innehav, %	Kapital, %	Röster, %	Avstämt
Rutger Arnhult med närstående	11 525 519	34,6	105 251 379	23,9	24,6	28,5	2024-12-31
BEWI Invest AS	5 894 037	17,7	68 402 758	15,5	15,7	16,4	2024-12-31
Nordika	5 017 232	15,0	63 672 290	14,4	14,5	14,7	2024-12-31
Fjärde AP-fonden	-	-	26 776 750	6,1	5,6	3,5	2024-12-31
Länsförsäkringar Fonder	-	-	24 891 640	5,6	5,2	3,2	2024-12-31
Stefan Hansson med närstående	935 261	2,8	8 917 713	2,0	2,1	2,4	2024-12-31
Dragfast AB	5 045 000	15,1	2 030 000	0,5	1,5	6,8	2024-12-31
Patrik Tillman med närstående	78 966	0,2	6 180 967	1,4	1,3	0,9	2024-12-31
Handelsbanken Fonder	-	-	6 040 521	1,4	1,3	0,8	2024-12-31
Corvus Estate AS	227 702	0,7	5 773 343	1,3	1,3	1,0	2024-12-31
Totalt 10 största aktieägare	28 723 717	86,1	317 937 361	72,1	73,0	78,1	
Ledningsgrupp	17 781	0,1	2 817 620	0,6	0,6	0,4	
Övriga	4 609 940	13,8	120 453 477	27,3	26,4	21,5	
Total	33 351 438	100,0	441 208 458	100,0	100,0	100,0	2024-12-31



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

EPRA

Som ett led i att öka tillgängligheten för investerare och analytiker i Sverige såväl utomlands, publicerar Logistea nyckeltal enligt rekommendationer från intresseorganisationen EPRA, European Public Real Estate Association. EPRA sätter en standard avseende rapporteringen av nyckeltal för att öka jämförbarheten mellan fastighetsbolags finansiella rapportering. I Logisteas årsredovisning används nyckeltalen EPRA EPS – Earnings Per Share, EPRA NAV – Net Asset Value, EPRA NRV – Net Reinstatement Value, EPRA NTA – Net Tangible Assets, EPRA NDV – Net Disposal Value, EPRA LTV – Loan To Value samt EPRA NIY – Net Initial Yield. Mer information om hur nyckeltalen är uträknade finns på sidorna 118–122.



EPRA

	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt IFRS	6 826	14,4
Redovisningsstandarder		
Substansvärde EPRA NAV	6 826	14,4
Återläggning		
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat	481	1,0
Verkligt värde netto derivat	–27	–0,1
Substansvärde EPRA NRV	7 281	15,3
Avdrag		
Bedömd verklig uppskjuten skatt, 5,15% ¹⁾	–399	–0,8
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	–513	–1,1
Immateriella tillgångar	–2	0,0
Substansvärde EPRA NTA	6 367	13,4
Återläggning		
Verkligt värde netto derivat	27	0,1
Uppskjuten skatt i sin helhet	–83	–0,2
Immateriella tillgångar	2	0,0
Substansvärde EPRA NDV	6 313	13,3

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

Aktieägarstruktur 31 december 2024

Antal aktier	Antal aktieägare
1–500	8 615
501–1 000	1 156
1 001–2 000	917
2 001–5 000	751
5 001–10 000	322
10 001–50 000	336
50 001–	161
Totalt	12 258

Aktieägare per land	Antal	Röstandel
Sverige	11 172	74%
Norge	887	24%
Storbritannien	15	0%
USA	7	0%
Nederländerna	3	0%
Övriga länder	174	2%
Totalt	12 258	100%

Aktieägarkategori	Antal	Röstandel
Privatpersoner bosatta i Sverige	10 989	8%
Företag/institutioner i Sverige	182	65%
Privatpersoner/institutioner/företag utomlands	1 087	27%
Totalt	12 258	100%



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



Finansiell information



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

Fortsatt tillväxt med nya relationer

Årets största enskilda händelse var givetvis rörelseförvärvet av KMC Properties, som var den största bidragande faktorn till att fastighetsvärdet har växt med nästan 150 procent. Genom samgåendet växte inte bara fastighetsportföljen utan även organisationen, antalet bankrelationer och intressenter. Integrationen, en vital del för att hantera riskbegränsningar och optimera processer, tar sin tid och vi utvecklar nya arbetssätt för att ta vara på intern kunskap.

CFO har ordet Philip Löfgren

Sett till resultat i absoluta tal har intäkter och driftnetto ökat 92 respektive 118 procent för helåret. Förvaltningsresultatet har ökat med hela 153 procent, rensat för den jämförelsestörande posten om 48 miljoner kronor som är hänförlig till återköp av obligationslån i december 2024. Förvaltningsresultatet per aktie, ett viktigt nyckeltal för aktiemarknaden, har ökat med 18 procent.

I samband med KMC-transaktionen valde vi att höja våra finansiella mål för att belysa den intjäningsförbättring transaktionen bidragit med. Förvaltningsresultat per aktie och ökning av substansvärde per aktie ska nu öka med 15 procent (tidigare 10 respektive 12 procent). Räntetäckningsgraden ska vara över 1,8 gånger och belåningsgraden ska understiga 60 procent.

En stor synergieffekt av samgåendet var en sänkt upplåningsränta. Vid samgåendet låg den på 5,9 procent, men genom omförhandlingar, obligationsåtgärder och räntesäkringar sjönk den till 5,0 procent vid årets slut. Av denna minskning på 0,9 procentenheter berodde 0,6 på lägre marginaler.

Under året har vi arbetat fram nya rutiner och processer i vårt hållbarhetsarbete. Då hållbarhetsrapporteringen ligger nära och ibland länkad med den finansiella rapporteringen, samtidigt som rapporteringskrav förändras, är det viktigt att ha god kontroll. Utöver att andelen gröna tillgångar och lån har ökat under året har vi fokuserat på att höra vad våra intressenter anser att Logistea ska fokusera på i hållbarhetsarbetet. En viktig dialog för att fortsätta skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Sammanfattningsvis är vi efter 2024 ett i många avseenden bättre bolag än vad vi var vid ingången av året. Genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd har vårt förutsägbara kassaflöde ökat och vi kan genom ett aktivt arbete i finansportföljen fortsätta att öka intjäningen per aktie. Vi går in i det kommande året med en tydlig strategi och stark finansiell grund, redo att fortsätta vår expansiva resa. Jag vill rikta ett stort tack till våra aktieägare, medarbetare och övriga intressenter för ert engagemang och ser fram emot att fortsätta värdeskapandet framåt.



I samband med KMC-transaktionen valde vi att höja våra finansiella mål för att belysa den intjäningsförbättring transaktionen bidragit med.



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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Logistea AB (publ), med organisationsnummer 556627-6241, med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2024.

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. Bolagets strategiska prioriteringar är enligt följande:

- Förvärva fastigheter samt byggbar mark i attraktiva lägen i 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 en resurseffektiv verksamhet, där digitalisering och teknik är möjliggörare, och där miljöpåverkan samt social hållbarhet beaktas i affärsbesluten.

Operativt mål

- 50 procent av låneportföljen ska vara grön finansiering vid utgången av 2027.

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Substansvärde per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år i snitt över en femårsperiod.
- Belåningsgrad ska långsiktigt uppgå till högst 60 procent.
- Ränteteckningsgrad ska överstiga 1,8 ggr.

Hållbarhetsmål

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

att påverka följande globala mål: nummer 7 (hållbar energi för alla), 11 (hållbara städer och samhällen), 13 (bekämpa klimatförändringar) och 16 (Främja fredliga och inkluderande samhällen). Logistea har under 2024–2025 tagit fram nya hållbarhetsmål och en tydlig färdplan med åtgärder och prioriteringar för sitt hållbarhetsarbete. En detaljerad redogörelse för Logisteas färdplan för hållbarhet och de nya hållbarhetsmålen finns i avsnittet Hållbarhetsupplysningar på sid 100–112.

Hållbarhetsredovisning

Bolagets lagstadgade hållbarhetsredovisning 2024 presenteras i årsredovisningsdokumentet och utgörs av sidorna 15 (Hållbarhetsmål), 18–19 (Affärsmodell), 56–60 (Risker) samt 99–112.

Fastighetsbestånd

Logisteas fastighetsbestånd har ett fastighetsvärde som per den 31 december 2024 uppgick till 13 221 Mkr (5 386) och bestod av 143 förvaltningsfastigheter (69) med en total uthyrningsbar area om 1 410 tusen kvadratmeter (599).

Samtliga fastigheter värderas varje kvartal genom kassaflödesvärderingar.

Extern värdering av samtliga fastigheter utförs minst en gång årligen. Under året har 100 procent av fastighetsbeståndet externvärderats. Under det fjärde kvartalet externvärderades 74 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna, motsvarande 72 procent av det samlade beståndet. Övriga fastigheter har värderats internt. Under 2024 har bolaget anlitat Newsec, Savills, Norion, CBRE, Colliers samt Cushman & Wakefield som oberoende värderingsföretag. Logistea inhämtar kontinuerligt marknadsinformation från externa värderingsinstitut, som stöd för den interna värderingsprocessen. Direktavkastningen per 31 december 2024 för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick till 6,8 procent (6,3).

Förvärv

Under 2024 har Logistea förvärvat 76 förvaltningsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 7 451 Mkr. 72 av fastigheterna förvärvades genom ett rörelseförvärv från KMC Properties ASA.

Avyttring

Under 2024 har Logistea avyttrat två fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 171 Mkr.

Klassificering av förvärv

Fem av fastigheterna som har förvärvats under året utgör med beaktande av tillgångsförvärv. Övriga 71 fastigheter har tillkommit genom ett rörelseförvärv.

Projektutveckling

Logistea har under 2024 investerat 232 Mkr (111) i om-, ny- och tillbyggnationer i både nya och befintliga fastigheter. Samtliga projektfastigheter, där återstående investering om 201 Mkr av den totala beräknade investeringen om 202 Mkr, är fullt uthyrda med ett beräknat driftnetto om 14 Mkr. Projektfastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 31 126 kvadratmeter.



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

Avyttring av modeverksamheten

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

Resultat

Årets resultat uppgick till 330 Mkr (–9) varav 331 Mkr (–8) är hänförligt till kvarvarande verksamhet. Under året uppgick Värdeförändringar fastigheter till 261 Mkr (–63).

Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 713 Mkr (371) för perioden. De kontrakterade hyresintäkterna för fastighetsportföljen uppgick för förvaltningsfastigheterna till 924 Mkr (350). Logistea har en diversifierad kundbas med över 150 hyresgäster med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 9,7 år (7,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (95,7).

Fastighetskostnader och driftnetto

Koncernens fastighetskostnader uppgick till 112 Mkr (95), vilket påverkats av ett ökat fastighetsbestånd. Driftnettot uppgick till 601 Mkr (276) och överskottsgraden till 85 procent (77). Den justerade överskottsgraden, där driftnettot ställs i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg, uppgick till 93 procent (90).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 81 Mkr (36) vilket påverkats av större organisation samt större fastighetsportfölj.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –309 Mkr (–133) och består till största del av räntekostnader för banklån, obligationslån samt reverssskulder. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntan till 5,0 procent (4,7).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 211 Mkr (107).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick under året till 261 Mkr (–63) vilket bestod av orealiserade värdeförändringar om 259 Mkr (–55) och realiserade värdeförändringar om 2 Mkr (–8). Värdeförändringarna grundar sig till stor del i ett ökat driftnetto i befintligt fastighetsbestånd samt ändrade direktavkastningskrav och antagen kalkylränta under året.

Skatt

Skatt för verksamhetsåret uppgick till –108 Mkr (–16). Aktuell skatt uppgick till –22 Mkr (–9) och uppskjuten skatt uppgick till –86 Mkr (–7).

Räntebärande skulder

Den 31 december uppgick Logisteas räntebärande skulder exklusive finansieringskostnader till 6 733 Mkr (2 478). Nominella räntebärande skulder, med avdrag för räntebärande fordringar om 0 Mkr (0) samt likvida medel om 376 Mkr (29), uppgick till 6 357 Mkr (2 449). Av totala utestående skulder var 91 procent (94) säkerställd finansiering.

Under 2024 emitterades ett obligationslån om 600 Mkr under ett ramverk om totalt 1 000 Mkr. Obligationslånet löper till mars 2028. Vid 2024 års slut uppgick utestående obligationsskuld till 600 Mkr (75).

Eget kapital och finansiell ställning

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens utgång till 6 826 Mkr (2 684), vilket motsvarar 14,4 SEK per stamaktie (12,3). Substansvärdet per aktie uppgick till 15,3 (13,3).

Kassaflöde och likvida medel

Under året har Logistea förvärvat 76 fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 7 451 Mkr. Köpeskillingarna som har erlagts har delvis utgjorts av kvittningsemissioner, där säljaren mottagit aktier i Logistea. Det samlade värdet av dessa emissioner uppgår för 2024 till 3 548 Mkr och påverkar varken kassaflöde från investeringsverksamheten eller finansieringsverksamheten.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 213 Mkr (117) varav –1 Mkr (–1) kommer från den utdelade verksamheten.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –432 Mkr (–410) vilket har påverkats av förvärv samt investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 568 Mkr (270). Upptagna lån under året uppgick till 4 053 (378) och amorterade lån till 3 718 Mkr (530).

Likvida medel vid årets slut uppgick till 376 Mkr (29).



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

Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

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 för moderbolaget uppgick till 69 Mkr (16). Nettoomsättningen för verksamhetsåret uppgick till 78 Mkr (76) vilket till stor del är hänförligt till koncerninterna intäkter. Resultat från finansiella poster uppgick till 62 Mkr (–20).

Organisation
Logistea hade den 31 december 2024 24 anställda (15), med fördelningen 14 (5) män och 10 (10) kvinnor.

Riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare
Styrelsen föreslår att inte göra några förändringar i riktlinjerna för ersättningar till ledande befattningshavare. Mer information om riktlinjer återfinns på sidorna 40–41.

Logisteas aktie och aktieägare
Information om Logisteas aktie och aktieägare finns att läsa på sidorna 48–50.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bland räkenskapsårets väsentliga händelser har Logistea förvärvat fastigheter inom segmenten lager, logistik och lätt industri. Mer information om väsentliga händelser under året hänvisas till sidan 5.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Information om väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut finns att läsa i Not 32.

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 56–60. Mer information om finansiell riskhantering finns i Not 19.

Legal struktur
Koncernen bestod per den 31 december 2024 av 186 bolag (86). Samtliga fastigheter ägs genom dotterbolagen. Samtliga av dotterbolagen är helägda till 100 procent bortsett från ett mindre bolag utan verksamhet där Logistea äger 95 procent av andelarna.

Bolagsstyrning
Logistea är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Logistea tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad.

Styrelse
Enligt bolagsordningen ska antalet styrelseledamöter, som väljs av bolagsstämman, bestå av lägst tre och högst tio ledamöter utan suppleanter. Information om styrelsen finns på sidorna 43–44 samt i Bolagsstyrningsrapporten på sidorna 36–46.

Revisor
Det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB, med auktoriserade revisorn Gabriel Novella som huvudansvarig revisor, är bolagets revisor sedan 2022. Bolagets revisor har under räkenskapsåret 2024 varit närvarande vid styrelsemöten i Logistea vid två tillfällen.

Förslag till vinstdisposition	
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kr:	
Överkursfond	5 713 253 082
Balanserat resultat	–174 119 210
Årets resultat	68 741 878
Summa	5 607 875 750

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägare utdelas 0,1 kr per aktie (0)	47 455 990
Balanseras i ny räkning	5 560 419 760
Summa	5 607 875 750



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

Risker och riskhantering

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

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk
Omvärld			
Konjunktur	4	3	Diversifierad hyresgäststruktur samt premiera finansiellt starka hyresgäster
Infrastrukturförändringar	2	1	Analys och flera transportslag
Efterfrågan	3	2	Diversifierad hyresgäststruktur
Geopolitisk utveckling	3	3	Löpande analys av marknadsläget
Skatter	4	2	Oberoende skatteexpertis
Transaktioner och investeringar			
Förvärv	2	2	Kompetens och kontroll
Försäljningar	1	1	Riskbeskrivning och tidsbegränsade garantier
Projekt	3	2	Kapitaleffektivt med byggrätt och option
Förvaltning och fastighetsbestånd			
Hyresintäkter och hyresutveckling	2	2	Långa hyreslängder samt KPI-justerade hyresavtal
Ökande drifts- och underhållskostnader	2	3	Hög andel vidaredebitering av driftskostnader
Fastigheternas värdeförändring	3	2	Noggrann marknads- och hyresgästanalys

Risk per kategori	Konsekvens	Sannolikhet	Hantering av risk
Medarbetare och leverantörer			
Operationell risk	2	2	Intern kontroll och fastställda modeller
Organisatorisk risk	2	2	Marknadsmässiga villkor och incitamentsprogram
Regelefterlevnad och affärsetik	2	1	Policy och utbildning
Miljö			
Operativa miljörisker	2	2	Miljöanalyser
Fysiska risker kopplade till klimatförändringar	2	2	Kompetens och analys
Finansiell risk			
Finansiering	4	3	Flera finansieringskällor
Likviditetsrisk	3	2	Längre kapitalbindningstider och flera finansieringskällor
Kreditrisk	2	2	Hög grad av diversifiering
Valutarisk	2	2	Lån i lokala valutor
Ränterisk	4	3	Spridd förfallostruktur och ökad andel räntesäkringar
Operativ risk			
IT-säkerhet	1	1	Molnbaserade lösningar
GDPR	3	1	Avtal hanteras och arkiveras enligt lag

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

- Omvärld
- Transaktioner och investeringar
- Förvaltning och fastighetsbestånd
- Medarbetare och leverantörer
- Miljörisker
- Finansiell risker
- Operativ risker



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

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

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

Omvärld

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Makroekonomi och konjunktur	Globala makroekonomiska risker avser risker kopplade till generellt minskad efterfrågan i ekonomin, låg inflation alternativt deflation eller globala handelskonflikter eller andra globala politiska konflikter i världen, vilket kan påverka handelsvägar och handelsmönster. Detta kan i sin tur påverka förutsättningarna för Logisteas verksamhet.	Logistea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen.
Infrastruktur-förändringar	Logisteas hyresgäster är beroende av närhet till och säkerställande av tillgänglighet till regionala godsflöden. Förändrade förutsättningar för motorvägar, järnväg, hamnar och flyg på grund av brist i underhåll, större skada eller politiska beslut kan påverka dessa godsflöden.	Logistea genomför kontinuerligt analyser och studier och har en aktiv omvärldsbevakning för att skydda sig och sina kunders intressen. En viktig aspekt vid utvärdering av nuvarande och framtida logistiklägen är mångfalden av transportslag för förbättrad riskspridning, såväl finansiellt som ur hållbarhetssynpunkt.
Geopolitisk utveckling och kriser	Kriser omfattar alla kriser som uppstår i omvärlden och som Logistea inte direkt kan påverka och som kan vara svåra att förutse. Exempel på sådana kriser är krig, terroristattacker, cyberattacker och pandemier.	Även om Logistea inte direkt kan påverka riskerna så jobbar vi kontinuerligt med omvärldsbevakning och krishanteringsplaner. Förändring kan även vara positiv för Logisteas verksamhet då hyresgäster kan flytta hem lagerhållning och produktion till Sverige med anledning av osäkerheter i leverantörskedjor.

Transaktioner och investeringar

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



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

Förvaltning och fastighetsbestånd

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Hyres-intäkter och hyresutveckling	Logisteas hyresintäkter påverkas av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för lager, logistik och lätt industri, fastigheternas uthyrningsgrad och erhållen hyresnivå samt hur väl Logistea lyckas förvalta sina fastigheter. Hyresintäkter påverkar även av den generella ekonomiska utvecklingen samt utvecklingen av marknadshyror.	För att begränsa Logisteas exponering mot avflyttningar och hyresförluster strävar Logistea efter långa kundrelationer samt efter att prioritera hyresgäster med hög kreditvärdighet även om detta kan medföra något lägre intjäning. Detta är av särskild vikt i förhållande till större hyresgäster. Logistea arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera risken på kort sikt. Hyreskontrakt med löptid längre än tre år har normalt ett tillägg kopplat till konsumentprisindex i Sverige, det vill säga att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
Fastighets-kostnader	Fastighetskostnader påverkar driftnetto och då även marknadsvärdet på Logisteas fastigheter. Stora delar av fastighetskostnaderna är kopplade till energianvändning. I den mån kostnadshöjningar inte kompenseras genom regleringar i hyresavtal eller vid vakanser kan sådana kostnader påverka bolagets resultat negativt.	Stora delar av Logisteas fastighetskostnader vidarefaktureras till hyresgästerna. Logisteas exponering mot kostnadsförändringar är således relativt begränsad. Logistea arbetar aktivt med sina vakanser och har en hög uthyrningsgrad.
Fastigheternas värdeförändring	Logistea redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på bolagets fastigheter kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och balansräkning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter som bland annat avflyttningar av hyresgäster och försämrad teknisk standard.	En noggrann marknads- och hyresgästanalys, som baseras på bland annat transaktionshistorik och hyresgästens finansiella ställning, ligger till grund för Logisteas fastighetsvärderingar. Logistea värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt eller externt.

Legala och efterlevanderisker

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Skatter	Risk att Logistea inte följer gällande regelverk eller anpassar sig till nya förändrade regelverk.	För att hantera och minimera risken så har Logistea en koncernövergripande skattepolicy och ett ramverk för intern kontroll. Vi följer även utvecklingen av lagar, praxis och domstolsbeslut genom kontinuerlig utbildning. Vidare inhämtar bolaget vid behov råd från oberoende skatteexperter.
Miljölagstiftning	Logistea omfattas av politiska, juridiska, tekniska och marknadsmässiga förändringar vilka kan innebära betydande verksamhetsåtgärder för att Logistea ska uppfylla vid var tid gällande miljölagstiftning.	Logistea följer kontinuerligt utvecklingen avseende lagar, regler och praxis inom miljöområdet. Logistea arbetar proaktivt med miljöfrågor och har antagit uppdaterade hållbarhetsmål för 2025 och framåt. Läs mer på sidorna 100–110.
Rapportering, regelefterlevnad och förändrade regelverk	Logisteas verksamhet omfattas av en mängd olika regulatoriska regelverk och rapporteringskrav. Oförmåga att efterleva sådana krav kan medföra sanktioner. Verksamhetsspecifika regelverk, såsom hyreslag, PBL, är andra regelverk som Logistea förpliktar sig att följa. Oförmåga att efterleva lagar eller regler, liksom förändringar avseende tillämpning eller tolkning av befintliga lagar och regler, kan medföra att Logistea får oförutsedda kostnader, skatter och avgifter samt förlorar i anseende hos hyresgäster och aktieägare.	För att tidigt fånga upp politiska beslut och föreslagna ändringar i regelverk och lagar arbetar Logistea med omvärldsbevakningar samtidigt som vi inom bolaget har anställda specialister och vid behov anlitar extern rådgivning. Vi gör även årliga interna revisioner för att minimera risk för fel och risk för överträdelser av regelverk. Vi utbildar även regelbundet personal i frågor där förändringar av regelverk har skett.
Mutor, korruption och brott mot uppförandekod	Risker kan finnas internt men också hos leverantörer och underleverantörer som jobbar på vårt uppdrag. Både Logisteas varumärke och affär kan skadas av ansvarslost eller kriminellt beteende.	Logistea genomför årliga utbildningar i våra policyer för all personal. Samtliga väsentliga leverantörer ska vidare omfattas av Logisteas uppförandekod för leverantörer. Vidare har Logistea inrättat en visseblåsarfunktion.



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

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/kostnader på grund av bristfälliga rutiner och kontroller samt bristfällig kompetens.	Ändamålsenliga administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och tillgång till standardiserade värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Logistea arbetar löpande med att utveckla bolagets administrativa säkerhet och kontroll.
Organisatorisk risk	Logisteas framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget skulle kunna påverkas negativt om någon eller flera nyckelpersoner skulle lämna sin anställning.	Logistea ingår anställningsavtal för nyckelpersoner på marknadsmässiga villkor och strävar efter att erbjuda olika former för incitamentsprogram och rörlig ersättning i syfte att attrahera nya och behålla befintliga medarbetare.

Miljörisker

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Föroreningar	Enligt Miljöbalken är den som bedrivit verksamhet som orsakat miljöskada ansvarig för efterbehandling. Fastighetsägaren kan bli skyldig att utföra och bekosta åtgärder om verksamhetsutövaren inte kan. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Logistea för 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 innebära kostnader för Logistea.	Inför fastighetsförvärv och nya projekt har Logistea som rutin att identifiera eventuella miljörisker. Därutöver är det angeläget att Logistea som fastighetsägare och verksamhetsutövaren samarbetar kring frågor om en verksamhets miljöpåverkan.
Biodiversitet	Ej omvändbara konsekvenser för miljön, människor och samhället och en permanent förstörelse av naturkapital med konsekvensen att arter utrotas.	I samband med projekt och nyetableringar genomför Logistea en analys av biodiversitetsfrågor och på vilket sätt Logistea kan minimera konsekvenserna och genomföra åtgärder som medför en positiv påverkan på biodiversiteten i området. Därutöver analyserar Logistea löpande vilka åtgärder som kan vidtas för att vi ska kunna bidra till en positiv påverkan på biodiversiteten i områden där våra fastigheter är belägna.
Fysiska risker kopplade till klimatförändringar	En höjd vattennivå eller andra förändringar i den fysiska miljön skulle kunna medföra skador på Logisteas fastigheter. Detta kan innebära ett ökat behov av investeringar i fastigheter i utsatta områden. Klimatförändringar kan också innebära ökade driftskostnader. Det kan även föreligga risker för olönsamma investeringar om klimatrisk inte beaktas. Därtill kan miljöpolitiska beslut påverka Logistea, inte minst i form av ökade skatter eller nödvändiga investeringar.	Logistea följer utvecklingen av lagar och förordningar inom klimatområdet. Bolaget beaktar även framtida eventuella miljöpåverkningar vid förvärv och utveckling av nya fastigheter. Logistea kommer vidare under 2025 att genomföra en klimatrisk- och sårbarhetsanalyser.



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

Finansiella risker

Risk	Beskrivning	Riskhantering – hur förebygga eller begränsa risken
Finansieringsrisk	Risken att Logistea inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden på grund av brist på likvida medel och/eller att finansiering saknar. Förutsättningarna på kapital- eller kreditmarknaderna kan vidare förändras vilket kan leda till att refinansiering av befintliga skulder uteblir eller enbart kan ske till oförmånliga villkor.	I syfte att begränsa refinansieringsrisken strävar Logistea efter att ha en låg andel kortfristig räntebärande skuld och att refinansiera de räntebärande skulderna i god tid före förfall. Därutöver strävar Logistea efter att använda flera olika finansieringskällor samt att bibehålla en diversifierad och lång kapitalbindning på sina räntebärande skulder samt att vid var tid ha bekräftade och outnyttjade krediter för att hantera risk för omedelbar likviditetsbrist. Sammantaget bedöms detta arbetssätt begränsa bolagets finansieringsrisk.
Kreditrisk/ risk för kundförluster	Logisteas primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen.	Logistea har god diversifiering avseende den geografiska fördelningen av fastighetsbeståndet och hyresgästernas branschtillhörighet. Logisteas hyresavtalsstruktur bidrar till att minska risken för vakanser och hyresförluster.
Valutarisk	Logistea äger tillgångar i åtta olika länder och exponeras för förändringar i valutakurserna NOK, DKK och EUR.	Huvudregeln är att tillse att belåningen för den utländska underligande tillgången är i lokal valuta. På så sätt är den största delen av valutarisken säkrad. För att skydda sig för övrig exponering använder sig Logistea av valutasäkringar i form av derivat.
Ränterisk	Räntekostnaderna är Logisteas största löpande kostnad. Ränterisken avser risken för förändringar i marknadsräntor och/eller kreditmarginaler påverkar resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan påverka viktiga nyckeltal. När och hur sådan förändring får effekt beror på valet av kapital- och räntebindningstid på lånat kapital.	För att reducera Logisteas exponering mot stigande marknadsräntor har Logistea valt att binda större delen av låneportföljen med hjälp av räntederivat och att ha en spridd förfallostruktur av räntebindningen.

Operativa risker

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



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

Koncernens finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	706	357
Övriga intäkter	2	7	14
Fastighetskostnader	3	-112	-95
Driftnetto		601	276
Central administration	3,4,5	-81	-36
Finansiella intäkter	6	9	3
Finansiella kostnader	6	-318	-136
Förvaltningsresultat		211	107
Värdeförändringar fastigheter	11	261	-63
Värdeförändringar derivat	28	-25	-36
Upplösning goodwill	9	-8	-
Resultat före skatt		439	8
Aktuell skatt	7	-22	-9
Uppskjuten skatt	7	-86	-7
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		331	-8
Periodens resultat från utdelad verksamhet	8	-1	-1
Årets resultat		330	-9
<i>Periodens resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		331	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-1
Summa		330	-9
<i>Resultat per aktie:</i>			
21			
Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,96	-0,05
Resultat per aktie före utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,96	-0,05
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr		0,96	-0,05
Resultat per aktie efter utspädning, räknat på årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, kr		0,95	-0,05

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		330	-9
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat:</i>			
Omräkningsdifferenser m.m.		31	-
Årets totalresultat		361	-9
<i>Totalresultat för perioden hänförligt till:</i>			
Moderbolagets ägare, kvarvarande verksamhet		362	-8
Moderbolagets ägare, utdelad verksamhet		-1	-1
Summa		361	-9



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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	1 089	-
Immateriella tillgångar	10	2	1
Förvaltningsfastigheter	11	13 221	5 386
Nyttjanderättstillgångar	12	32	10
Inventarier	13	10	4
Uppskjutna skattefordringar	7	42	2
Derivat	28	40	6
Finansiella anläggningstillgångar	14	4	1
Summa anläggningstillgångar		14 440	5 410
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	51	12
Skattefordringar		9	8
Övriga fordringar	16	67	35
Derivat	28	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	19	23
Likvida medel	18	376	29
Summa omsättningstillgångar		523	108
SUMMA TILLGÅNGAR		14 963	5518

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	27		
Aktiekapital		237	109
Övrigt tillskjutet kapital		5 725	2 072
Valutaomräkningsreserv		31	-
Balanserat resultat (inklusive årets resultat)		833	503
Summa eget kapital		6 826	2 684
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19,28	5 159	1 453
Leasingskulder	12	29	8
Uppskjutna skatteskulder	7	1 079	194
Derivat	28	13	18
Övriga långfristiga skulder		27	-
Summa långfristiga skulder		6 307	1 673
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19,28	1 574	1 025
Leverantörsskulder		22	28
Skatteskulder		36	9
Derivat	28	1	-
Leasingskulder	12	4	2
Övriga skulder		46	16
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	147	81
Summa kortfristiga skulder		1 830	1 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 963	5 518



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

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital, Mkr	Not	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valutaomräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital 1 januari 2023		61	1 291	-	512	1 864
Årets resultat		-	-	-	-9	-9
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-	-9	-9
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission/apportemission		48	794	-	-	842
Emissionskostnader		-	-18	-	-	-18
Skatt emissionskostnader		-	3	-	-	3
Teckningsoptioner		-	2	-	-	2
Summa transaktioner med aktieägare		48	781	-	-	829
Utgående eget kapital 31 december 2023		109	2 072	-	503	2 684
Ingående eget kapital 1 januari 2024		109	2 072	-	503	2 684
Årets resultat		-	-	-	330	330
Övrigt totalresultat för året		-	-	31	-	31
Summa totalresultat		-	-	31	330	361
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission/apportemission		128	3 670	-	-	3 798
Emissionskostnader		-	-22	-	-	-22
Skatt emissionskostnader		-	4	-	-	4
Teckningsoptioner		-	1	-	-	1
Summa transaktioner med aktieägare		128	3 653	-	-	3 781
Utgående eget kapital 31 december 2024		237	5 725	31	833	6 826



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

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024	2023
Kassaflöde från rörelsen			
Driftnetto kvarvarande verksamhet		601	276
Central administration kvarvarande verksamhet		-81	-36
Rörelseresultat från utdelad verksamhet	30	-1	-1
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		1	1
Erhållen ränta		9	3
Betald ränta		-229	-132
Betalda inkomstskatter		-5	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		295	104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-34	41
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-48	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		213	117
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	11	-233	-111
Förvärv av tillgångar via dotterbolag	11	-299	-329
Avyttringar av tillgångar via dotterbolag	11	100	30
Förändring av övriga anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-432	-410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		250	434
Emissionskostnader		-18	-14
Personaloptioner		1	2
Upptagna lån	29	4 053	378
Amortering av lån	29	-3 718	-530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		568	270
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		349	-23
Likvida medel vid årets ingång		29	52
Kursdifferenser i likvidamedel		-2	-
Likvida medel vid årets utgång		376	29



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

Moderbolagets finansiella rapporter

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning		78	76
Administrationskostnader	4,5	-79	-61
Rörelseresultat		-1	15
Resultat från andelar i koncernföretag		2	1
Ränteutgifter och liknande poster	6	110	148
Räntekostnader och liknande poster	6	-50	-163
Nedskrivning	22	-	-6
Resultat efter finansiella poster		61	-5
Avsättning till periodiseringsfond		-	0
Koncernbidrag		11	18
Förändring överavskrivningar		0	0
Resultat före skatt		72	13
Skatt	7	-3	3
Årets resultat		69	16

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		69	16
Poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat			
Omräkningsdifferenser m.m.		-	-
Årets totalresultat		69	16



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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella tillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	10	0	0
Summa immateriella tillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	1	1
Summa anläggningstillgångar		1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	5 199	1 141
Fordringar hos koncernföretag	23	1 858	2 466
Uppskjuten skattefordran		-	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 057	3 610
Summa anläggningstillgångar		7 058	3 611
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	15	-	1
Fordringar hos koncernföretag	23	401	302
Skattefordringar		1	1
Övriga fordringar	16	3	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4	5
Kassa och bank	18	143	4
Summa omsättningstillgångar		552	314
SUMMA TILLGÅNGAR		7 610	3 925

Mkr	Not	2024	2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		237	109
Reservfond		2	2
Summa bundet eget kapital		239	111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		5 713	2 062
Balanserat resultat		-174	-191
Årets resultat		69	16
Summa fritt kapital		5 608	1 887
Summa eget kapital		5 847	1 998
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1	1
Överavskrivningar		0	0
Summa obeskattade reserver		1	1
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	19,28	823	626
Skulder hos koncernföretag	24	523	21
Derivat	28	-	16
Summa långfristiga skulder		1 346	663
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	19,28	-	1 004
Leverantörsskulder		4	1
Skulder till koncernföretag	24	389	243
Övriga skulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17	9
Summa kortfristiga skulder		416	1 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 610	3 925



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

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, Mkr	Not	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023		61	2	1 282	−189	1 156
Årets resultat		-	-	-	16	16
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-	16	16
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission/apportemission		48	-	794	-	842
Emissionskostnader		-	-	−18	-	−18
Skatteeffekt eget kapital		-	-	-	2	2
Summa transaktioner med aktieägare		48	-	776	2	826
Utgående eget kapital 31 december 2023		109	2	2 058	−171	1 998
Ingående eget kapital 1 januari 2024		109	2	2 058	−171	1 998
Årets resultat		-	-	-	69	69
Övrigt totalresultat för året		-	-	-	-	-
Summa totalresultat		-	-	-	69	69
Transaktioner med aktieägare						
Nyemission/apportemission		128	-	3 670	-	3 798
Emissionskostnader		-	-	−22	-	−22
Skatteeffekt eget kapital		-	-	-	4	4
Summa transaktioner med aktieägare		128	-	3 648	4	3 780
Utgående eget kapital 31 december 2024		237	2	5 706	−98	5 847



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

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024	2023
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat		-1	15
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster		0	1
Erhållen ränta		113	178
Betald ränta		-61	-151
Betalda inkomstskatter		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		51	43
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-89	-23
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-672	-45
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-710	-25
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Förvärv av dotterbolag		-	-50
Avyttring av dotterbolag		-	31
Utlåning koncernföretag		1 428	-119
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 428	-138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		250	434
Emissionskostnader		-18	-14
Upptagna lån	29	838	205
Amortering av lån	29	-1 649	-491
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-579	134
Minskning/ökning av likvida medel			
Årets kassaflöde		139	-29
Likvida medel vid årets ingång, netto		4	33
Likvida medel vid årets utgång, netto		143	4



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

Redovisningsprinciper och noter

1

Allmän information och redovisningsprinciper

Allmän information
Årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ), organisationsnummer 556627-6241, för det räkenskapsår som slutar 31 december 2024 har den 28 mars 2025 godkänts av styrelsen och verkställande direktören för publicering och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande. Moderbolaget är ett publikt svenskt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets adress är Logistea AB, Box 5089, 102 42 Stockholm. Logistea är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter inom segmentet lager, logistik och lätt industri. Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap.

Tillämpad normgivning och lagstiftning
Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB). Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i miljontals kronor om inget annat anges och avser räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024. Siffror inom parentes avser motsvarande tidpunkt eller tidsperiod föregående år. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

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

Nya och ändrade standarder
Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter

Nya standarder för tillämpning från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid. IASB har utfärdat IFRS 18 som är en ny standard för presentation och upplysningar i finansiella rapporter som ersätter IAS 1. IFRS 18 träder i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och bedöms ha en väsentlig påverkan på utformning av koncernens rapporter. Koncernen har påbörjat utvärdering av effekter av IFRS 18. Inga övriga förändringar av IFRS Redovisningsstandarder som godkänts av EU men ännu inte trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapportering.

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

Väsentliga bedömningar och uppskattningar
Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och ställning. Värderingen kräver antaganden om framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsräntan (avkastningskrav) för varje fastighet. För att avspegla den osäkerheten som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligen vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall. Information om värderingsantaganden och känslighetsanalys av de antaganden som har väsentlig effekt på värderingen presenteras i not 11.

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.

Logisteas förvärv av KMC Properties HoldCo AS under 2024 har klassificerats som ett rörelseförvärv. Övriga bolagsförvärv under verksamhetsåren 2024 och 2023 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Redovisning av segment
Högste verkställande beslutsfattare, vd, följer intäkter och resultat för koncernen som helhet och därmed utgör koncernen som helhet ett rörelsesegment. Ur rapporterings- och

uppföljningssynpunkt är det ännu inte av intresse inom vilken region fastigheten är belägen, utan det väsentliga är att fastigheten faller inom ramen för affärsidén. Koncernen är per 31 december 2024 aktiv i följande geografiska marknader:

Land	2024	2023
Sverige		
Intäkter	492	371
Fastighetsvärde	7 349	5 386
Norge		
Intäkter	124	-
Fastighetsvärde	3 306	-
Danmark		
Intäkter	38	-
Fastighetsvärde	1 005	-
Nederländerna		
Intäkter	18	-
Fastighetsvärde	487	-
Finland		
Intäkter	13	-
Fastighetsvärde	320	-
Tyskland		
Intäkter	12	-
Fastighetsvärde	333	-
Belgien		
Intäkter	9	-
Fastighetsvärde	286	-
Polen		
Intäkter	7	-
Fastighetsvärde	135	-
Totalt		
Intäkter	713	371
Fastighetsvärde	13 221	5 386



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

Not 1 fortsättning

Logistea AB har en hyresgäst som står för över 10 procent av de totala hyresintäkterna för 2024. Nedan presenteras de hyresintäkterna från de största hyresgästerna.

Hyresgäst	2024	2023
BEWI		
Intäkter	139	-
Andel av totala intäkter	19%	-
Övriga		
Intäkter	574	371
Andel av totala intäkter	81%	100%
Totalt		
Intäkter	713	371
Andel av totala intäkter	100%	100%

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Skillnad mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. Uppställningsformen för resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagen.

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

2

Hyresintäkter och övriga intäkter

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

Löptider för hyreskontrakt per 2024-12-31
Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
2025	64	30,6	3,3
2026	30	34,0	3,7
2027	16	13,8	1,5
2028	14	27,9	3,0
2029	14	47,0	5,1
2030+	133	770,0	83,4
Totalt	271	923,4	100

Kontrakterade hyresintäkter
Upplysningar om framtida hyresintäkter från hyresavtal – koncernen som leasegivare

Tidsperiod	2024	2023
Inom 1 år	920,6	338,0
Efter 1 år men innan 2 år	885,9	310,2
Efter 2 år men innan 3 år	856,5	288,8
Efter 3 år men innan 4 år	829,6	254,7
Efter 4 år men innan 5 år	806,0	248,0
Efter 5 år	4 675,8	1 279,0
Totalt	8 974,5	2 718,7

Kontrakterad hyresintäkt per kontraktsstorlek, Mkr

	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, %
>10,0	24	8,9
5,0–9,9	35	12,9
3,0–4,9	48	17,7
2,0–2,9	27	10,0
1,0–1,9	27	10,0
0,5–0,9	18	6,6
<0,5	92	33,9
Totalt	271	100,0

De totala hyresintäkterna uppgår till 706 Mkr (357) varav 61 Mkr (51) utgörs av hyrestillägg. De ökade hyresintäkterna är ett resultat av ett ökat fastighetsbestånd samt indexjusteringar i befintliga hyreskontrakt. Övriga intäkter uppgår till 7 Mkr (14) och är till största del hänförliga till intäker från förlikningsavtal och försäkringsersättningar.

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 9,7 år (7,9) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,9 procent (95,7).



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

3

Fastighetskostnader och kostnader för central administration

Fastighetskostnader (Externa)	2024	2023
Taxebundna kostnader	−59	−57
Reparation och underhåll	−7	−5
Fastighetsskatt	−9	−6
Övriga fastighetskostnader	−37	−27
Totalt	−112	−95

Central administration	2024	2023
Personalkostnader	−37	−16
Övriga externa kostnader	−39	−16
Avskrivningar	−5	−4
Totalt	−81	−36

Fastighetskostnaderna uppgår till −112 Mkr (−95). I fastighetskostnaderna ingår kostnader som är hänförliga till drift, underhåll, fastighetsskatt samt kostnader för försäkring. Kostnaderna har ökat till följd av ett större fastighetsbestånd, hållbarhetsarbete, underhåll av fastigheter, hyresförluster samt justerad klassificering av förvaltningsarvoden om 2 miljoner kronor som fastighetskostnader istället för kostnader för central administration.

Taxebundna kostnader

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

Central administration

Kostnader för central administration var −81 Mkr (−36). Av dessa kostnader är −69 miljoner kronor hänförliga till koncern-gemensamma funktioner och −12 miljoner kronor är relaterade till externa transaktionskostnader för rörelseförvärvet av KMC. I kostnader för central administration ingår Logisteas samtliga kostnader för koncernledning, personal, IT, konsultarvoden, revision, årsredovisning samt avskrivningar på inventarier.

4

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ernst & Young				
Revisionsuppdrag	−5	−3	−3	−3
Skatterådgivning	−	−	−	−
Övriga tjänster	0	0	0	0
Övriga				
Revisionsuppdrag	−1	−	−	−
Skatterådgivning	0	−	−	−
Övriga tjänster	−	−	−	−
Totalt	−6	−3	−3	−3

5

Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper
Ersättning till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Koncernens anställda omfattas av olika avgiftsbestämda pensionsplaner. Utöver fastställda avgifter till fristående företag har Logistea inga ytterligare förpliktelser. Logistea har inga andra åtaganden efter avslutad anställning. I redovisningen har vissa personalkostnader aktiverats i projekt och som förvärvskostnader när reglerna har kunnat tillämpas. Av den anledningen kommer inte personalkostnaderna i denna not att överensstämma med kostnadsslagen i Not 3. Information om bonusar finns under avsnittet om incitamentsprogram.

Under 2024 har personalkostnader om 14,0 miljoner kronor (15,5) aktiverats som förvärvskostnader och projektledningskostnader avseende genomförda transaktioner och pågående projekt.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Antal anställda				
Medelantalet anställda	18	15	14	15
– varav kvinnor	10	9	8	9
– varav män	8	6	6	6

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader				
Styrelse och övriga ledande befattningshavare				
Löner och ersättningar m.m.	20 395	12 319	16 126	12 319
Pensionskostnader	1 438	1 149	1 232	1 149
Sociala avgifter	6 757	4 149	5 366	4 149
Summa	28 590	17 617	22 724	17 617
Övriga anställda				
Löner och ersättningar m.m.	15 356	9 346	11 657	9 346
Pensionskostnader	1 178	924	942	924
Sociala avgifter	4 401	3 239	4 073	3 239
Summa	20 935	13 509	16 672	13 509
Summa personalkostnader	49 525	31 126	39 396	31 126



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

Not 5 fortsättning

Incitamentsprogram

Bolaget har ett bonussystem som omfattar samtliga anställda. Bonussystemet består av fyra delar som vardera ska ge rätt till en fjärdedel av det maximala bonusbeloppet, som uppgår till en till sex månadslöner. Samtliga av delarna bestäms av att vissa mål på företagsnivå uppnås enligt bolagets fastställda årsredovisning. För att bonus ska utgå krävs att den del som är kopplad till mål på företagsnivå uppnås.

Utöver det generella bonusprogrammet kan ytterligare bonusutbetalning utgå som en diskretionär ersättning. Ersättningen är en till tre månadslöner och förutsätter att den anställda förvärvat

aktier för motsvarande bonusbelopp. Information om utgivet optionsprogram finns i Not 27.

Ersättning och villkor för ledande befattningshavare

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

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

	Grundlön/styrelsearvode		Rörlig ersättning		Pensionskostnad		Övrig ersättning	
TSEK	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Styrelse								
Patrik Tillman (ordförande)	342	325	-	-	-	-	-	-
Bengt Kjell	-	80	-	-	-	-	-	-
Sanja Batljan	53	180	-	-	-	-	-	-
Stefan Hansson	97	180	-	-	-	-	-	-
Anneli Lindblom	233	210	-	-	-	-	-	-
Erik Dansbo	138	109	-	-	-	-	-	-
Jonas Grandér	167	107	-	-	-	-	-	-
Caroline Thagesson	-	53	-	-	-	-	-	-
Johan Mark	-	63	-	-	-	-	-	-
Maria Björkling	28	-	-	-	-	-	-	-
Björnar André Ulstein	140	-	-	-	-	-	-	-
Karl-Erik Bekken	85	-	-	-	-	-	-	-
Mia Arnhult	93	-	-	-	-	-	-	-
Företagsledning								
Vd Niklas Zuckerman	2 690	2 280	1 251	349	320	267	103	81
Vice vd Anders Nordvall	2 361	2 191	1 251	349	285	262	134	132
Övrig företagsledning 8 (4) personer	8 717	4 895	2 404	633	833	620	107	101
Summa	15 144	10 673	4 906	1 331	1 438	1 149	344	314

6

Finansiella intäkter och kostnader

Redovisningsprinciper

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter dotterbolag	-	-	106	146
Ränteintäkter*	9	3	4	2
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa	9	3	110	148
Finansiella kostnader				
Räntekostnader*	-317	-157	-39	-112
Aktiverad ränta	2	6	-	-
Räntekomponent räntederivat	43	18	5	14
Räntekostnader IFRS 16	-1	0	-	-
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	-33	-29
Räntederivat, värdeförändringar	-	-	16	-33
Orealiserade valutakursförändringar	3	-	1	-
Återköpskostnader obligation	-48	-3	-	-3
Summa	-318	-136	-50	-163
Finansnetto	-309	-133	60	-15

* Enligt effektivräntemetoden (IFRS 7.20b)



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

7

Skatt

Redovisningsprinciper

Inkomstskatter utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i årets resultat förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är den skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller anvisats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Avseende fastighetsförvärv som bedömts vara tillgångsförvärv redovisas dock ingen uppskjuten skatt på sådana temporära skillnader som uppkommit vid förvärvstillfället. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas när det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Aktiverad uppskjuten skatt på skattemässiga underskott i koncernen uppgår till 42 miljoner kronor (0) och i moderbolaget 0 mijoner kronor (0). Totala skattemässiga underskottsavdrag i koncernen uppgår till 279 (125) och i moderbolaget 97 miljoner kronor (125). Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. Underskottsavdragen är inte tidsbegränsade.

Redovisad i rapport över totalresultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-22	-9	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	0	0	0	0
Summa aktuell skatt	-22	-9	0	0
Uppskjuten skatt				
Förvaltningsfastigheter	-67	-5	-	-
Underskottsavdrag	-18	-	-	-
Finansiella instrument	5	4	-3	3
Obeskattade reserver	-6	-6	-	-
Summa uppskjuten skatt	-86	-7	-3	3
Totalt redovisad skattekostnad	-108	-16	-3	3

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	439	8	72	13
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 20,6% (20,6)	-90	-2	-15	-3
Effekt ändrad skatt och utländsk skatt	-2	-	-	-
Effekt ej avdragsgilla kostnader inkl. ränteavdragsbegränsningar	-55	-23	-	-1
Effekt ej skattepliktiga intäkter	5	1	0	0
Effekt ej skattepliktig försäljning fastigheter/koncernbolag	0	-2	-	0
Justering uppskjuten skattefordran underskottsavdrag	2	-	-	-
Effekt av utnyttjade underskottsavdrag	8	4	6	4
Övriga skattemässiga justeringar*	24	6	6	3
Redovisad effektiv skatt	-108	-16	-3	3

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

Uppskjuten skatt redovisad i de finansiella rapporterna	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	42	-	-	-
Räntederivat	-	2	-	3
Leasingskulder*	7	2	-	-
Summa	49	4	-	3
Uppskjuten skatteskuld				
Förvaltningsfastigheter	-475	-179	-	-
Rörelseförvärv	-576	-	-	-
Räntederivat	-6	-	-	-
Obeskattade reserver	-22	-15	-	-
Nyttjanderättstillgångar*	-7	-2	-	-
Summa	-1 086	-196	-	-
Uppskjuten skatteskuld, netto	-1 037	-192	-	3

* Netto redovisas i de finansiella rapporterna

Fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde uppgick per 31 december 2024 till 5 479 MSEK (1 922).



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

8

Resultat från utdelad verksamhet

	2024	2023
Nettoomsättning	-	-
Övriga resultatintäkter	-	-
Totala intäkter	-	-
Handelsvaror	-	-
Övriga externa kostnader	-1	-1
Personalkostnader	-	-
Avskrivningar	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-
Rörelseresultat	-1	-1
Finansiella kostnader	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1	-1
Skatt	-	-
Periodens resultat från utdelad verksamhet	-1	-1

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

9

Goodwill

Redovisningsprinciper

Goodwill som uppkommer vid upprättande av koncernredovisning, vid rörelseförvärv, utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av det verkliga värdet på förvärvade dotterbolags identifierbara nettotillgångar på förvärvsdagen. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde. Därefter redovisas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill nedskrivningsprövas årligen eller oftare om det finns en indikation på att det redovisade värdet eventuellt inte är återvinningsbart.

Logisteas goodwill om 1 089 miljoner kronor (–) är i sin helhet hänförlig till förvärvet av KMC HoldCo år 2024 och bestod vid förvärvet av uppskjuten skatt motsvarande 588 miljoner kronor och förväntade synergier kopplade till samgåendet motsvarande 517 miljonre kronor. Eftersom ett viktigt syfte med förvärvet var att generera synergier för Logisteakoncernen görs nedskrivningsprövningen på koncernen som helhet som också utgör koncernens enda rörelsesegment. Under 2024 har upplösning av goodwill skett om 8 miljoner kronor (–) till följd av upplösning av uppskjuten skatt avseende avyttrade fastigheter som ingick i det bestånd som förvärvades genom KMC HoldCo.

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat ingående värde	-	-
Förvärv	1 105	-
Upplösning/nedskrivning	-8	-
Valutakursomräkning	-8	-
Redovisat värde vid årets slut	1 089	-

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas årligen genom beräkning av nyttjandevärdet. Metoden som används är uträkning av värdet på summan av de kassaflödesgenererande enheter, som goodwill-posten är hänförlig till, med hjälp av diskonterade kassaflöden. Beräkningen för 2024 har inte föranlett någon nedskrivning och baseras på:

- Prognosticeradekassaflöden för 2025 baseras på koncernens budget för 2025
- Prognosticerade kassaflöden för perioder från 2026 och framåt har baserats på budget 2025 med tillägg av en tillväxt om 2 procent per år (terminaltillväxt).
- En sammanvägd diskonteringsränta efter skatt för lånat kapital och eget kapital motsvarande 6,1 procent.

Budgeten som ligger till grund för de prognosticerade kassaflödena för 2025 inkluderar uppskattningar av hyresintäkter, fastighetskostnader samt administrationskostnader som baseras på en kombination av historiska erfarenheter, ingångna avtal samt externa informationskällor. Väsentliga antaganden i budgeten är verklig inflation från oktober 2024 i vardera marknad som vardera intäkts- och kostnadspost räknads upp med.

De beräknade diskonterade framtida kassaflöden ställs sedan i relation till summan av operativa tillgångar samt goodwill.

Vid nedskrivningsprövningen genomfördes standardmässiga hållbarhetskontroller där kontroll av klimatriskanalyser var en del av arbetet. Mer information om fysiska risker kopplade till klimatförändringar finns i förvaltningsberättelsen på sida 59.

Känslighetsanalys

Nedskrivningsprövningen för 2024 påvisade inget nedskrivningsbehov då återvinningsvärdet är cirka 1,5 miljarder kronor högre än redovisat värde på den kassaflödesgenererande enheten. Återvinningsvärdet skulle vara lika stort som redovisade värden om diskonteringsräntan ökades från 6,1% till 6,6% eller om tillväxttakten i terminalperioden minskade från 2% till 1,5%.



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

10

Immateriella tillgångar

Redovisningsprinciper
De immateriella tillgångarna per 2024-12-31 utgörs av balanserade utgifter för programvaror samt varumärke och har upptagits till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Immateriella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över fem år.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Redovisat ingående värde	1	1	0	1
Förvärvat via rörelseförvärv	1	-	-	-
Nyanskaffningar	0	0	-	0
Avyttringar och utrangeringar	-	0	-	-1
Summa	2	1	0	0
Ackumulerade avskrivningar				
Redovisat ingående värde	0	0	0	0
Förvärvat via rörelseförvärv	0	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	0	-	0
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0
Redovisat värde vid årets slut	2	1	0	0

11

Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprinciper
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Logistea redovisar tilläggsköpeskillningar relaterade till fastighetsförvärv från den dagen det enligt köpeavtalet har blivit ett juridiskt binande åtagande att erlagga sådan. Risker och förmåner vid fastighetstransaktioner övergår på tillträdesdagen. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde. Logistea värderar samtliga fastigheter varje kvartal. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid årets slut jämfört med värderingen vid årets början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under året med hänsyn till årets investeringar. Realiserade värdeförändringar på fastigheter beräknas som köpeskillning minus försäljningskostnader minus bokfört värde inklusive tidigare års realiserade värdeförändringar. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden och projektet debiteras med nedlagd intern tid avseende projektledning.

Förvaltningsfastigheter uppdelade på länder

2024-12-31	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Driftnetto*, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr
Sverige	794	445	7 039
Norge	196	234	3 283
Danmark	161	76	1 005
Nederländerna	72	37	487
Tyskland	55	25	333
Finland	31	25	320
Belgien	42	19	286
Polen	20	14	135
Delsumma	1 372	874	12 888
Projektfastigheter	31	14	333
Total	1 410	888	13 221

2023-12-31	Uthyrningsbar yta, Tkvm	Driftnetto*, Mkr	Fastighetsvärde, Mkr
Sverige	599	317	5 071
Norge	-	-	-
Danmark	-	-	-
Nederländerna	-	-	-
Tyskland	-	-	-
Finland	-	-	-
Belgien	-	-	-
Polen	-	-	-
Delsumma	599	317	5 071
Projektfastigheter	4	16	315
Total	602	333	5 386

* Avser kontrakterade intäkter minus uppskattade fastighetskostnader.

Ovan redovisas Logisteas fastighetsbestånd per land.

Specifikation av årets förändring

Koncernen	2024	2023
Redovisat ingående värde	5 386	4 623
Förvärv av fastigheter*	692	746
Rörelseförvärv	6 759	-
Avyttring av fastigheter	-171	-39
Investeringar i befintligt bestånd	232	111
Orealiserade värdeförändringar	261	-55
Valutakursomräkning	62	-
Redovisat värde vid årets slut	13 221	5 386

* Förvärv av fastigheter uppgår till 7 451 miljoner kronor (746) varav 299 miljoner kronor (329) betalats med likvida medel.

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

Marknadsvärden

Det sammanlagda marknadsvärdet på Logisteas fastigheter uppgår till 13 221 miljoner kronor (5 386). 333 miljoner kronor (315) av fastighetsvärdet avsåg projektfastigheter, vilket definieras som fastigheter där pågående om- eller tillbyggnation påverkar hyresvärdet mer än 40 procent.

Den redovisade orealiserade värdeförändringen uppgick under året till 259 miljoner kronor (–55), vilket främst är kopplat till allmänna marknadsvärdeförändringar. Av den totala värdeförändringen grundar sig 146 miljoner kronor (298) i ett stigande driftnetto till följd av främst omförhandlingar av befintliga avtal och hyreshöjningar på grund av KPI-justering, 90 miljoner kronor (–447) beror på ändrade antaganden om direktavkastningskrav och justerade kalkylräntor under kontraktstidperioder samt 10 miljoner kronor (90) avser lyft projektvinst i pågående nybyggnadsprojekt. Av den totala värdeförändringen för året står uppskjuten skatterabatt vid bolagsförvärv för 12 miljoner kronor (4). 74 procent av de kassaflödesgenererande fastigheterna (exklusive projektfastigheter), motsvarande 72 procent av det samlade beståndet, har värderats externt per 31 december 2024. Övriga 28 procent av beståndet har värdets internt. Den realiserade värdeförändringen uppgick för året till 2 miljoner kronor (–8). Moderbolaget äger inga fastigheter.

Värdeförändringar

Koncernen	2024	2023
Ändrade driftnetton	146	298
Ändrade direktavkastningskrav	90	–447
Resultat från projekt	10	90
Uppskjuten skatterabatt	12	4
Realiserade värdeförändringar	2	–8
Summa värdeförändringar	261	–63

Värderingsmetodik – Analyser och generella förutsättningar

Fastighetsvärderingen grundar sig på observerbara indata som aktuella hyresavtal, faktiska utfall för drifts- och underhållskostnader och nuvarande vakansgrader samt icke observerbara indata som avkastningskrav, kalkylränta, marknadshyror, planerade investeringar, byggrättsvärde och framtida vakansnivåer. Värderingsmetodiken för räkenskapsåret 2024 är oförändrad från tidigare räkenskapsår.

Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid för befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 20 år. Kalkylperioden uppgår som regel till 10 år. Kassaflödeskalkylerna baseras på inflationsantaganden gjorda av värderingsföretagen. Nivån på den årliga framtida inflationen bedöms till 1,0–1,5 procent för 2025 samt 2,0 procent för 2026 och framåt.

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 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 utgående hyra justerats till bedömd marknadsmässig nivå. Den maximala och bästa användningen av fastigheterna har antagits vid fastighetsvärderingarna. Kassaflödesanalysen beaktar marknadsläge, hyresnivå, hyresgästens bedömda betalningsförmåga, annan användning och långsiktig vakansgrad för varje fastighet. Den långsiktiga vakansgraden för varje fastighet bedöms bland annat utifrån ort, mikroläge, användningsområde och bedömd alternativanvändning.

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

Det verkliga värdet för koncernens byggrätter baseras på ortsprisanalyser från transaktioner avseende jämförbara objekt med liknande byggrätter. Logisteas byggrätter är värderade i spannet 0–1 450 kronor per kvadratmeter byggrätt (0–1 426). Utöver byggrätter består projektfastigheter av fastigheter med större om- eller tillbyggnationer. Dessa fastigheter värderas som en förvaltningsfastighet med avdrag för återstående investeringar samt normalt med avdrag för projekt- och tidsrisk.

Antagna driftnetton vid värdering

Det totala beräknade driftnettot för 2025 uppgick till 874 miljoner kronor. Detta driftnetto kan jämföras med det driftnetto om 876 miljoner kronor som Logistea redovisar i Aktuell intjäningsförmåga per 1 januari 2025 för förvaltningsfastigheterna. Det driftnetto vilket respektive externt värderingsinstitut baserat de bedömda marknadsvärdena på är följaktligen rimligt vid en jämförelse med

den aktuella intjäningsförmågan vid årsskiftet.

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

Kalkylränta och direktavkastningskrav

Kalkylräntan, det bedömda avkastningskravet för respektive fastighet plus inflation, utgör ett nominellt avkastningskrav på totalt kapital. Utgångspunkten för kalkylräntan är den nominella räntan på statsobligationer med fem års löptid med dels en generell riskpremie för fastigheter, dels ett objektspecifikt tillägg.

Vid bedömning av direktavkastningskrav har hänsyn tagits till såväl ändrad riskfri ränta som förändrad riskpremie. Direktavkastningskravet sätts utifrån information från externa oberoende värderingsinstitut samt från löpande marknadsövervakning. Det valda direktavkastningskravet för restvärdebedömningen har hämtats från marknadsinformation från den aktuella marknaden eller delmarknaden och har anpassats med hänsyn till fastighetens fas i den ekonomiska livscykeln vid kalkylperiodens slut. Kalkylränta för nuvärdesberäkning av kassaflöden och av restvärde ligger i spannet 5,5–10,8 procent och baseras på analyser av genomförda transaktioner samt på individuella bedömningar avseende risknivå och respektive fastighets marknadsposition. Den 31 december 2024 uppgick den vägda kalkylräntan för diskontering av kassaflöden och restvärden till 7,9 procent (8,4). Det vägda direktavkastningskravet (inklusive projektfastigheter) uppgick till 7,0 procent (6,6). Detta innebär att om Logisteas fastighetsportfölj teoretiskt sett skulle betraktas som en enda fastighet motsvarar marknadsvärdet om 13 221 miljoner kronor ett direktavkastningskrav om 7,0 procent, en kalkylränta om 7,9 procent avseende kassaflödet och nuvärdesdiskonterning av restvärdet. I tabellen på nästa sida redovisas fastighetsvärdenas känslighet för förändrade antaganden.

Den genomsnittliga värderingsavkastningen för koncernens förvaltningsfastigheter, exklusive projektfastigheter, uppgick på balansdagen till 7,0 procent (6,6).



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

Not 11 fortsättning

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

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

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

Förpliktelser
Logistea har per bokslutsdatum åtagande att färdigställa de tillbyggnader som är pågående i projektportföljen om 201 miljoner kronor (132). 100 procent av ytorna under uppförande är uthyrda till externa hyresgäster genom signerade hyresavtal.

Värderingskategorier för förvaltningsfastigheter
Koncernens samtliga fastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin. Koncernens fastigheter består primärt av fastigheter i kategorierna lager, logistik och lätt industri, vilka har liknande riskprofil och värderingsmetodik. Snitthyrestiden på samtliga kontrakt med räkenskapsårets slut var 9,7 år (7,9).

Värderingsunderlag
Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheter samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Projektfastigheterna exkluderas från beräkningen.

		Förändring	Värdepåverkan
2024-12-31			Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter		-457/492
Hyresintäkter	+/- 5%		650/-679
Vakans	+/- 1%-enhet		-136/136
Fastighetskostnader	+/- 5%		-35/35
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter		-457/492

Hyresintäkter och fastighetskostnader antas i värderingen att öka med 1,0–1,5 procent för 2025 samt 2,0 procent per år från 2026 och under resterande del av kalkylperioden. Nedan presenteras dessa antaganden.

		Förändring	Värdepåverkan
2023-12-31			Totalt
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter		-195/211
Hyresintäkter	+/- 5%		280/-280
Vakans	+/- 1%-enhet		-56/56
Fastighetskostnader	+/- 5%		-27/27
Kalkylränta	+/- 0,25%-enheter		-195/211

Värderingsantaganden för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter

2024-12-31 Kategori	Fastighetsvärde, mkr	Hyresintäkter för 2025, mkr	Fastighetskostnader för 2025, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Direktavkastningskrav (viktat genomsnitt), %	Vakansgrad viktat genomsnitt, %	Kalkylränta (viktat genomsnitt), %
Lager och logistik							
Sverige	3 256	197	23	333	5,70 – 8,00 (6,5)	4,0	7,50 – 9,95 (8,4)
Norge	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	-	-	-	-	-	-	-
Nederländerna	-	-	-	-	-	-	-
Tyskland	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-
Belgien	-	-	-	-	-	-	-
Polen	-	-	-	-	-	-	-
Delsumma	3 256	197	23	333	5,70 – 8,00 (6,5)	4,0	7,50 – 9,95 (8,4)
Lätt industri							
Sverige	3 784	293	21	467	5,75 – 11,00 (7,3)*	2,0	6,25 – 10,79 (7,7)
Norge	3 283	238	5	196	5,53 – 9,50 (7,1)	-	5,53 – 9,00 (7,1)
Danmark	1 005	76	0	161	5,80 – 8,44 (7,3)	-	7,25 – 10,00 (8,2)
Nederländerna	487	37	0	72	5,40 – 9,23 (7,2)	-	7,00 – 7,55 (7,2)
Tyskland	333	25	0	55	7,27 – 7,63 (7,5)	-	7,50 – 7,75 (7,6)
Finland	320	25	0	31	7,50 – 8,50 (8,1)	-	9,50 – 10,50 (10,1)
Belgien	286	19	0	42	6,32 – 6,43 (6,4)	-	8,70 – 8,70 (8,7)
Polen	135	14	0	20	7,56 – 9,02 (8,2)	-	9,45 – 9,60 (9,6)
Delsumma	9 633	727	29	306	5,40 – 11,00 (7,1)	2,0	5,53 – 10,79 (7,6)
Totalt	12 888	924	98	1 379	5,40 – 11,00 (7,0)	3,1	5,53 – 10,79 (7,8)



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

Not 11 fortsättning

Värderingsantaganden för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, lager och logistik

2023-12-31 Kategori	Fastighets- värde, mkr	Hyresintäkter för 2024, mkr	Fastighetskostnader för 2024, mkr	Uthyrningsbar yta, tkvm	Direktavkast- ningskrav (viktat genomsnitt), %	Vakansgrad viktat genomsnitt, %	Kalkylränta (viktat genomsnitt), %
Lager och logistik							
Sverige	2 964	204	25	293	5,62 – 8,25 (6,3)	4,3	7,73 – 10,42 (8,5)
Norge	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	-	-	-	-	-	-	-
Nederländerna	-	-	-	-	-	-	-
Tyskland	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-
Belgien	-	-	-	-	-	-	-
Polen	-	-	-	-	-	-	-
Delsumma	2 964	204	25	293	5,62 – 8,25 (6,3)	4,3	7,73 – 10,42 (8,5)
Lätt industri							
Sverige	2 107	171	29	306	5,70 – 8,70 (6,9)	4,3	6,30 – 10,87 (8,1)
Norge	-	-	-	-	-	-	-
Danmark	-	-	-	-	-	-	-
Nederländerna	-	-	-	-	-	-	-
Tyskland	-	-	-	-	-	-	-
Finland	-	-	-	-	-	-	-
Belgien	-	-	-	-	-	-	-
Polen	-	-	-	-	-	-	-
Delsumma	2 107	171	29	306	5,70 – 8,70 (6,9)	4,3	6,30 – 10,87 (8,1)
Totalt	5 071	375	55	599	5,62 – 8,70 (6,6)	4,3	6,30 – 10,87 (8,4)

* 95% av fastigheterna sett till maknadsvärde ligger inom intervallet 5,75 – 8,75 i direktavkastningskrav.

12

Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder

Redovisningsprinciper
Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs i egenskap av leas- tagare av avtal avseende tomträtter samt ett hyresavtal för lokaler. Tomträttsavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderätten kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på nyttjandetillgången kommer att bestå till nästa omförhandling av tomträttsavtalet. Motsvarande leasingkund uppgår till samma belopp och är oförändrat fram till nästa omförhandling. Den årliga tomträttsavgälden redovisas som en räntekostnad. Lokaler redovisas till diskonterade värden i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasings- kuld. I resultaträkningen skrivs nyttjanderättstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till hyresvärd/leasinggivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen. Övriga leasingavtal såsom bilar och kontorsutrustning är antingen korttidsavtal eller tillgång- ar av lågt värde. Detta innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskund redovisas i balansräkningen.

I tabellen nedan presenteras koncernens ingående och utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingskulder avseende tomträtter och hyresavtal för lokaler samt förändring- arna under året.



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

Finansiell information

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

Hållbarhet	+
Övrigt	+

Not 12 fortsättning

Koncernen	Tomt-rätter	Lokaler	Totala nyttjande-rättstillgångar	Totala leasing-skulder
2024				
Redovisat ingående värde	5	5	10	10
Tillkommande leasingavtal vid rörelseförvärv	17	6	23	22
Tillkommande leasingavtal	2	-	2	2
Av- och nedskrivningar	0	-3	-3	-
Årets amorteringar	-	-	-	-1
Redovisat värde vid årets slut	24	8	32	33
2023				
Redovisat ingående värde	5	7	12	12
Tillkommande leasingavtal	-	-	-	-
Av- och nedskrivningar	-	-2	-2	-
Årets amorteringar	-	-	-	-2
Redovisat värde vid årets slut	5	5	10	10
Koncernen				
	31 dec 2024	31 dec 2023		
Långfristiga leasingskulder			29	8
Kortfristiga leasingskulder			4	2

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

Koncernen		
	31 dec 2024	31 dec 2023
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	3	2
Räntekostnader på leasingskulder	1	0
Kostnad för avtal där den underliggande tillgången är av lågt värde	1	0
Summa	5	2

13

Inventarier

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

		Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Redovisat ingående värde		6	6	2	2
Förvärvat via rörelseförvärv		6	-	-	-
Nyanskaffningar		1	0	0	0
Avyttringar och utrangeringar		0	-	-	-
Summa		13	6	2	2
Ackumulerade avskrivningar					
Redovisat ingående värde		-2	-1	-1	0
Avyttringar och utrangeringar		-	-	-	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet		-1	-1	-1	-1
Summa		-3	-2	-1	-1
Redovisat värde vid årets slut		10	4	1	1

14

Finansiella anläggningstillgångar

		Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Redovisat ingående värde		1	1	-	-
Förvärvat via rörelseförvärv		3	-	-	-
Nyanskaffningar		-	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar		-	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut		4	1	-	-

15

Hyres- och kundfordringar

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

		Koncernen		Moderbolaget	
		31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Hyres- och kundfordringar		51	17	-	1
Reservering för förväntade kreditförluster		0	-5	-	0
Hyres- och kundfordringar netto		51	12	-	1
Förfallostruktur hyres- och kundfordringar					
Ej förfallet		36	-	-	-
Förfallet 1-30 dagar		4	5	-	1
Förfallet 31-60 dagar		1	0	-	-
Förfallet 61-90 dagar		1	0	-	-
Förfallet 91 dagar		9	12	-	-
Redovisat värde vid årets slut		51	17	-	1
Reservering förväntade kreditförluster					
Reservering vid årets början		-5	-2	-	-1
Reservering befarade förluster		0	-4	-	-
Konstaterade förluster		5	1	-	1
Reservering vid årets slut		0	-5	-	0



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

16

Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Momsfordran och skattekonto	46	31	2	1
Övriga fordringar	21	4	1	0
Totalt	67	35	3	1

17

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Förutbetald försäkring	2	2	2	-
Upplupna ränteintäkter	3	3	-	3
Upplupna hyresintäkter	9	15	-	-
Förutbetalda driftskostnader	5	3	-	-
Övrigt	0	0	2	2
Totalt	19	23	4	5

18

Likvida medel

Redovisningsprinciper

Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster. Förlustreserven för likvida medel uppgår till – (-).

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Kassa och bank	376	29	143	4
Totalt	376	29	143	4

19

Räntebärande skulder och riskhantering

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Långfristiga skulder				
Säkerställda banklån	4 522	1 403	206	576
– Varav periodiserade lånekostnader	–29	–1	–12	0
Obligationslån	600	-	600	-
Övriga räntebärande skulder	37	50	17	50
Summa långfristiga räntebärande skulder	5 159	1 453	823	626
Kortfristiga skulder				
Säkerställda banklån	1 574	924	-	903
– Varav periodiserade lånekostnader	–8	–4	-	–4
Obligationslån	-	75	-	75
Övriga räntebärande skulder	-	26	-	26
Summa kortfristiga räntebärande skulder	1 574	1 025	-	1 004
Summa räntebärande skulder	6 733	2 478	823	1 630

De räntebärande skulderna exkluderar leasingskulder.

	31 dec 2024	31 dec 2023
Nettoskuld		
Räntebärande skulder	6 733	2 478
Räntebärande tillgångar	-	-
Likvida medel	376	29
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	6 357	2 449

Ej säkerställda obligationslån

Löptid	Belopp	Valuta	Räntevillkor
2024–2028	600	SEK	Stibor 3 månader + 2,75% marginal

Kapitalbindning 2024-12-31

Kapitalbindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0–1 år	1 426	21%	-	-
1–2 år	1 330	20%	235	28%
2–3 år	2 582	38%	-	-
3–4 år	1 236	18%	600	72%
>4 år	198	3%	-	-
Totalt	6 772	100%	835	100%

Kapitalbindning 2023-12-31

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

Tabellerna avseende kapitalbindning avser nominella räntebärande skulder per respektive balansdag.

Genomsnittlig kapitalbindning för koncernen var per 31 december 2024 2,9 år (1,9). Genomsnittlig kapitalbindning för moderbolaget var per 31 december 2024 0,8 år (2,7).

Räntebindning 2024-12-31

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0–1 år	1 539	23%	619	74%
1–2 år	217	3%	17	2%
2–3 år	989	15%	-	-
3–4 år	2 207	33%	199	24%
>4 år	1 820	27%	-	-
Totalt	6 772	100%	835	100%

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

Not 19 fortsättning

Räntebindning 2023-12-31

Räntebindning, år	Koncernen		Moderbolaget	
	Belopp	Andel	Belopp	Andel
0–1 år	453	18%	-	-
1–2 år	480	19%	334	20%
2–3 år	362	15%	200	12%
3–4 år	538	22%	450	28%
>4 år	650	26%	650	40%
Totalt	2 483	100%	1 634	100%

Genomsnittlig räntebindning för koncernen var per 31 december 2024 3,1 år (2,8). Genomsnittlig räntebindning för moderbolaget var per 31 december 2024 1,0 år (3,7). Effekt från derivat har beaktats.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder har ökat i 2024 jämfört med tidigare år till följd av en ökad fastighetsportfölj samt förvärvet at Logistea AS-koncernen. Vid årsskiftet uppgick den räntebärande nettoskulden till 6 357 Mkr (2 449) och bruttoskulden till 6 772 Mkr (2 478). Bruttoskulden var fördelad mellan säkerställda banklån 91 procent (94), obligationslån 9 procent (3) och externa reverser 0 procent (3). Logisteas långfristiga skulder uppgick till 5 159 Mkr (1 453) vilket utgör 77 procent (59) av de totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 1 574 Mkr (1 025) vilket motsvarar 23 procent (41) av de totala räntebärande skulderna. Den genomsnittliga kapitalbindningen är 2,9 år (1,9) och den genomsnittliga räntebindningen är 3,1 år (2,8). Belåningsgraden uppgick till 48 procent (46) vid periodens utgång och snitträntan uppgick till 5,0 procent (4,7). Den ökade snitträntan följer av ökad andel obligationslån i portföljen med högre marginal samt lån i utländska valutor där både marginal och marknadsränta är högre än i Sverige.

Finansiell riskhantering

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

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

Likviditetsrisk

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

I kreditavtalen med kreditinstitut och obligationsinnehavare har Logistea fastlagda gränsvärden för soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad, s.k. covenantar. Kreditavtalen har i regel en nedre gräns på soliditet om 25–30 procent. Räntetäckningsgraden ska vara över 1,5 gånger och belåningsgraden ska högst vara 65–70 procent. Bryter Logistea någon av covenanterna kan det innebära omedelbar återbetalning av lånet eller en högre ränta temporärt under perioden covenanten är bruten. Har inte Logistea efter en angiven tidsperiod lyckats åtgärda covenantbrottet, kan långgivaren kräva återbetalning av lånet. Vid räkenskapsårets slut hade koncernen en soliditet på 47 procent (49), en räntetäckningsgrad på 2,1 gånger (1,9) samt en belåningsgrad på 48 procent (46).

Samma nyckeltal finns med i bolagets finanspolicy där gränsvärdena för de fastställda covenanterna är fastställda till striktare nivåer. Logistea kontrollerar och rapporterar covenanterna kvartalsvis till respektive kreditgivare. Vid årsskiftet uppfyllde koncernen samtliga ålagda villkor. Det finns inga indikationer på att koncernen skulle ha svårighet att uppfylla covenantar när de testas nästa gång under 2025.

Covenantar

Koncern covenant	Volym	Krav	Testperiod
Belåningsgrad	4 925	<65%	Kvartal
Räntetäckningsgrad	4 925	>1,5 gånger	Kvartal
Soliditet	2 782	>25%	Kvartal
		>3 månader	
Likviditet	1 542	finanskostnader	Löpande

Löptidsanalys - odiskonterade kassaflöden

2024-12-31	<1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt
Banklån	1 426	3 894	815	-	6 135
Obligationslån	-	-	600	-	600
Externa reverser	-	17	-	20	37
Leverantörsskulder	22	-	-	-	22
Övriga kortfristiga skulder	50	-	-	-	50

Summa	1 498	3 911	1 415	20	6 844
--------------	--------------	--------------	--------------	-----------	--------------

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

Summa	1 043	1 242	204	42	2 531
--------------	--------------	--------------	------------	-----------	--------------

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar Logisteas upplåningskostnad. Ränterisken kan bestå i att lån med rörlig ränta får en högre räntekostnad dels att nyupplåningen blir mindre fördelaktig och mer kostsam. Förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler kan påverka Logisteas kostnad för upplåning. Räntebindningen är därför en betydande faktor i ränterisken, där en kort räntebindningstid vanligtvis innebär en lägre genomsnittlig ränta på kort sikt men ökar ränterisken. För att förlänga räntebindningen kan Logistea arbeta med olika typer av räntesäkrande derivat i form av s.k. performance swappar, ränteswappar och räntecappar (räntetak). Vid utgången av 2024 hade Logistea derivat uppgående till ett nominellt värde om 4 076 miljoner kronor (2 081). Räntetäckningsgraden beskriver bolagets motståndskraft mot ett försämrat räntenetto. En räntetäckningsgrad som mer än 1 gånger innebär att bolagets resultat täcker de finansiella kostnaderna. Logisteas räntetäckningsgrad för 2024 var 2,1 gånger (1,9).

Räntekänslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt (ink. derivat) 2024, Mkr	Resultateffekt (ink. derivat) 2023, Mkr
Ibor 3M	+/- 1%-enhet	-45/+45	-13/+4



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

Not 19 fortsättning

Finansierings- och refinansieringsrisk
Finansieringsrisken avser risken för att inte kunna tillgodose finansieringsbehovet, eller att endast ha tillgång till finansiering med ofördelaktiga villkor. Genom att upprätthålla en god relation och ha tillgång till många finansieringskällor och kreditgivare kan finansieringsrisken begränsas. Refinansieringsrisken begränsas genom att sprida låneförfallen och att inte hålla en för stor andel kortfristig skuld. Vid årsskiftet utgjorde Logisteas andel långfristiga skuld 77 procent av de totala räntebärande skulderna.

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

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

Valutarisk
Logistea är exponerat för valutarisker med tillgångar och skulder i EUR, NOK och DKK. Redovisningsvalutan är SEK och samtliga balansposter i utländska valutor är omräknade till SEK. Valutarisken hanteras genom att sträva efter att fastighetsförvärv utanför Sverige finansieras i lokal valuta. Transaktionsexponeringen i koncernen hanteras genom att matcha intäkter och kostnader i samma valuta. Nettoexponeringen per den 31 december 2024, fastighetsvärde minus nettoskulder, uppgick till 2 876 miljoner kronor. I enlighet med IAS 21 redovisas valutaeffekter för utlandsverksamheter och säkringsredovisning under övrigt totalresultat. Övriga valutaeffekter redovisas i resultaträkningen.

	Likvida medel	Låne-volym	Valuta-säkring	Ränte-bärande netto-skuld	Verkligt värde fastigheter	Netto-exponering
NOK	66	1 791	-	1 724	3 283	1 558
DKK	11	490	-	479	1 005	525
EUR	20	391	398	769	1 561	792
Övrigt	1	-	-	1	-	1
Totalt	98	2 672	398	2 973	5 849	2 876

20

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Upplupna lönerelaterade kostnader	13	3	6	3
Upplupna räntor	38	7	3	2
Förutbetalda hyresintäkter	35	50	-	-
Upplupna fastighetskostnader	48	15	-	-
Övriga poster	13	6	8	4
Totalt	147	81	17	9

21

Resultat per aktie

Nedan framgår beräkning av resultat avseende stamaktie av serie A och B. Resultatet har fördelats på genomsnittligt antal stamaktier av serie A och B uppgående till 344 834 379 (156 346 205). I beräkningen för resultat per aktie för 2024 och 2023 har justerats för effekten från genomförd företrädesemission i 2023.

Resultat per aktie före utspädning	2024	2023
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		
Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B, mkr	331	-8
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	344 834 379	156 346 205
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	-	11 066 295
Resultat per aktie kvarvarande verksamhet efter utspädning	0,96	-0,05

Årets resultat	2024	2023
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B, mkr	330	-9
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	344 834 379	156 346 205
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	-	11 066 295
Resultat per aktie före utspädning	0,96	-0,05

Resultat per aktie efter utspädning	2024	2023
Årets resultat för kvarvarande verksamhet		
Årets resultat för kvarvarande verksamhet hänförligt till stamaktier A och B, mkr	331	-8
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	344 834 379	156 346 205
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	-	11 066 295
Effekt av utestående teckningsoptioner	1 816 306	-

Resultat per aktie kvarvarande verksamhet efter utspädning	0,96	-0,05
---	-------------	--------------

Årets resultat		
Årets resultat hänförligt till stamaktier A och B, mkr	330	-9
Genomsnittligt antal utestående aktier av serie A + B	344 834 379	156 346 205
Effekt från fondemission och omvänd split i 2021 samt företrädesemission i 2023	-	11 066 295
Effekt av utestående teckningsoptioner	1 816 306	-
Resultat per aktie efter utspädning	0,95	-0,05

Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier för utspädningseffekten av utestående teckningsoptioner vars teckningskurs understiger årets genomsnittliga marknadskurs. I 2024 utgör utspädningen 1 816 306 stamaktier av serie B.



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

Finansiell information

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

Hållbarhet	+
Övrigt	+

22

Andelar i koncernbolag

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

	Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående anskaffningsvärde	1 141	933
Förvärv och tillskott	4 875	246
Nedskrivningar	-	-6
Fusioner	0	-
Avyttringar/utdelning	-817	-32
Utgående redovisat värde	5 199	1 141

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Logistea Vå 1:10 AB	556793-0739	Stockholm	100	-	77
Logistea Fastigheter 21 AB	559157-9817	Stockholm	100	-	29
Logistea Viran 8 AB	556715-3902	Stockholm	100	-	30
Logistea Grundstenen 7 AB	559260-7138	Stockholm	100	-	7
Logistea Vindrosen 4 AB	559079-2940	Stockholm	100	-	36
Logistea Vindbryggan 6 AB	559106-5478	Stockholm	100	-	21
Logistea Vindtunneln 3 AB	559132-1434	Stockholm	100	-	11
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385	Stockholm	100	-	276
Logistea Runen 18 AB	559195-7682	Stockholm	100	-	2
Logistea Vindan 1 AB	556705-2906	Stockholm	100	-	54
Logistea Skummeslöv 30:30 AB	559012-6222	Stockholm	100	-	2
Logistea Troentorp 1:88 AB	556588-8699	Stockholm	100	-	16
Logistea Lagerhusen Troentorp AB	556660-1828	Stockholm	100	-	3
Logistea Rotorn 4 AB	556609-9866	Stockholm	100	-	51
Logistea Tappen 1 AB	556519-4155	Stockholm	100	-	30
Logistea Källbäcksyrd 1:400 AB	556735-6281	Stockholm	100	-	9
Logistea Förvaltning AB	559308-0657	Stockholm	100	0	0
Logistea Lagerhusen Selfstorage AB	559300-7155	Stockholm	100	2	2
Logistea Smedjan 2 AB	559043-2224	Stockholm	100	-	37
Logistea Ugglum 7:130 AB	556593-1382	Stockholm	100	-	24
Logistea Fastigheter 2 AB	559338-5825	Stockholm	100	18	12
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716	Stockholm	100	-	0
Logistea Fastigheter 22 AB	559321-4405	Stockholm	100	-	0
Logistea Kilsta 3:136 AB	559338-0198	Stockholm	100	-	40
Logistea Norra Höja 3:3 AB	559338-0206	Stockholm	100	-	42
Logistea Turbinen 2 AB	559338-0065	Stockholm	100	-	6
Logistea Bofors 1:46-48 AB	559338-0214	Stockholm	100	-	13
Logistea Fastigheter AB	559338-5817	Stockholm	100	858	164
Logistea Lockryd Park AB	559352-7608	Stockholm	92	0	0
Logistea Falksmedjan Handelsbolag	969721-6167	Stockholm	99,9	61	61
Logistea Projektutveckling AB	559362-5832	Stockholm	100	0	0
Logistea Högsbo 38:11 KB	916852-5047	Stockholm	99	81	81
Logistea Fastigheter 3 AB	559383-3956	Stockholm	100	3	2



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

Not 21 fortsättning

Direktägda dotterbolag	Org nr	Säte	Andel i %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Logistea Fastigheter 5 AB	559404-5782	Stockholm	100	1	1
Logistea Fastigheter 6 AB	559412-5725	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 7 AB	559412-5733	Stockholm	100	122	0
Logistea Fastigheter 8 AB	559412-5741	Stockholm	100	4 048	0
Logistea Fastigheter 9 AB	559412-5758	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 10 AB	559412-5766	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 12 AB	559451-9117	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 13 AB	559451-9125	Stockholm	100	1	0
Logistea Fastigheter 14 AB	559451-9133	Stockholm	100	1	0
Logistea Fastigheter 15 AB	559451-9141	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 16 AB	559451-9166	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 17 AB	559451-9174	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 18 AB	559451-9182	Stockholm	100	0	0
Logistea Fastigheter 19 AB	559451-9190	Stockholm	100	-	0
Logistea Fastigheter 20 AB	559451-9208	Stockholm	100	-	0
Logistea Fastigheter Holding Kommanditbolag	969800-4927	Stockholm	99,9	2	-
Totalsumma				5 199	1 141

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Yggen 1 AB	559172-9693	Stockholm
Logistea Flahult 77:7 AB	559156-2540	Stockholm
Logistea Gänget 11 AB	559184-2231	Stockholm
Logistea Rotorn 1 Ljungby AB	559331-6598	Stockholm
Logistea Transformatorn 2 AB	556095-4017	Stockholm
Logistea Målaren 4 AB	559170-6105	Stockholm
Logistea Hyveln 2 AB	559018-0476	Stockholm
Logistea Björkelund 2 AB	559263-9529	Stockholm
Logistea Gårö 1:370 AB	559340-6100	Stockholm
Logistea Generatoren 1 AB	559296-6245	Stockholm
Logistea Vetet 1 AB	556919-2650	Stockholm
Logistea Lockryd 2:73 AB	559278-3319	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Gyljeryd 1:43 AB	559226-7255	Stockholm
Logistea Västra Åkralt 1:97 AB	556609-4446	Stockholm
Logistea Traversen 4 AB	559012-8541	Stockholm
Logistea Vivsta 13:92 AB	559369-0430	Stockholm
Logistea Ödeshög AB	559374-3569	Stockholm
Logistea Kopparn AB	559323-3132	Stockholm
Logistea Fastigheter 4 AB	559356-5129	Stockholm
Logistea Rösjö 1:23 AB	559356-5152	Stockholm
Logistea Ånge 31:25 AB	559356-5145	Stockholm
Logistea Öjebyn 144:79 AB	559356-5137	Stockholm
Logistea Skogarp AB	559236-0894	Stockholm
Logistea Lexby 1:113 AB	559045-1737	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Duvehed 2:29 AB	559002-7677	Stockholm
Logistea Tornum 9:75 AB	556770-2294	Stockholm
Logistea Kamaxeln 1 AB	559286-9357	Stockholm
Logistea Backen 1:138 AB	559286-9282	Stockholm
Logistea Assmundtorp 2:139 AB	559286-9365	Stockholm
Logistea Omne AB	559146-1958	Stockholm
Logistea Hammarn 4 AB	556831-4818	Stockholm
Logistea Tanumshede 3:28 AB	556714-5759	Stockholm
Logistea Kvarntorp 1:7 och 1:15 AB	559384-2916	Stockholm
Logistea Alingsås Bulten 1 AB	559402-9604	Stockholm
Logistea Fastigheter Lexby AB	556710-9359	Stockholm
Logistea Fastigheter 11 AB	559451-9109	Stockholm



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

Not 21 fortsättning

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Kalmar Sigillet 1 AB	559138-8813	Stockholm
Logistea Vä 1:10 AB	556793-0739	Stockholm
Logistea Fastigheter 21 AB	559157-9817	Stockholm
Logistea Viran 8 AB	556715-3902	Stockholm
Logistea Grundstenen 7 AB	559260-7138	Stockholm
Logistea Vindrosen 4 AB	559079-2940	Stockholm
Logistea Vindbryggan 6 AB	559106-5478	Stockholm
Logistea Vindtunneln 3 AB	559132-1434	Stockholm
Vaggeryd Logistikpark AB	556972-0385	Stockholm
Logistea Runen 18 AB	559195-7682	Stockholm
Logistea Vindan 1 AB	556705-2906	Stockholm
Logistea Skummeslöv 30:30 AB	559012-6222	Stockholm
Logistea Troentorp 1:88 AB	556588-8699	Stockholm
Logistea Troentorp Lagerhusen AB	556660-1828	Stockholm
Logistea Rotorn 4 AB	556609-9866	Stockholm
Logistea Tappen 1 AB	556519-4155	Stockholm
Logistea Källbäckstryd 1:400 AB	556735-6281	Stockholm
Logistea Smedjan 2 AB	559043-2224	Stockholm
Logistea Ugglum 7:130 AB	556593-1382	Stockholm
Fastighets AB Fåglabäck	559308-9716	Stockholm
Logistea Fastigheter 22 AB	559321-4405	Stockholm
Logistea Kilsta 3:136 AB	559338-0198	Stockholm
Logistea Norra Höja 3:3 AB	559338-0206	Stockholm
Logistea Turbinen 2 AB	559338-0065	Stockholm
Logistea Bofors 1:46-48 AB	559338-0214	Stockholm
Logistea Nybro Skiffern AB	559147-4464	Stockholm
Logistea Busterud 1:161 AB	559199-4545	Stockholm
Logistea Främby 1:33		
Kommanditbolag	969670-2704	Stockholm
Logistea Åmål 6:78 AB	559353-6674	Stockholm
Lockryd DC 1 AB	559496-5799	Stockholm
Logistea Vattnet 1 AB	559478-4927	Stockholm
Logistea Skara Fårtickan 1 AB	559210-6354	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
KMC HoldCo Täby AB	559441-2552	Stockholm
Logistea Klädesholmen AB	559325-5861	Stockholm
Logistea Kramfors Frånö AB	556782-2134	Stockholm
Logistea Sotenäs Gravarne 3:41 AB	559197-4596	Stockholm
Logistea Laholm Elestorp AB	556144-2426	Stockholm
Logistea Norrköping Remmaren 1 AB	559235-9987	Stockholm
Logistea Properties III Sweden AB	559381-9732	Stockholm
KMC Properties Sweden AB	559197-4604	Stockholm
Logistea Properties VII Sweden AB	559138-8854	Stockholm
Logistea Skurup AB	559382-5655	Stockholm
KMC Täby AB	556251-1450	Stockholm
Logistea Urshult 1:112 AB	559205-5478	Stockholm
Logistea Varberg Getakärr 2:40 AB	556470-0242	Stockholm
Logistea Skövde Stenullen 1 AB	556640-4777	Stockholm
Logistea Vårgårda Svarvaren 7 AB	556929-0736	Stockholm
Logistea AS	929307666	Trondheim
Logistea Balsfjord AS	914774144	Trondheim
Logistea Båtsfjord AS	923013059	Trondheim
Logistea Energy AS	929200896	Trondheim
Logistea Fagernessletta 10 AS	892864322	Trondheim
Logistea Fagervikveien AS	921424590	Trondheim
Logistea Gjerdsвика AS	821354382	Trondheim
Logistea Hamarvik AS	995998513	Trondheim
Logistea Havnegata 16 AS	924931434	Trondheim
Logistea Havnegata 24 AS	819623392	Trondheim
Logistea Havøysund AS	923013342	Trondheim
Logistea Hitra AS	916252536	Trondheim
Logistea Hitra II AS	929456629	Trondheim
Logistea Hofstadvegen 15 AS	923366822	Trondheim
Logistea Holamyra AS	990055459	Trondheim
Logistea Holsneset AS	987869399	Trondheim
Logistea Industrial Properties Norway AS	992657766	Trondheim

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Kampenveien 5 AS	919750979	Trondheim
Logistea Kongsvinger AS	929146042	Trondheim
Logistea Kvenild AS	992080000	Trondheim
Logistea Leknes AS	919829524	Trondheim
Logistea Oppdal AS	927610078	Trondheim
Logistea Properties AS	924527714	Trondheim
Logistea Properties Belgium AS	931693417	Trondheim
Logistea Properties Germany AS	931693476	Trondheim
Logistea Properties II AS	926446185	Trondheim
Logistea Properties II Norway AS	926446096	Trondheim
Logistea Properties III AS	927534886	Trondheim
Logistea Properties III Norway AS	927705745	Trondheim
Logistea Properties IV AS	929307593	Trondheim
Logistea Properties IV Norway AS	929456947	Trondheim
Logistea Properties Netherlands AS	925719501	Trondheim
Logistea Properties Poland AS	931693514	Trondheim
Logistea Properties V AS	929456610	Trondheim
Logistea Properties V Norway AS	926446282	Trondheim
Logistea Properties VII AS	928645843	Trondheim
Logistea Properties VII Norway AS	929307534	Trondheim
Logistea Senja AS	924958421	Trondheim
Logistea Skattørvegen 78 AS	977051347	Trondheim
Logistea Storemyra 200 AS	919073233	Trondheim
Logistea Uthaug AS	979959567	Trondheim
Logistea Valsneset AS	924296356	Trondheim
Logistea Østre Rosten 102 AS	990566860	Trondheim
Logistea Østre Rosten 102 B AS	989434519	Trondheim
Logistea Ågotnes AS	883892542	Trondheim
Logistea Properties II Midt-Norge AS	928646262	Trondheim
Logistea Properties II Nord-Norge AS	928637085	Trondheim
Logistea Properties II Vestlandet AS	928645932	Trondheim
Logistea Properties Nordic AS	922307563	Trondheim
Logistea Farsø A/S	31500028	Holbæk



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

Not 21 fortsättning

Indirektägda dotterbolag	Org nr	Säte
Logistea Frederikshavn A/S	40992685	Holbæk
Logistea Hedensted ApS	43849611	Holbæk
Logistea Hvide Sande A/S	40981632	Holbæk
Logistea Industrial Properties Denmark ApS	39120550	Holbæk
Logistea Nykøbing Mors A/S	31499879	Holbæk
Logistea Properties III Denmark ApS	43391798	Holbæk
Logistea Properties V Denmark ApS	43465554	Holbæk
Logistea Skelvej ApS	42224847	Holbæk
Logistea Skjern A/S	36185082	Holbæk
Logistea Properties Denmark A/S	40552480	Holbæk
Logistea Kuopio Oy	2863190-4	Ylöjärvi
Logistea Muurlantie Oy	3324395-7	Ylöjärvi
Logistea Pajakatu Oy	3324396-5	Ylöjärvi
Logistea Properties Finland Oy	3313590-5	Ylöjärvi
Logistea Toravantie Oy	3324397-3	Ylöjärvi
Pesca Property Finland Oy	3097852-8	Ylöjärvi
Logistea Properties Netherlands B.V.	81185251	Etten-Leur
Logistea Oldenzaal B.V.	81274068	Etten-Leur
Logistea Someren B.V.	81274386	Etten-Leur
Logistea Wijchen B.V.	81274572	Etten-Leur
Logistea Zwartsluis B.V.	81273797	Etten-Leur
Logistea Heist-op-den-Berg BV	0804.962.616	Olen
Logistea Olen BV	0804.962.418	Olen
Logistea Properties Belgium BV	0804.876.306	Olen
Logistea Mechau GmbH	HRB 285617	Harrislee
Logistea Ohrdruf GmbH	HRB 285656	Harrislee
Logistea Properties Germany GmbH	HRB 285615	Harrislee
Logistea Kluczborska Sp. z o.o.	001044230	Warszawa
Logistea Legnicka Sp. z o.o.	001044938	Warszawa
Logistea Narutowicza Sp. z o.o.	001043697	Warszawa
Logistea Properties Poland Sp. z o.o.	001044277	Warszawa

23

Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående balans	2 768	2 316
Tillkommande/avgående fordringar	–509	452
Utgående balans	2 259	2 768

24

Skulder till koncernföretag

	Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023
Ingående balans	264	207
Tillkommande/avgående fordringar	648	57
Utgående balans	912	264



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

25

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 dec 2024	31 dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar*	9 640	2 640	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	8 154	2 817	163	926
Företagsinteckningar	-	-	-	-
Pantsatta fordringar som säkerhet vid fakturabelåning	-	-	-	-
Summa ställda säkerheter	17 794	5 457	163	926
Eventualförpliktelser				
Eventualförpliktelser	3 280	607	3 079	475
Summa eventualförpliktelser	3 280	607	3 079	475

* Utnyttjade pantbrev mot skuld uppgår till 3 079 Mkr (2 333).

Logisteas finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

26

Transaktioner med närstående

2024
I december 2023 ingick Logistea ett avtal avseende förvärv av två fastigheter i Nybro och Karlstad, med ett underliggande fastighetsvärde om 189 mkr, från Ilija Batljan Invest AB. Transaktionen betraktades som en närståendetransaktion enligt IAS 24 med anledning av att Sanja Batljan vid tidpunkten var ledamot i både Logistea ABs och Ilija Batljan Invest ABs styrelse. Transaktionen godkändes av extra bolagsstämman den 25 januari 2024 och fastigheterna tillträdades den 30 januari 2024. I samband med transaktionen lämnades en säljarrevers om 17 mkr från säljaren.

I maj 2024 ingick Logistea avtal med en fond förvaltd av Slättö Förvaltning avseende förvärv av en fastighet i Åmål, samt avtal med Holdingaktiebolaget Knut Hansson avseende förvärv av en fastighet i Borås. Transaktionerna betraktades som närstående-transaktioner enligt IAS 24 med anledning av att Logisteas dåvarande styrelseledamot Erik Dansbo är CIO på Slättö samt att Logisteas dåvarande styrelseledamot Stefan Hansson är ägare av Holdingaktiebolaget Knut Hansson. De båda transaktionerna godkändes av den extra bolagsstämman den 29 maj 2024. Fastigheten i Åmål tillträdades 4 juni 2024 och fastigheten i Borås tillträdades 12 december 2024.

Hyresgästen BEWI ASA är klassificerad som en närstående part enligt IAS 24, då de genom sitt moderbolag BEWI Invest AS äger betydande andelar i Logistea. BEWI ASA genom dotterbolag har under året inbringat hyresintäkter om 139 miljoner kronor till Logistea.

2023
Den 7 februari 2023 meddelade Logistea att det ingått ett samarbetsavtal med Ra Solar Energy avseende utbyggnad av solenergi och batterier avsedda för stödtjänster inom frekvenshandel samt arbitragehandel. Genom samarbetet bidrar Logistea och Ra Solar Energy till en ökad produktion av förnybar el och motverkar kapacitetsbristen på vissa platser i elnätet genom stabiliserande stödtjänster till det svenska kraftsystemet. Samarbetsavtalet godkändes av Logisteas aktieägare på bolagsstämman den 5 maj 2023 då medgrundaren till Ra Solar Energy, Stefan Hansson, vid tidpunkten var styrelseledamot i Logistea.

Under april 2023 ingick Logistea ett avtal med Hanssongruppen EBJ AB, i vilket Stefan Hansson var styrelseledamot och delägare, avseende försäljning av Logistea Duvehed 2:51 AB.

Köpeskillingen uppgick till 14,6 mkr, vilket motsvarade ett underliggande fastighetsvärde 1,2 mkr eller 9 procent över senaste värdering och bokfört värde för fastigheten.

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

Utöver ovan finns det inga övriga fordringar, skulder eller transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare, se not 5.



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

27

Eget kapital

Aktieslag	Antal	Rösträtt per aktie	Antal röster	Rösträttsandel	Aktiekapitalsandel
A-aktier	33 351 438	1	33 351 438	43%	7%
B-aktier	441 208 458	0,1	44 120 846	57%	93%
Summa	474 559 896		77 472 284	100%	100%

Aktiekapitalets utveckling 2021-2024, kr

Period	Händelse	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier
2021 April	Riktad nyemission	143 750	7 333 087	73 330 867	-	73 330 867
2021 April	Riktad nyemission	240 000	7 573 087	75 730 867	-	75 730 867
2021 Maj	Riktad nyemission	92 673	7 665 760	76 657 602	-	76 657 602
2021 Juli	Riktad nyemission	216 667	7 882 427	78 824 269	-	78 824 269
2021 September	Riktad nyemission	91 233	7 973 660	79 736 599	-	79 736 599
2021 Oktober	Riktad nyemission	0	7 973 660	79 736 600	-	79 736 600
2021 Oktober	Minskning av aktiekapitalet	-3 986 830	3 986 830	79 736 600	-	79 736 600
2021 November	Fondemission*	39 868 300	43 855 130	79 736 600	797 366 000	877 102 600
2021 November	Riktad nyemission	3 120 000	46 975 130	79 736 600	859 766 000	939 502 600
2021 November	Omvänd split 1:10	-	46 975 130	7 973 660	85 976 600	93 950 260
2021 December	Riktad nyemission	1 169 456	48 144 586	7 973 660	88 315 512	96 289 172
2022 Januari	Riktad nyemission	244 285	48 388 871	7 973 660	88 804 081	96 777 741
2022 Mars	Riktad nyemission	181 463	48 570 333	7 973 660	89 167 006	97 140 666
2022 April	Företrädesemission	9 714 011	58 284 400	9 568 392	107 000 407	116 568 799
2022 Maj	Riktad nyemission	642 629	58 927 029	9 568 392	108 285 665	117 854 057
2022 Juni	Riktad nyemission	1 500 000	60 427 029	9 568 392	111 285 665	120 854 057
2022 Oktober	Riktad nyemission	100 000	60 527 029	9 568 392	111 485 665	121 054 057
2023 Mars	Riktad nyemission	9 208 011	69 735 040	11 024 035	128 446 044	139 470 079
2023 September	Företrädesemission	34 867 519	104 602 559	16 536 052	192 669 066	209 205 118
2023 Oktober	Riktad nyemission	836 910	105 439 469	16 536 052	194 342 886	210 878 938
2023 December	Riktad nyemission	3 518 517	108 957 986	17 087 861	200 828 114	217 915 975
2024 Mars	Riktad nyemission	9 470 000	118 427 986	17 087 861	219 768 114	236 855 975
2024 Juni	Riktad nyemission	2 828 833	121 256 819	17 087 861	225 425 780	242 513 641
2024 Juli	Riktad nyemission	115 407 642	236 664 461	33 351 438	439 977 486	473 328 924
2024 December	Riktad nyemission	615 486	237 279 947	33 351 438	441 208 458	474 559 896

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

Redovisningsprinciper

Vid tillgångsförvärv, där en del eller hela köpeskillingen erläggs med emitterade aktier i Logitea, värderas tillgångarnas verkliga värde vid tillträdestidpunkten, vilket används som anskaffningsvärde och påverkar det egna kapitalet. Vid röresleförvärv, där en del eller hela köpeskillingen erläggs med emitterade aktier i Logitea, värderas aktierna till marknadskursen på emissionsdagen, vilket används som anskaffningsvärde och påverkar det egna kapitalet.

Optionsprogram

Logitea har tre aktiva optionsprogram för anställda och nyckelpersoner. Det första optionsprogrammet omfattar 4 125 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 4 695 450 B-aktier under teckningsperioden i december 2025 till en teckningskurs på 26,1 kronor. Det andra optionsprogrammet omfattar 1 640 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 1 816 306 B-aktier under teckningsperioden under juni 2026 till en teckningskurs om 14,0 kronor. Det tredje optionsprogrammet omfattar 630 000 teckningsoptioner som ger rätt att teckna 630 000 B-aktier under teckningsperioden under juni 2027 till en teckningskurs om 16,4 kronor.

Teckningsoptioner vars teckningskurs understiger periodens genomsnittliga marknadskurs har gett upphov till en utspädningseffekt för nyckeltalet resultat per aktie. Anslutningsgraden för optionsprogrammen uppgår till 100 procent.

Emissioner under 2024

Under det första kvartalet genomförde Logitea en riktad nyemission om 250 miljoner kronor före emissionskostnader, genom ett accelererat bookbuilding-förfarande där 18 940 000 stamaktier av serie B emitterades till en teckningskurs om 13,20 kronor per aktie.

I samband med rörelseförvärvet av KMC HoldCo AS emitterades 16 263 577 aktier av stam A och 214 551 706 aktier av stam B som vederlagsaktier vid erläggandet av köpeskillingen till KMC Properties ASA. KMC Properties ASA har i två trancher under 2024 delat ut samtliga aktier till sina aktieägare i sakutdelningar.

I samband med övriga fastighetstransaktioner under 2024 har det i riktade nyemissioner totalt emitterats 6 888 638 stamaktier av serie B till ett värde av 98 miljoner kronor. Emissionerna är genomförda i ett kvittningsförfarande som en del i erläggandet av köpeskillingarna.



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

28

Finansiella instrument

	31 dec 2024		31 dec 2023	
Koncern	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Övriga finansiella tillgångar	4	-	1	-
Räntederivat	-	41	-	6
Kundfordringar	51	-	12	-
Övriga fordringar	21	-	3	-
Likvida medel	376	-	29	-
Finansiella tillgångar	451	41	45	6
Räntebärande skulder	6 732	-	2 478	-
Räntederivat	-	14	-	18
Leasingskulder	32	-	10	-
Leverantörsskulder	22	-	28	-
Övriga kortfristiga skulder	80	-	26	-
Finansiella skulder	6 867	14	2 542	18

	31 dec 2024		31 dec 2023	
Moderbolag	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet
Fordringar hos koncernföretag	1 858	-	2 466	-
Kundfordringar	-	-	1	-
Övriga fordringar	3	-	0	-
Likvida medel	143	-	4	-
Finansiella tillgångar	2 004	-	2 471	-
Räntebärande skulder	823	-	1 630	-
Räntederivat	-	-	-	16
Skulder koncernföretag	523	-	21	-
Leverantörsskulder	4	-	1	-
Övriga kortfristiga skulder	9	-	5	-
Finansiella skulder	1 359	-	1 657	16

Redovisningsprinciper

Koncernens och moderbolagets finansiella fordringar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förlustreserv eller verkligt värde via resultatet. För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet då fordringarna och skulderna antingen löper över en kortare tid eller i det fall det sträcker sig längre, löper med en kort räntebindning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Räntekomponenten redovisas som del av räntekostnader i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på derivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen, valutakurser på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Moderbolaget redovisar finansiella instrument med utgångspunkt i anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i ÅRL.

Säkring av nettoinvestering

Säkringsrelationen löper under ett kvartal där den säkrade posten och säkringsinstrumentet identifieras och kopplas vid starten av kvartalet. Säkrad risk är risken att valutakursförändringar i utlandsverksamhetens lokala valuta gentemot SEK orsakar förändringar i värdet av koncernens nettoinvestering när investeringen omräknas till SEK i koncernredovisningen. Enbart koncernsexterna lån används som säkringsinstrument. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen. Det belopp som redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i omräkningsreserven ska omklassificeras via övrigt totalresultat till resultaträkningen när Logistea helt eller delvis avyttrar dotterbolag.

Nettoinvesteringssäkring i utländsk verksamhet

Logistea blir i koncernredovisningen exponerat mot valutarisk när utländska enheter inte har samma valuta, SEK, som koncernen. Risken säkras genom att externa lån upptas i lokal valuta. Den effektiva delen av valutaomvärderingen på säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Den ineffektiva delen redovisas i finansnettot i resultaträkningen.



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

29

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

			Ej kassaflödespåverkande förändringar				
Koncern	2024-01-01	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Valutakurs-förändring	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	2024-12-31
Säkerställda banklån	2 332	−112	-	−26	3 924	3	6 122
Obligationslån	72	518	-	-	-	2	592
Övriga räntebärande skulder	76	−58	-	-	-		18
Räntederivat	11	−13	−25	-	-	-	−27
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 491	335	−25	−26	−3 924	5	6 705

	2023-01-01	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Valutakurs-förändring	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	2023-12-31
Säkerställda banklån	2 051	271	-	-	-	10	2 332
Obligationslån	495	−425	-	-	-	2	72
Övriga räntebärande skulder	59	17	-	-	-	-	76
Räntederivat	−10	−15	36	-	-	-	11
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 595	−152	36	-	-	12	2 491

Moderbolag	2024-01-01	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Valutakurs-förändring	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	2024-12-31
Säkerställda banklån	1 482	−1 271	-	-	-	2	213
Obligationslån	72	518	-	-	-	2	592
Övriga räntebärande skulder	76	−58	-	-	-	-	18
Räntederivat	16	-	−16	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 646	−811	−16	-	-	4	823

	2023-01-01	Kassaflöde	Orealiserade värdeförändringar	Valutakurs-förändring	Förvärv	Periodisering av låneomkostnader	2023-12-31
Säkerställda banklån	1 354	125	-	-	-	3	1 482
Obligationslån	495	−425	-	-	-	2	72
Övriga räntebärande skulder	59	17	-	-	-	-	76
Räntederivat	-	-	16	-	-	-	16
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 908	−283	16	-	-	5	1 646



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

30

Kassaflödesanalys från utdelad verksamhet

Mkr	2024	2023
Kassaflöde för den löpande verksamheten	−1	−1
Kassaflöde för investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Periodens kassaflöde från utdelad verksamhet	−1	−1

31

Rörelseförvärv

Den 11 juli 2024 förvärvade koncernen samtliga aktier i KMC Properties ASA:s helägda dotterbolag KMC Properties HoldCo AS ("KMC HoldCo"). Logistea fick det bestämmande inflytandet i KMC HoldCo genom förvärvet. KMC Properties ASA är ett fastighetsbolag noterat på Oslo Børs med ett fastighetsbestånd inom lager, logistik och lätt industri. Förvärvet har kommit till att öka och diversifiera Logisteas verksamhet, förbättra dess tillväxtutsikter och tillgång till kapital samt förbättra den interna kapaciteten.

Logistea erlade köpeskillingen genom nyemitterade aktier i Logistea. För att återspegla Logisteas aktiestruktur med två aktieslag erhöll KMC Properties både stam A och stam B aktier i Logistea, fördelat pro rata i förhållande till den vid förvärvstidpunkten uppdelningen av stam A respektive stam B aktier i Logistea. Efter genomförandet av förvärvet och KMC Properties erhållande av de nyemitterade Logistea-aktierna, har samtliga vederlagsaktier delats ut till aktieägare i KMC Properties. Betalningen av köpeskillingen skedde genom emission av 16 263 577 stam A aktier och 214 551 706 stam B aktier i Logistea, vilket innebär att aktieägare i KMC Properties, förutsatt att de behållit sina aktier mellan utdelningstillfällena, erhållit cirka 0,04 stam A aktier och cirka 0,51 stam B aktier i Logistea för varje (1) aktie de innehavt i KMC Properties. Efter förvärvet ägde KMC Properties 48,8 procent av aktierna i Logistea. Total köpeskillning uppgick till 3 449 miljoner kronor baserat på det verkliga värdet av Logisteas aktier vid kontrolltidpunkten på tillträdesdagen.

Förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Detta innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen.

I samband med förvärvet av KMC HoldCo uppstod en goodwill om 1 105 miljoner kronor i form av en skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill utgörs av två delar. Den största delen utgörs av den fulla uppskjutna skatten på de temporära skillnaderna mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde för förvaltningsfastigheterna, vilket måste redovisas vid rörelseförvärv. För denna redovisningsmässiga goodwill om 588 miljoner kronor finns ett motsvarande belopp i posten uppskjuten skatt. Därutöver utgörs goodwill av synergieffekter i form av effektivisering av driftskostnader inom fastighetsförvaltning

Förvärvsanalys KMC HoldCo AS

Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten, Mkr	
Förvaltningsfastigheter	6 759
Nyttjanderättstillgångar	22
Övriga långfristiga tillgångar	11
Kortfristiga fordringar	29
Derivat	50
Likvida medel	109
Räntebärande skulder	−3 718
Leasingskulder	−22
Uppskjuten skatteskuld	−754
Övriga skulder	−142
Identifierade nettotillgångar	2 344
Goodwill	1 105
Total köpeskillning	3 449
Köpeskillingen består av:	
Egetkapitalinstrument	3 449
Total köpeskillning	3 449
Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:	
Förvärvade likvida medel	109
Summa	109
Förvärvsrelaterade kostnader	−12
Nettoinflöde av likvida medel	97

och central administration samt finansieringssynergier. Denna del utgörs av 517 miljoner kronor. Goodwill förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill.

Då goodwillen är hänförlig till utländska tillgångar fluktuerar balanspostens värde med valutakurser.

Transaktionskostnader relaterade till förvärvet av KMC HoldCo uppgick till 12 miljoner kronor som har kostnadsförts i resultaträkningen under central administration och finns redovisade i kassaflöde från den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen.

Resultaträkning KMC HoldCo AS

2024, Mkr	11 jul–31 dec
Intäkter	260
Fastighetskostnader	−2
Driftnetto	258
Central administration	−24
Finansnetto	−168
Förvaltningsresultat	66
Värdeförändringar fastigheter	141
Värdeförändringar derivat	−36
Resultat före skatt	171
Aktuell skatt	−9
Uppskjuten skatt	−37
Periodens resultat	125

Under de knappa sex månaderna som KMC HoldCo ingått i koncernen har de bidragit med 260 miljoner kronor till koncernens intäkter och 125 miljoner kronor till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade skett per början av räkenskapsåret 2024 uppskattar Logistea att koncernens rapport över resultatet hade inkluderat intäkter om 496 miljoner kronor och resultat efter skatt om 280 miljoner kronor.



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

32

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 10 februari 2025 meddelade Logistea om att bolaget har förvärvat en fastighet i Nyköping till ett överenskommet fastighetsvärde om 450 mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nyköpings kommun. Årlig hyresintäkt uppgår till cirka 43,9 mkr och har vid kontraktstillfället en återstående kontraktslängd på 6 år.

33

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, enligt bolagets utdelningspolicy. 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 föreslår att årsstämman för räkenskapsåret 2024 beslutar om utdelning till aktieägarna om 0,1 krona per stamaktie av serie A och B. Som avstämningsdag för utdelning på stamaktier föreslås den 13 maj 2025. Utdelningen beräknas kunna utbetalas genom Euroclears försorg den tredje vardagen efter avstämningsdagen.

Den föreslagna vinstutdelningen 2025 motsvarar 22,6 procent av koncernens förvaltningsresultat för 2024 och 10,0 procent av förvaltningsresultatet i intjäningsförmågan för 2025. Styrelsen anser sammantaget att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital och bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Vid styrelsens bedömning har hänsyn tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst:

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Mkr):

Överkursfond	5 713 253 082
Balanserat resultat	–174 119 210
Årets resultat	68 741 878
Summa	5 607 875 750

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägare utdelas 0,1 kr per aktie (0)	47 455 990
Balanseras i ny räkning	5 560 419 760
Summa	5 607 875 750



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

Styrelsens försäkran

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Patrik Tillman
Styrelseordförande

Bjørnar André Ulstein
Vice styrelseordförande

Anneli Lindblom
Styrelseledamot

Jonas Grandér
Styrelseledamot

Karl-Erik Bekken
Styrelseledamot

Mia Arnhult
Styrelseledamot

Niklas Zuckerman
Verkställande direktör

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

Ernst & Young Aktiebolag

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Logistea AB (publ) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53–93 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 öv-

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december 2024 till 13 221 Mkr och värdeförändringarna till 261 Mkr. Förvaltningsfastigheter är belopps-

mässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Per balansdagen som avslutas 31 december 2024 har fastigheter motsvarande 72% av marknadsvärdet värderats av extern värderare och 28% har värderats internt.

Värderingarna är dels upprättade baserat på kassaflödesmodellen, dels enligt ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av avsnittet Fastighetsbestånd på sidan 53 och not 11 Förvaltningsfastigheter samt not 1 avseende väsentliga bedömningar och uppskattningar.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering.

Vi har utvärderat värderingsmetoder och modeller i såväl externt som internt upprättade värderingar. Vi har utvärderat kompetens och objektivitet hos såväl de externt anlitade värderingsexperterna som bolagets interna värderingsansvariga.

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



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

Vi har med stöd av värderingsspecialister inom revisions-teamet granskat använda modeller för fastighetsvärdering, rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna såsom hyresintäkter, direktavkastningskrav, driftkostnader, investeringar, kalkylränta och vakansgrad mot känd marknadsinformation samt diskuterat viktiga antaganden och bedömningar med bolagets värderingsansvariga och företagsledning. Vi har även, för ett urval, kontrollberäknat fastighetsvärderingarna.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Redovisning av rörelseförvärv och goodwill
Beskrivning av området
Under räkenskapsåret förvärvades samtliga aktier i KMC Properties ASA:s helägda dotterbolag KMC Properties HoldCo AS och förvärvet har redovisningsmässigt klassificerats som ett rörelseförvärv. Redovisat värde på de förvärvade nettotillgångarna uppgick till 2 344 Mkr. Goodwill om 1 105 Mkr redovisades i samband med förvärvet, hänförligt till skillnaden mellan värdet på de överförda ersättningen och verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna.

Redovisat värde på goodwill provas för nedskrivning årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången skulle kunna understiga återvinningsvärdet. Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minskat med försäljningskostnader och nyttjandevärdet, involverar uppskattningar av företagsledningen vad gäller att identifiera och värdera kassagenererande enheter. Under 2024 har goodwill allokaterat till fastigheter lösts upp med –8 Mkr.

Med anledning av de komplexa redovisningsmässiga bedömningarna av villkoren i transaktionen huruvida förvärvet ska klassificeras som tillgångs- eller rörelseförvärv samt

osäkerheten i antaganden och bedömningar som görs i samband med värderingen av goodwill anser vi att redovisning av rörelseförvärv och goodwill är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Beskrivning av värdering av förvärvet, tillsammans med redovisningsprinciper för rörelseförvärv och goodwill, betydelsefulla redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden framgår av avsnittet ”Förvärv” samt ”Klassificering av förvärv” på sidan 53, not 9 Goodwill och not 31 Rörelseförvärv samt not 1 avseende väsentliga bedömningar och uppskattningar.

Hur detta område beaktades i revisionen
I vår revision har vi utvärderat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärv som tillgångs- eller rörelseförvärv.

Vi har granskat redovisningen av genomfört rörelseförvärv av KMC Properties HoldCo AS med avseende på klassificering som rörelseförvärv, tidpunkt för redovisning, beräkning av köpeskilling, identifiering och värdering av förvärvade nettotillgångar samt erläggande av likvid via åtföljande eget kapitaltransaktioner.

Vi har även granskat bolagets process för att upprätta och genomföra nedskrivningsprövning av redovisad goodwill. Vi har utvärderat använd värderingsmetod för nedskrivningsprövning och process för att identifiera kassagenererande enheter. Vi har granskat rimligheten i de gjorda antagandena i upprättad nedskrivningsprövning per 31 december 2024.

Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna

1–34, 48–52 och 99–125. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksam-



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

heten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Revisorns ansvar

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

- Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:
- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ända-

- målsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.



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

Finansiell information	
CFO-ord	
Förvaltningsberättelse	
Risker och riskhantering	
Koncernens finansiella rapporter	
Moderbolagets finansiella rapporter	
Redovisningsprinciper och noter	
Styrelsens försäkran	
Revisionsberättelse	
Hållbarhet	+
Övrigt	+

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Logistea AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt

skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Logistea AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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



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

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Logistea AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god 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 ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgigande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för

väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden. Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen. Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen. Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Logistea ABs revisor av bolagsstämman den 3 maj 2024 och har varit bolagets revisor sedan 6 maj 2022.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Hållbarhet



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Hållbarhetsrapport

Gröna fastigheter

Vi arbetar aktivt med energieffektivisering och utsläppsminskningar för att säkerställa att våra lokaler och vårt erbjudande är hållbara på lång sikt.

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



Socialt värdeskapande

Vi främjar social hållbarhet genom att skapa trygga, inkluderande och trivsamma miljöer för både våra hyresgäster, medarbetare och lokalsamhällen.

- Inkluderande och ansvarsfull arbetsgivare
- Investeringar som utvecklar samhällen
- Säkra fastigheter och lyhörd hyresvärd



Ansvarsfullt ägande

Vi är en långsiktig och ansvarstagande ägare som prioriterar affärsetik och hållbara värderingar i vår verksamhet.

- Hållbara förvärv
- Hållbar fastighetsutveckling
- Hållbar förvaltning



Grund för utarbetande

Samgåendet med KMC Properties har påverkat alla delar av vår verksamhet under året, inte minst vårt hållbarhetsarbete. Under hösten har vi lagt stort fokus på att samordna Logisteas och KMC Properties hållbarhetsstrategier och -arbete och vi har tagit fram en ny dubbel väsentlighetsanalys som speglar alla delar av Logisteas verksamhet och geografiska områden efter sammanslagningen med KMC Properties. Den nya väsentlighetsanalysen ligger i linje med tidigare identifierade väsentliga frågor men har centrerats kring våra viktigaste hållbarhetsaspekter och områden där vi har störst möjlighet att påverka. Den analys utgör en viktig grund för arbetet framgent med att fortsätta integrera hållbarhet i verksamheten och skapa

ett robust hållbarhetsarbete och -rapportering. I slutet av året togs även nya mål kopplat till hållbarhet fram som tydligare speglar de väsentliga frågorna och verksamheten. För de nya målen kommer Logistea börja rapportera utfall mot dessa delvis i delårsrapporterna och i sin helhet i årsredovisningen för 2025. För mål som kvarstår sedan 2023 års uppdatering, presenteras dessa tillsammans med utfall. Se sid 105 för presentation av Logisteas mål och utfall. Vi är också stolta över att presentera vår första rapport enligt EPRA sBPR. Se sid 111 för våra EPRA Sustainability Performance Measures. Logistea kommer att rapportera enligt ESRS från och med 2026 och förberedelserna inför detta fortlöper.



Vi är stolta över att presentera vår första rapport enligt EPRA sBPR.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om	
hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Hållbarhetsåret i korthet

Många av årets händelser kretsar kring samgåendet med KMC Properties. För vårt hållbarhetsarbete har detta inneburit ett stort fokus på att etablera en solid grund för vårt nya Logistea att bygga vidare på för att driva hållbarhetsutvecklingen framåt.

Uppdaterad väsentlighetsanalys och hållbarhetsmål

Väsentlighetsanalysen har uppdaterats och hållbarhetsmålen har arbetats om för att skapa än tydligare relevans i linje med våra väsentliga frågor och mot bakgrund av EU-taxonomin och kommande hållbarhetsrapportering enligt CSRD.

Fortsatta energieffektiviseringar

Vi har haft stort fokus på att ta fram energideklarationer för resterande fastigheter under året och har vid utgången av 2024 deklarerat för i princip samtliga fastigheter där det finns krav, med enbart några enstaka kvarstående. Vi har även inlett flertalet energieffektiviseringsprojekt.

Nya solcellsanläggningar

Som ett led i vårt fortsatta fokus på förnybar energi och förbättring av energiklasser har vi på Vattnet 1 i Borås installerat en solcellsanläggning om 0,085 MWp samt initierat två anläggningar på två fastigheter i Trondheim om totalt 1,1 MWp, vilka kommer att färdigställas under 2025.

Driftsättning av batterilager

Vi har under året installerat två större batterianläggningar med en sammanlagd estimerad kapacitet om 10 MW, vilka förväntas driftsättas och anslutas till Svenska kraftnäts frekvenshandeln under början av 2025. Ett mindre projekt om 0,2 MW på Vattnet 1 har också genomförts under året och är anslutet till frekvenshandeln.



Projekt för återbruk av batteri

Ett pilotprojekt inom batterilagring startades under året, med bidrag från Energimyndigheten, där gamla bilbatterier återbrukas och installeras på Vindan 1 i Borås för att sedan anslutas till Svenska kraftnäts frekvenshandel under 2025.

Mätning och rapportering

Vi har initierat mätning av CO₂-utsläpp inom Scope 1 och 2 inklusive implementering av rutiner för automatiserad datainsamling och fastställande av basår, ett arbete som kommer fortsätta under 2025.

Total installerad effekt sol-celler (MWp), utgången 2024

4,8 MWp

Betyg A-C energideklaration (andel av uthyrningsbar yta)

45%

Inköpt fossilfri el (%)

100%

Klimatriskanalys (andel % av uthyrningarbar yta)

51%

Åtgärder på agendan för 2025

Energideklarationer: Slutföra energideklarationer för samtliga fastigheter där det finns krav på energideklaration, med målet att ha majoriteten färdigställda under året.

Energibesparingsåtgärder: Fortsatt inventering och initiering av projekt för att uppnå våra hållbarhetsmål, med fokus på effektiva energibesparingar.

Mätning och rapportering: Fullföljande av insamling och digitalisering av mätdata för Scope 1 och Scope 2 för att förbättra uppföljning och rapportering. Påbörja arbetet med automatisering och datainhämtning för att förbereda för rapportering av Scope 3.

Klimatriskanalyser: Inhämta klimatriskanalyser för de fastigheter där sådana analyser ännu inte finns.

CO₂-reduktion: Påbörja och implementera en åtgärdsplan för att minska CO₂-utsläpp enligt våra mål för Scope 1 och Scope 2.

Översyn av policyer: Fortsatt översyn och uppdatering av våra policyer för att beakta den nya organisationen och den uppdaterade väsentlighetsanalysen, arbete som påbörjades under våren 2024 och fortlöper under 2025.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Hållbarhetsramverk och styrning

Fastighetssektorn spelar en central roll i övergången till ett mer hållbart och koldioxidneutralt samhälle. På Logistea betraktar vi hållbarhet som en grundläggande förutsättning för att skapa långsiktigt värde.

Gröna fastigheter

Logisteas verksamhet ska bedrivas resurseffektivt med beaktande av både faktiskt och potentiell miljöpåverkan vid alla affärsbeslut. Tillbörlig aktsamhet tillämpas vid bedömning och hantering av hållbarhetsrelaterade risker. Riskbedömningen innefattar tidshorisonterna kort, medellång och lång sikt.

Hållbarhetsstyrning på Logistea

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

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

Socialt värdeskapande

Logistea bidrar till att skapa hållbara logistiknav i attraktiva lägen med närhet till marknader och kunder. Logistik har stor betydelse för att locka företag till en kommun och bidrar till ett livskraftigt näringsliv och jobbskapande. Logistea ska också vara en inkluderande och ansvarsfull arbetsgivare där människor trivs och utvecklas.

Internationella standards och ramverk

- Exempel på externa riktlinjer och initiativ som guidar Logisteas hållbarhetsarbete:
- FN:s globala mål för hållbar utveckling
 - FN Global Compacts tio principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption
 - OECD:s riktlinjer för multinationella företag
 - ILO:s kärnkonventioner
 - FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
 - Parisavtalet
 - Sveriges färdplan för ett fossilfritt Sverige
 - Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)
 - EU-taxonomin

Ansvarsfullt ägande

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

Styrdokument inom hållbarhet

Policy	Beslutad av	Innehåll
Uppförandekod	Styrelsen	• Anti-korruption • Mänskliga rättigheter • Jämställdhet och mångfald • Trakasserier • Miljöansvar • Samhällsengagemang
Uppförandekod för leverantörer	Styrelsen	• Diskriminering • Föreningsfrihet • Skälig lön • Tvångsarbete • Hälsa och säkerhet • Barnarbete • Miljöhänsyn • Korruption
Hållbarhetspolicy	Styrelsen	• Prioriterade hållbarhetsfrågor • Principer för hållbarhet och god affärsetik
Finanspolicy	Styrelsen	• Finansiella risker • Placeringsregler • Finansiella mål • Ansvar och befogenheter • Rutiner för rapportering och kontroll
Intern kontroll och finansiell rapportering	Styrelsen	• Ramverk för internkontroll



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om	
hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Väsentlighetsanalys och intressentdialog

Under 2024 uppdaterade vi vår tidigare genomförda dubbla väsentlighetsanalys för att säkerställa att den reflekterar det nya Logistea efter samgåendet med KMC Properties.

Den dubbla väsentlighetsanalysen, i linje med kraven i ESRS, formar basen för vår framtida hållbarhetsrapportering. Men den är framför allt ett centralt verktyg i vårt hållbarhetsarbete. Den hjälper oss att identifiera vår påverkan, negativ såväl som positiv, våra risker och våra möjligheter vilket ger oss en bra grund för beslutsfattande och vårt arbete framgent. 2023 tog Logistea fram sin första dubbla väsentlighetsanalys i enlighet med ESRS och under slutet av 2024 uppdaterades den för att säkerställa relevansen och materialiteten i de identifierade hållbarhetsfrågorna efter samgåendet med KMC Properties.

Logisteas väsentliga hållbarhetsfrågor

Logisteas väsentliga frågor	ESRS standard
E – Gröna fastigheter	
Direkta utsläpp från Logisteas verksamhet	E1 – Begränsning av klimatförändringar
Investering i energieffektivisering	E1 – Energi
Egendomsskador orsakade av extremväder	E1 – Anpassning till klimatförändringar
S – Socialt värdeskapande	
Arbetsvillkor och balans mellan arbete och fritid	S1 – Arbetsvillkor
Rättvisa arbetsvillkor hos leverantör	S2 – Andra arbetsrelaterade rättigheter
Hiresgästers nöjdhet	Företagsspecifik upplysning
G – Ansvarsfullt ägande	
Korruption och mutor	G1 – Korruption och mutor
Visselblåsarskydd	G1 – Skydd för visseblåsare

Process för dubbel väsentlighetsanalys

Sammanslagning av tidigare analyserade aspekter

- Identifierade hållbarhetsaspekter från både Logistea och KMC Properties tidigare väsentlighetsanalyser har kombinerats för att skapa en gemensam grund. Dessa aspekter har strukturerats och utvärderats för att säkerställa att de täcker hela värdekedjan och alla relevanta hållbarhetsfrågor.

Identifiering av intressenter och aspekter längs värdekedjan

- Arbetet har inkluderat en kartläggning av intressenter längs hela värdekedjan, från uppströms (leverantörer och material) till nedströms (hiresgäster och slutkunder).
- Detta har gjorts enligt EU-taxonomin definitioner, särskilt för 7.7 (äga fastigheter) och 7.1 (utveckling av fastigheter).
- Potentiella hållbarhetsaspekter har identifierats inom tre områden: uppströms, egen verksamhet och nedströms.

Formulering av analysfrågor

- Alla identifierade aspekter har definierats med specifika frågeställningar för att möjliggöra en systematisk analys av både deras Impact (påverkan) och Financial Impact (finansiell påverkan).
- Frågeställningarna säkerställer att vi beaktar bolagets påverkan, risker och möjligheter.

Intern bedömning av påverkan

- Dialoger och möten har hållits med nyckelpersoner inom bolaget, såsom fastighetsförvaltare, utvecklingsansvariga och ledningsgruppen, för att bedöma och validera påverkan.
- Dessa möten har lett till prioriteringar och åtgärdsområden baserade på bolagets samlade expertis.

Intressentdialog och integrering av feedback

- Åsikter från intressenter har samlats in via möten, enkäter och workshops. Dessa har integrerats i listan över relevanta hållbarhetsaspekter för att stärka analysens trovärdighet och bredd.
- Dialogen har säkerställt att både interna och externa perspektiv beaktas i den slutgiltiga analysen.
- Resultat och uppdateringar
- Analysen har uppdaterats och resulterat i en reviderad lista av prioriterade hållbarhetsaspekter, som nu reflekterar insikter från både Logistea och KMC Properties samt intressenternas perspektiv.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Intressentdialog

Att ha en löpande dialog med våra nyckelintressenter är viktigt för Logistea för att förbättra vårt arbete och skapa långsiktigt värde. Deras åsikter och förväntningar guidar vårt hållbarhetsarbete och deras synpunkter har varit centrala i processen för att fastställa vår dubbla väsentlighetsanalys. Nedan finns exempel på hur dialogen har genomförts och vilka prioriterade hållbarhetsfrågor som respektive intressentgrupp har fört fram.



Intressenter	Exempel på dialog/ informationskällor	Prioriterade frågor
Investerare/ aktieägare	Löpande kontakt, möten	Energieffektivitet och fossilfrihet: Investering i energieffektivitet och minskat beroende av fossila bränslen anses avgörande. Taxonomianpassning: Portföljens anpassning till EU-taxonomin är viktig, även om det saknas specifika kategorier för logistikfastigheter. Transparens och styrning: Efterfrågan på tydliga nyckeltal och förbättrad rapportering av ESG-data.
Banker/ långgivare	Löpande kontakt, möten	Hantering av klimatrelaterade risker: Klimatrelaterade risker, som energiprestanda i äldre fastigheter, är en prioritet. Gröna finansieringsmöjligheter: Banken ser en möjlighet för Logistea att sänka finansieringskostnader genom gröna investeringar och hållbarhetslänkade investeringar. Antikorruption och affärsetik: Banken anser att styrning och etik är viktiga områden för långsiktig framgång.
Hyresgäster	Löpande kontakt, enkäter	Energieffektivitet och hållbara byggnader: Hyresgäster efterfrågar bättre energieffektivitet och hållbara byggnadsalternativ. Gemensamma hållbarhetsmål: Hyresgäster önskar samarbeta med Logistea för att sätta och uppnå gemensamma hållbarhetsmål. Biodiversitet och ekosystem: Fokus på biologisk mångfald och att skapa gröna ytor kring fastigheter uppskattas.
Medarbetare	Löpande kontakt, enkäter	Energieffektivisering av våra fastigheter: Fastighetsägare har ett stort ansvar att minska CO ₂ utsläpp. Rapportering och regulatoriska förändringar: Kraven på rapportering och compliance med regelverk ökar och förutsätter att frågorna är prioriterade inom organisationen. Nöjda hyresgäster: Förutsättning för en hållbar verksamhet är att våra slutkunder är långsiktigt nöjda och känner sig trygga i lokalerna och omgivningen.





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Logisteas hållbarhetsmål

Logisteas hållbarhetsmål har arbetats om för att tydligare spegla de identifierade frågorna i vår väsentlighetsanalys. De uppdaterade målen innebär en fokuserad satsning på våra prioriterade områden, där vi både har möjlighet att göra betydande påverkansinsatser och driva positiv förändring.

Område	Fråga	Mål	Basår	Målar	Utfall 2024
E – Gröna fastigheter	Begränsning av klimatförändringar	Minska koldioxidutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 50% (KPI CO ₂ g/m²)	2024	2030	
		Nettonoll utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och 2*	2024	2050	
		100% fossilfri el för de abonnemang som Logistea har rådighet över		Löpande	100%
	Energi	Årligen förbättra energiklassificering med målet att uppnå energiklass C eller bättre till 2030 för minst 70 % av uthyrningsbar yta.**		2030	45%
		Årligen förbättra energiklassificering med målet att uppnå energiklass C eller bättre till 2050 för 100 procent av uthyrningsbar yta.**		2050	45%
	Anpassning till klimatförändringar	100% av fastigheterna sett till uthyrningsbar yta ska ha genomgått en klimatriskanalys enligt EU-taxonomin, och åtgärdsplaner för identifierade klimatrisker ska genomföras i alla relevanta fastigheter senast vid utgången av 2026*		2026	51%
S – Socialt värdeskapande	Arbetsvillkor	>50 i Employee Net Promotor Score (eNPS)			24
	Hyresgästers nöjdhet	>50 i Tenant Net Promoter Score (tNPS)*			
G – Ansvarsfullt ägande	Korruption och mutor	Nolltolerans mot korruption*			

* Nytt mål alternativt ny formulering av mål.
** Exkluderat fastigheter där det inte finns något krav på energideklaration.

Mål
Fossilfri el för de abonnemang som Logistea har rådighet över

100%

Mål
Tenant Net Promoter Score (tNPS)*

>50





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Gröna fastigheter

Logisteas kunder efterfrågar hållbara och moderna lokaler för lager, logistik och lätt industri. Därför arbetar vi för att säkerställa att vi kan erbjuda energieffektiva och miljövänliga byggnader, samtidigt som vi tar ansvar för vår påverkan på omvärlden. Åtgärderna är integrerade i våra affärsprocesser för förvärv, fastighetsutveckling och löpande förvaltning.

Nettonoll-utsläpp till 2050

När vi under hösten har samordnat vårt hållbarhetsarbete beslutade vi att revidera vårt tidigare mål om klimatneutralitet till ett mål om nettonoll-utsläpp för Scope 1 och 2-utsläpp av växthusgaser till 2050. Till 2030 är vårt mål att ha halverat dessa utsläpp jämfört med 2024. För att nå dit kommer vi att fortsätta investera i energieffektivisering, fasa ut energi från fossila bränslen och ha 100 procent fossilfri elförsörjning till våra fastigheter (där vi har rådighet över abonnemangen). Vi jobbar också vidare mot att kunna rapportera vårt klimatavtryck inom Scope 3.

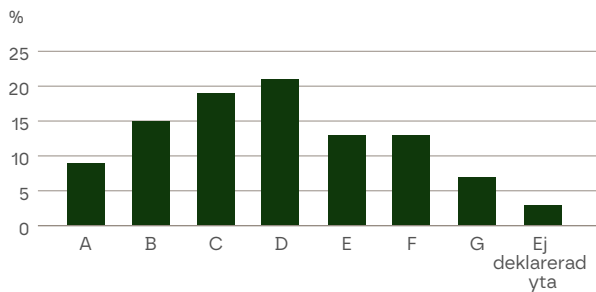
Klimatrisikanalyser och åtgärdsplaner

Under 2024 har vi fastställt mål för klimatriskanalyser i linje med våra väsentliga frågor. Arbetet har påbörjats för att säkerställa att 100 procent av våra fastigheter genomgår en klimatriskanalys enligt EU-taxonomi senast 2026. För vårt norska bestånd är arbetet redan i gång och klimatriskanalyser har genomförts för merparten av dessa fastigheter. Identifierade klimatrisker kommer att hanteras genom åtgärdsplaner som implementeras i samtliga fastigheter senast 2026. Detta är ett viktigt steg för att stärka vår hållbarhetsstrategi och framtidssäkra våra fastigheter.

Investeringar i energieffektivisering

Att investera i energieffektivisering är ett prioriterat område för Logistea och vi arbetar aktivt för att kontinuerligt förbättra energiklassificeringen i vårt bestånd. Vårt mål är att årligen förbättra energiklassificeringen med målet att uppnå energiklass C eller bättre till 2030 för minst 70 procent av uthyrningsbar yta. Till 2050 ska hela vårt bestånd ha gjort denna förflyttning. Flera projekt har initierats under året, där exempelvis Havnegatan 16, utanför Trondheim, kommer genomgå en rad effektiviseringsåtgärder under 2025 som beräknas ge en årlig energibesparing på 1 257 MWh, motsvarande 38 985 kg CO₂e.

Våra fastigheters energiklass



Baserat på de ytor som har lokala krav på sig att energideklarerar.



- Minska koldioxidutsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med minst 50% till 2030 (basår 2024)
- Nettonoll-utsläpp av växthusgaser inom Scope 1 och 2 till 2050
- 100% fossilfri el (för abonnemang Logistea har rådighet över)
- 70% av uthyrningsbar yta i energiklass ≤C till 2030
- 100% av uthyrningsbar yta i energiklass ≤C till 2050
- 100% av fastighetsbeståndet har genomgått en klimatriskanalys till 2026
- Åtgärdsplaner för identifierade klimatrisker implementerade i samtliga fastigheter senast 2026





Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Installation av solceller förblir en prioritet och vi har nu nått en total effekt om 4,8 MWp. Vi har vidare inlett två större batterilagringsprojekt under 2024 med en gemensam kapacitet om 10 MW.

Förnyelsebar el genom solceller

Installation av solceller fortsätter att vara en prioritet för oss och är en viktig del i att förbättra våra fastigheters energiklass, även om de uppdaterade hållbarhetsmålen inte inkluderar ett formellt installationsmål. Under fjärde kvartalet har en installation av solceller gjorts på Vattnet 1 i Borås, som förvärvades under året. Vi har även tecknat ett avtal med Bewi för uppförande av solcellsanläggningar på två fastigheter, varav den ena är fastigheten på Havnegatan 16, om totalt ca 0,7 MWp som planeras att genomföras under 2025. Den samlade effekten installerat på våra fastigheter uppgår till 4,8 MWp och därutöver har vi 1,1 MWp under uppförande som förväntas färdigställas under första halvan av 2025.

Batterilager stabiliserar elnätet

Vi fortsätter vårt arbete inom batterilagring tillsammans med en rad installationspartners och har nu flera anläggningar i drift. De två större batteriprojekten som inlets under 2024, anläggningen i Vaggeryd med en kapacitet om 9 MW och anläggningen i Klädesholmen, med en kapacitet om 1 MW, förväntas anslutas till Svenska kraftnäts frekvenshandel under början av 2025. Utöver dessa har vi även två mindre anläggningar i Borås varav den ena, om 0,2 MW, redan är ansluten. Den andra är ett pilotprojekt för återbruk inom batterilagring, med stöd av Energimyndigheten, där vi ska sammankoppla och installera gamla bilbatterier på fastigheten Vindan 1 och ansluta till frekvenshandeln senare under 2025.

Andel grön finansiering

24%

Utbyggnad av laddinfrastruktur

Under det gångna året genomförde vi flertalet nya installationer av laddinfrastruktur och hade i slutet av året 172 stycken laddare installerade. Efter årets revidering av våra hållbarhetsmål är laddinfrastruktur inte längre ett formellt mål, men att utveckla laddinfrastruktur kommer vara fortsatt viktigt i takt med att våra hyresgäster ställer om till elektrifierade fordon och fossila bränslen fasas ut. Vårt arbete framgent kommer spegla önskemålen från våra hyresgäster.

Ytterligare en bioyta färdigställd

Under 2023 initierade vi ett pilotprojekt för bioytor tillsammans med hyresgästen TST Sweden AB. Vid fastigheten Viran 8 i Borås omvandlade vi då en befintlig gräsmatta om ca 1000 kvm till ängsmark med ca 140 olika växtsorter. Pilotprojektet har fallit väl ut och under året har vi därför anlagt ytterligare en bioyta, den här gången i anslutning till fastigheten Bulten 1 i Alingsås. Ytan är omkring 500 kvm och färdigställdes i slutet av 2024. Logistea fortsätter att identifiera möjliga satsningar på bioytor tillsammans med våra hyresgäster. Bland annat är ängsmark en del av projekteringen för ett kommande projekt tillsammans med Intersport i Nässjö.

Stor andel grön finansiering

Logistea har uppnått en stor procentuell andel grön bankfinansiering. Under 2024 upprättade vi också ett nytt ramverk för grön finansiering i enlighet med Green Bond Principles och Green Loan Principles som granskats av ISS ES. Ramverket gör det möjligt för Logistea att låna upp pengar genom gröna obligationer. Läs mer på sidan 33.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Socialt värdeskapande

Logistea bidrar till att utveckla kommuner och näringsliv i Sverige genom strategiska investeringar i fastigheter för lager, logistik och lätt industri i mindre och medelstora orter. För att lyckas med detta är våra medarbetare avgörande och vi arbetar för att skapa en företagskultur som främjar en god arbetsmiljö och möjligheter till personlig och professionell utveckling.

Våra medarbetare

Logisteas värdeord – engagemang, utveckling och ansvar – ligger till grund för vår affärsmässiga, inkluderande och öppna företagskultur. Genom att stödja medarbetarnas personliga och professionella utveckling strävar vi efter att skapa en arbetsmiljö där alla trivs och känner sig värdefulla.

Allas lika värde

Vi utgår från principen att alla människor har lika värde och ska respekteras, bemötas och behandlas rättvist. Vi arbetar aktivt för att främja mångfald och tolerans och vi har nolltolerans mot all form av diskriminering. Vår uppförandekod fastställer att vi främjar lika möjligheter för alla oavsett ålder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, trosuppfattning eller etnisk bakgrund.

Vi strävar efter att uppnå en jämn könsfördelning på alla nivåer i organisationen, med en ambition att över tid nå 40 procent representation av det underrepresenterade könet. Vi tillämpar principen om lika lön för likvärdigt arbete och säkerställer rättvisa lönevillkor i hela organisationen.

Stimulerande och välmående arbetsplats

Vi strävar efter att skapa en arbetsplats som erbjuder en trygg och stimulerande arbetsmiljö. För att främja en god hälsa och motverka sjukfrånvaro uppmuntrar vi till fysisk aktivitet och erbjuder friskvårdsbidrag. Årliga medarbetarundersökningar genomförs för att utvärdera trivsel och engagemang, samt mätningar i Employee Net Promotor Score (eNPS) som är en viktig indikator för en positiv och attraktiv arbetsplats. 2024 års mätningar gav oss ett resultat om 24 eNPS vilket ligger långt under vår ambition. Därför har vi antagit ett formellt mål om att på sikt uppnå 50 eNPS och kommer arbeta aktivt med stärkande åtgärder under 2025.

	2024		2023		2022	
Jämställdhet	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Styrelse	40%	60%	40%	60%	43%	57%
Ledning	10%	90%	40%	60%	40%	60%
Övriga anställda	64%	36%	89%	11%	73%	27%
Totalt	42%	58%	67%	33%	59%	41%

Siffror avser utgången av respektive år.

Mål

Employee Net Promotor Score (eNPS)

>50

Mål

Tenant Net Promoter Score (tNPS)

>50

Våra hyresgäster

Logistea fokuserar på att bygga långsiktiga och starka relationer med våra hyresgäster. Genom att lyssna på deras behov kan vi erbjuda kvalitativa fastigheter med en hälsosam och säker miljö. Vår strävan är att kontinuerligt förbättra våra tjänster för att skapa nöjda hyresgäster och hållbara affärsrelationer.

Nöjda hyresgäster möjliggör långsiktiga partnerskap

Vi eftersträvar att vara en närvarande och lyhörd hyresvärd som utvecklar och kundanpassar sina fastigheter efter hyresgästernas behov. Det gör det möjligt för Logistea att ingå långsiktiga partnerskap med sina hyresgäster och växa med dem. Vårt mål är att uppnå ett Tenant Net Promoter Score (tNPS) över 50, ett viktigt mått som hjälper oss att kvantifiera och förstå våra kunders nöjdhet och lojalitet.

Hälsosamma och säkra fastigheter

Logisteas fastigheter ska vara säkra och hälsosamma att vistas i och inför förvärv görs en inventering för att identifiera potentiellt miljö- och hälsoskadliga material. Utvecklingsarbetet för att fler fastigheter ska bli uppkopplade, så kallade smarta fastigheter, fortsätter vilket ger fördelar inom hälsa och säkerhet så som ökad driftsäkerhet och förbättrad inomhusmiljö.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Ansvarsfullt ägande

Logistea är en långsiktig och ansvarstagande ägare där hållbarhet och affärsetik genomsyrar hela vår verksamhet. Vi strävar efter att skapa värde för våra hyresgäster, samhället och miljön genom ansvarsfulla beslut och investeringar, samtidigt som vi upprätthåller vår höga standard för integritet och ansvar.

Vår Uppförandekod och Uppförandekod för leverantörer

Logistea har en Uppförandekod som gäller för samtliga medarbetare och företrädare för Logistea. För våra leverantörer gäller Uppförandekod för leverantörer, vilken ligger i linje med uppförandekoden. Koderna baserar sig på de tio principerna i FN:s Global Compact, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer på för företag och mänskliga rättigheter. Koderna klargör vårt åtagande att motverka negativ påverkan på mänskliga rättigheter, främja lika möjligheter för alla oavsett ålder, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, sexuell läggning, trosuppfattning eller etnisk bakgrund. Diskriminering får inte förekomma. Vi tar avstånd från alla former av tvångsarbete och värnar om yttrandefrihet inom både vår organisation och bland våra leverantörer. Alla våra medarbetare genomför en årlig genomgång av Uppförandekoden.

Policy mot anti-korruption

Vår Uppförandekod och Uppförandekod för leverantörer klargör att vi arbetar aktivt för att motverka korruption och att Logistea har nolltolerans mot korruption, maktmissbruk, utpressning och bedrägeri. Vi följer alla tillämpliga lagar och regler och tillåter inte att någon i vår verksamhet erbjuder,

begär, accepterar eller tar emot otillbörliga förmåner. Logistea strävar efter att bidra till en rättvis marknad där alla aktörer kan konkurrera utan oetiska handlingar, vilket stärker förtroendet för oss och branschen. Alla våra medarbetare genomför en årlig utbildning i anti-korruption.

Ansvarsfull leverantörskedja

Logisteas Uppförandekod för leverantörer ställer krav på våra leverantörers agerande. Genom koden bekräftar leverantörerna sin avsikt att verka enligt samma regelverk som Logistea och alla våra leverantörer förbinder sig att följa uppförandekoden.

Visselblåsarfunktion

Logistea strävar efter ett öppet företagsklimat, hög affärsetik och välmående medarbetare. Våra medarbetare, kunder och leverantörer är viktiga källor till insikter om eventuella brister. Vi uppmuntrar alla att rapportera oegentligheter som strider mot våra värderingar eller lagstiftning, utan rädsla för repressalier. Anmälningar kan göras anonymt via vår visselblåsarfunktion, som hanteras av en extern och oberoende aktör för att säkerställa objektivitet och konfidentialitet. Under 2024 inkom noll anmälningar om överträdelser, inklusive brott mot mänskliga rättigheter.



Nolltolerans mot korruption:

- 100% anställda genomför årlig utbildning i anti-korruption, affärsetik och uppförandekod
- 100% av väsentliga leverantörer och väsentliga hyresgäster ska anta och åta sig att följa vår uppförandekod



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+



Att förbättra våra fastigheters hållbarhetsegenskaper är en central del av vår strategi för värdehöjande investeringar.

Robust due diligence-process för hållbara förvärv

Hållbarhetsaspekter är en integrerad del av Logisteas process för att identifiera och utvärdera potentiella investeringar. Vår tekniska och miljömässiga due diligence-process inkluderar en omfattande analys av faktorer som energiförbrukning, exponering för fossila bränslen, förekomst av giftiga byggmaterial samt eventuella miljögifter i marken. Även klimatrisker ingår som en nyckelfaktor i vår due diligence. Om brister upptäcks i fastighetens hållbarhetsegenskaper eller för det fall klimatrisker har identifierats görs noggranna bedömningar av kostnader och åtgärder för att upprätta en handlingsplan.

Gröna hyresavtal i nya och omförhandlade avtal

Vi tillämpar så kallade gröna bilagor i hyresavtalen med våra större hyresgäster. Dessa bilagor tydliggör hyresgästens hållbarhetsåtaganden inom områden som exempelvis energiförbrukning, resursanvändning, materialval, återvinning och avfallshantering. Gröna bilagor är en integrerad del av alla nya hyresavtal och inkluderas även vid omförhandling av befintliga avtal.

MWp solceller under uppförande

1,1 MWp

Strategi för hållbar fastighetsutveckling

Att förbättra våra fastigheters hållbarhetsegenskaper är en central del av vår strategi för värdehöjande investeringar. Med en tydlig plan och höga ambitioner arbetar vi aktivt för att förbättra energiprestandan i vårt befintliga fastighetsbestånd, byggprojekt och nyproduktion. Genom att installera solpaneler, energilagringlösningar och laddinfrastruktur skapar vi mervärde för våra hyresgäster, samtidigt som vi bidrar till en mer hållbar miljö och samhällsutveckling.

Hög servicenivå på lokal nivå

För den löpande driften anlitar vi lokala underleverantörer vilket gör det möjligt för oss att erbjuda högkvalitativ service även på mindre etableringsorter och för mindre fastigheter. Genom att implementera uppkopplade fastigheter effektiviserar vi resursanvändningen och skapar samtidigt en hälsosam och hållbar inomhusmiljö.



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

EPRA sBPR

EPRA Sustainability Performance Measures

ESG	Påverkansområde	EPRA-kod	Enheter	Indikator	Kategori	Hela fastighets-portföljen 2024	
Miljö	Energi	Energy-Int	kWh/m²/år	Energiintensitet	Fastighetsägarförvärvad energi	406	
	Växthusgasutsläpp	GHG-Int	kgCO ₂ e/m²/år	Intensitet av växthusgasutsläpp	Scope 1 och 2-utsläpp (location based)	10,4	
			kgCO ₂ e/m²/år		Scope 1 och 2-utsläpp (market based)	5,8	
	Vatten	Water-Int	m³/m²/år	Vattenintensitet	Fastighetsägarförvärvat vatten	0,2	
	Avfall	Waste-Abs, Waste-LfL	Ton	Total vikt av genererat avfall	Icke-farligt avfall	74,0	100%
				Total vikt av genererat avfall fördelat efter bortskaffnings- och återvinningsvägar	Återvunnet	58,3	79%
					Deponi	-	0%
					Kompost	15,7	21%
				Sammansättning av den totala vikten av genererat avfall	Papper	13,4	18%
					Metall	0,2	0%
					Glas	3,1	4%
					Blandat kommunalt avfall	41,5	56%
					Matavfall	15,7	21%
				Obligatoriska certifieringar (Energideklaration)	% av portföljen certifierad efter värde (€)	90%	
					A	9%	
					B	18%	
					C	17%	
					D	21%	
					E	18%	
					F	10%	
					G	7%	
	Certifieringar	Cert-Tot	%	Frivilliga certifieringar (t.ex. BREEAM)	% av hyresintäkter från BREEAM-certifierade fastigheter (eller likvärdigt)	8,6%	



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

ESG	Påverkansområde	EPRA-kod	Enheter	Indikator	Kategori	Hela fastighets-portföljen 2024
Social	Mångfald	Diversity-Emp	%	Könsfördelning	Andel kvinnor och män, medarbetare	40/60
				Könsfördelning på olika nivåer	Styrelse	33/67
					Ledningsgrupp	10/90
					Ledande befattningshavare	67/33
					Övriga anställda	55/45
	Anställda	Emp-Training	Antal timmar	Genomsnittliga utbildningstimmar per anställd	Alla anställda	3
	Hälsa & säkerhet	H&S-Emp	Per 100 000 arbetade timmar	Förlorade arbetsdagar	Direktanställda	0
		H&S-Emp	Dagar per anställd	Frånvarande	Direktanställda	2,8
		H&S-Asset	%	% av fastighetsbeståndet	Andel fastigheter med hälsa- och säkerhetsbedömningar	0
	Styrning	Gov-Board	Totalt antal	Styrelsens sammansättning	Antal ledamöter i högsta styrningsorganet	6
					Andel verkställande befattningshavare	2
					Andel icke-verkställande styrelsemedlemmar	4
					Genomsnittlig styrelsemandattid (år)	4,25



Introduktion	+
Strategi och omvärld	+
Verksamhet	+
Finansiering	+
Bolagsstyrning	+
Finansiell information	+
Hållbarhet	
Hållbarhetsrapport	
Hållbarhetsåret i korthet	
Hållbarhetsramverk och styrning	
Väsentlighetsanalys och intressentdialog	
Logisteas hållbarhetsmål	
Gröna fastigheter	
Socialt värdeskapande	
Ansvarsfullt ägande	
EPRA sBPR	
Revisorns yttrande om hållbarhetsrapporten	
Övrigt	+

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 15, 18–19, 56–60 samt 99–112 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

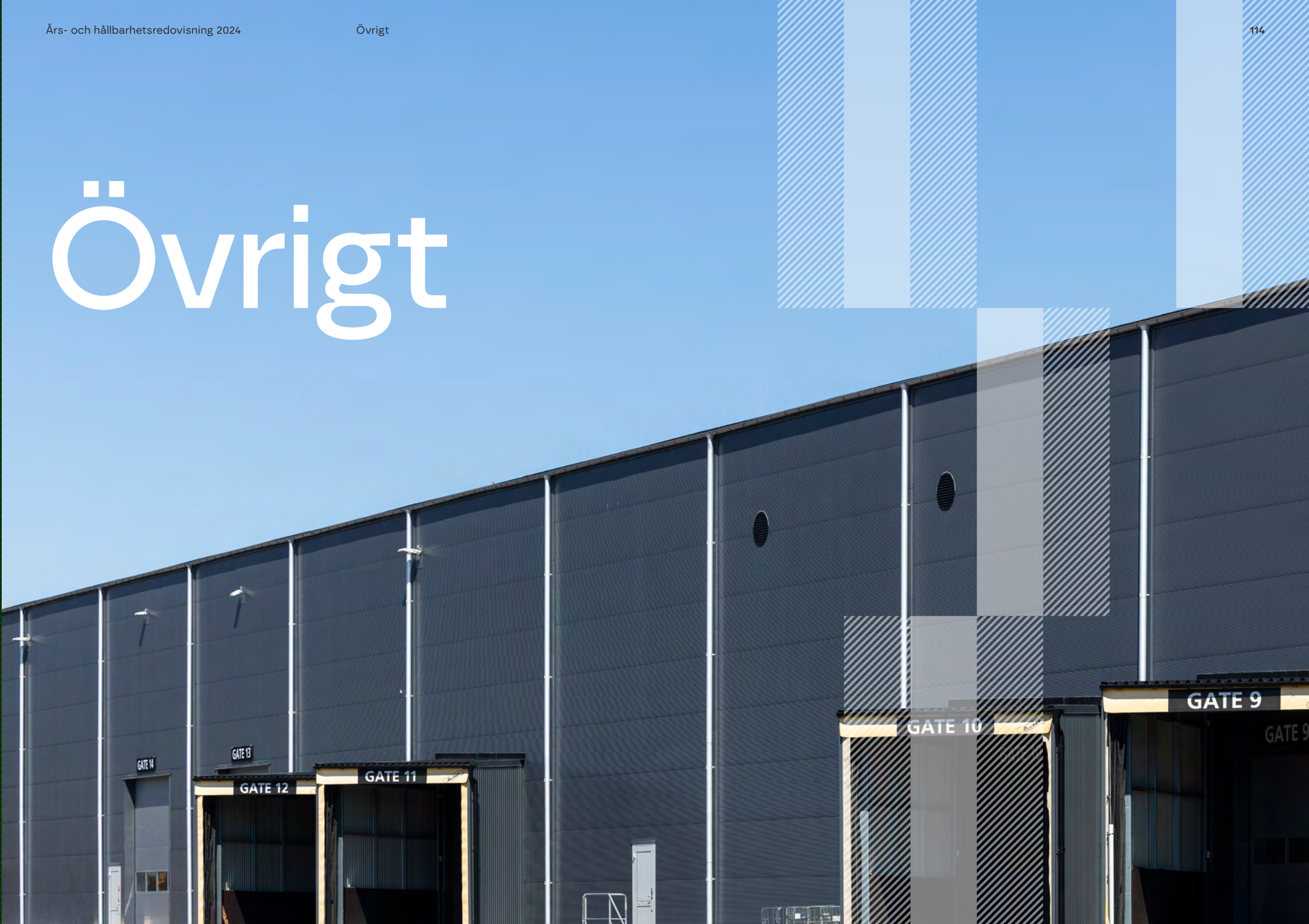
Om denna redovisning

Års- och hållbarhetsredovisningen 2024 inkluderar Logisteas hållbarhetsredovisning 2024 som också utgör bolagets lagstadgade hållbarhetsrapport. Utgångspunkten för hållbarhetsredovisningen är den dubbla väsentlighetsanalys enligt European Sustainability Reporting Standards som vi genomförde under 2024 och som vi validerat med Logisteas nyckelintressenter.



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

Övrigt





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

Övrigt
Fastighetsförteckning
EPRA nyckeltalsberäkningar
Alternativa nyckeltal
Övriga definitioner
Information till aktieägare

Fastighetsförteckning

Logisteas fastighetsbestånd består av 143 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 410 345 kvadratmeter. I fastighetsförteckningen nedan redovisas kommun, adress, lokalarea (LOA) och fastighetstyp för alla Logisteas fastigheter.

Land	Kommun	Fastighet	Adress	LOA
Sverige	Alingsås	Bulten 1	Pumpgatan 8, Sävelundsgatan 2, Sävelundsgatan 4	22 627
Sverige	Borås	Vattnet 1	Elementgatan 1	2 175
Sverige	Borås	Rotorn 4	Industrigatan 12	6 537
Sverige	Borås	Tappen 1	Lamellgatan 1, 3	5 700
Sverige	Borås	Vindan 1	Ryssnäsgratan 2	22 474
Sverige	Borås	Vindbryggan 6	Företagsgatan 24, 22A	5 487
Sverige	Borås	Vindrosen 4	Viaredsvägen 22, B, C, D, E	8 711
Sverige	Borås	Vindtunneln 3	Segloravägen 10	1 559
Sverige	Borås	Viran 8	Segloravägen 22	7 491
Sverige	Borås (Bråmhult)	Källbäckstryd 1:400	Tvinnargatan 11	2 220
Sverige	Bromölla	Hammaren 4	Verkstadsgatan 7	55 000
Sverige	Båstad	Troentorp 1:76	Elestorpssvägen 135	5 040
Sverige	Båstad	Troentorp 1:88	Elestorpssvägen 135	2 830
Sverige	Falkenberg	Elektrikern 1	Åkarevägen 39	9 851
Sverige	Falkenberg	Elektrikern 4 (Mark)	Åkarevägen 37B	-
Sverige	Falköping	Traversen 4	Österängsgatan 6	9 800
Sverige	Falun	Främby 1:33	Källviksvägen 18	42 494
Sverige	Gnosjö	Gårö 1:370	Västergatan 15	2 400
Sverige	Göteborg	Högsbo 38:11	Sisjö Kullegata 1, 3, Södra Långebersgatan 12	5 000
Sverige	Hyltebruk	Västra Åkralt 1:97	Västra Industrigatan 4, Gamla nissastigen 5	23 713
Sverige	Härryda	Assmundtorp 2:139	Industrivägen 7	1 000
Sverige	Jönköping	Backen 1:138	Tallvägen 7	1 440
Sverige	Jönköping	Flahult 77:7	Momarken 7	5 940
Sverige	Kalmar	Generatoren 1	Franska vägen 22	2 785

Land	Kommun	Fastighet	Adress	LOA
Sverige	Kalmar	Sigillet 1	Stämpelvägen 3	35 330
Sverige	Karlskoga	Bofors 1:46	Förrådsvägen 11, 13, 5, 10, 8	7 081
Sverige	Karlskoga	Bofors 1:47	Förrådsvägen 19, 21, 23, Hyttbacken 2, 4, 6, 8, 10, Stålverksvägen 20, Verkstadsgatan 1, 3, 5, 7, 9, 11	25 165
Sverige	Karlskoga	Bofors 1:48	Packarevägen 31, 32, 33, 35, 37, 39, Smidesvägen 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9	8 939
Sverige	Karlskoga	Kilsta 3:136	Hissvägen 3, Kilsta Södra Industriväg 10, 12	22 238
Sverige	Karlstad	Busterud 1:161	Bråtebäcksvägen 45	4 200
Sverige	Kramfors	Omne 6:6	Omne 231, 233	7 470
Sverige	Kramfors	Omne 7:9 (Mark)	Omne	-
Sverige	Kramfors	Frånö 12:11, 12:12, 12:13	Hamnviksvägen 9	10 584
Sverige	Kristianstad	Vä 1:10	Annedalsvägen 23A, C, D, E, F	17 704
Sverige	Kristinehamn	Mjölaren 2 (Mark)	Västra Spårgatan	-
Sverige	Kristinehamn	Norra Höja 3:3	Varnumsleden 9	20 083
Sverige	Kristinehamn	Turbinen 2	Dalavägen 23, 25	14 951
Sverige	Kristinehamn	Mjölaren 2 (Mark)		-
Sverige	Kumla	Kvarntorp 1:15	Mexivägen 1	10 200
Sverige	Kumla	Kvarntorp 1:7 (Mark)	Mexivägen 3	-
Sverige	Kungsbacka	Duvehed 2:29	Fjärås Industriväg 23	524
Sverige	Kungshamn	Gravarne 3:41	Guleskär 56	7 166
Sverige	Laholm	Elestorp 7:532 & 7:278	Halmstadsvägen 32	13 800
Sverige	Ljungby	Rotorn 1	Bredemadsvägen 3	15 106
Sverige	Ljungby	Gänget 11	Fabriksgatan 9, 7A, 11, 15	10 475
Sverige	Malmö	Kamaxeln 1	Kamaxelgatan 12, Ventilgatan 10	795



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

Land	Kommun	Fastighet	Adress	LOA
Sverige				
Sverige	Malmö	Runstenen 18	Käglingsvägen 25, 27	1 600
Sverige	Mjölby	Hyveln 2	Hallevadsgatan 8	8 051
Sverige	Mjölby	Målaren 4	Borgmästaregatan 21	2 860
Sverige	Mjölby	Transformatorn 2	Transformatorgatan 2	6 456
Sverige	Motala	Björkelund 2	Skogvaktaregatan 3	2 447
Sverige	Mullsjö	Gyljeryd 1:43	Industrivägen 2	5 922
Sverige	Norrköping	Remmaren 2	Ramshällsvägen 2	6 700
Sverige	Nybro	Skiffern 2	Porfyrvägen 2	20 000
Sverige	Nässjö	del av Tryggarp (Projekt)		31 126
Sverige	Olofström	Rösjö 1:23	P.J Rösjös Väg 110-2, 92-8	8 056
Sverige	Partille	Lexby 1:113	Laxfiskevägen 10, 12	3 230
Sverige	Partille	Lexby 11:14	Laxfiskevägen 4	2 480
Sverige	Partille	Lexby 11:242	Laxfiskevägen 4a	15 490
Sverige	Partille	Ugglum 7:130	Göteborgsvägen 104, 106, 108	960
Sverige	Piteå	Öjebyn 144:79	Hällanvägen 2	7 484
Sverige	Skara	Fårtickan 1	Björkelundsgatan 14	6 500
Sverige	Skottorp	Skummeslöv 30:30	Peter Möllers Väg 11	576
Sverige	Skurup	Göte 1, 17, 20 och 21, Skurup 50:44 (1 och 2) & Skurup 51:85	Järnvägsgatan 39	12 600
Sverige	Skövde	Kopparn 2	Jonstorpsgatan 25, 27, Koppargränd 7, 8	4 043
Sverige	Skövde	Kopparn 3	Koppargränd 1, Jonstorpsgatan 25-27	1 093
Sverige	Skövde	Stenullen 1	Diabasvägen 9	21 124
Sverige	Svenljunga	Lockryd 2:73	Europavägen 1	10 585
Sverige	Tanum	Tanumshede 3:28	Industrivägen 3A	7 829
Sverige	Timrå	Vivsta 13:92	Terminalvägen 21	4 900
Sverige	Tjörn	Aröd 1:257	Ångholmsvägen 14	9 000
Sverige	Tjörn	Rönnäng 1:567	Lökholmsvägen 6	2 670
Sverige	Tranemo	Skogarp 1:21 (Mark)	Skogarpsvägen 2	-
Sverige	Tranemo	Skogarp 1:39	Skogarpsvägen 2	10 100
Sverige	Trollhättan	Grundstenen 7	Installatörvägen 23	15 707
Sverige	Urshult	Urshult 1:112	Kanalvägen 6	9 043
Sverige	Vaggeryd	Fåglabäck 2:25 (Mark)	Terminalvägen	-

Land	Kommun	Fastighet	Adress	LOA
Sverige	Vaggeryd	Källemo 1	Källemogatan 12, Varlingsdalsgatan 6	7 552
Sverige	Vaggeryd	Skogshyltan 1:4	Munksjögatan 14, 16, 18, 20	22 037
Sverige	Vaggeryd	Stödstorp 1:7	Munksjögatan 8, 10	12 253
Sverige	Vaggeryd	Yggen 1	Krokvägen 1	6 358
Sverige	Vara	Tornum 9:75	Kvånum Vångavägen 1	11 800
Sverige	Varberg	Smedjan 2	Härdgatan 22, 24	9 421
Sverige	Varberg	Getakärr 2:40	Traktorvägen 1	15 850
Sverige	Vårgårda	Svarvaren 7	Åleden 13	6 805
Sverige	Värnamo	Vetet 1	Expovägen 5	5151
Sverige	Åmål	Åmål 6:78	Industriagatan 10	8 540
Sverige	Ånge	Ånge 31:25	Industrigatan 10	1 805
				830 269
Norge				
Norge	Frøya		Hammarvikringen 64	8 012
Norge	Stjørdal		Havnegata 24	16 700
Norge	Melhus		Hofstadvegen 15	4 177
Norge	Melhus		Hofstadvegen 15, plot parcel 2	-
Norge	Sande		Gjerdsvikvegen 208	4 800
Norge	Trondheim		Østre Rosten 102B	5 700
Norge	Trondheim		Østre Rosten 102	2 475
Norge	Ørland		Havneveien 1, Uthaug	14 010
Norge	Ørland		Valsnesveien 259	2 800
Norge	Balsfjord		Maren Annas vei 11	6 700
Norge	Hitra		Industriparkveien 35, Jøsnøya	5 175
Norge	Hitra		Industriparkveien 43, Jøsnøya	1 250
Norge	Stjørdal		Havnegata 16	6 350
Norge	Trondheim		Torgardsveien 11	3 329
Norge	Konsvinger		Stømnervegen 1 & 3	4 000
Norge	Sula		Holsneset 23-25	3 679
Norge	Hustadvika		Holamyra 24	2 919
Norge	Oppdal		Søndre Industrivegen 50	5 418
Norge	Fredrikstad		Kampenveien 5	4 394
Norge	Fredrikstad		Sørkilen 3 & Østkilen 14	14 800
Norge	Fredrikstad		Krosnesveien 6	7 400
Norge	Fredrikstad		Østkilen 1	1 570
Norge	Fredrikstad		Vikerveien, plot Rally	-
Norge	Gjesdal		Kvernarnaveien 12	1 600



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

Land	Kommun	Fastighet	Adress	LOA
Norge	Kristiansand		Linneflaten 2, 4, 6	8 809
Norge	Narvik		Fagernessletta 10	6 093
Norge	Båtsfjord		Strandvegen 4	7 761
Norge	Båtsfjord		Fagervikveien 2a og 2b	2 810
Norge	Måsøy		Strandgata 105, Havøysund	7 069
Norge	Senja		Vikaveien 421	3 800
Norge	Tromsø		Skattørvegen 78	1 877
Norge	Vestvågøy		Havet 45, Leknes	14 389
Norge	Alver		Storemyra 200, Mongstad	10 734
Norge	Øygarden		Bleivassvegen 7 og 11, Ågotnes	5 781
				196 381
Danmark				
Danmark	Fredrikshavn		Constantiavej 31 & Århusgade 24	12 106
Danmark	Ringkøbing-Skjern		Tungevej 2-4, Hvide Sande	2 807
Danmark	Favrskov		Skelvej 1, Thorsø	8 888
Danmark	Mariagerfjord		Havrevænget 1, Hobro	5 070
Danmark	Holbæk		Østerled 30	9 469
Danmark	Hedensted		Torvegade 41, Tørring	5 739
Danmark	Lolland		Kidnakken 13, Maribo	8 396
Danmark	Vejen		Tvilhovej 8, Tvilhov	16 931
Danmark	Hedensted		Lundagervej 20	8 259
Danmark	Morsø		Rogalandsvej 3, Nykøbing Mors	21 393
Danmark	Vesthimmerland		Fabriksvej 3 og 4, Farsø	21 891
Danmark	Skjern		Ståljvej 1, 5-9 & Bækgårdsvej 38-40	40 118
				161 067
Finland				
Finland	Kuopio	Mastotie 7		5 051
Finland	Kuopio	Mastotie 7, plot parcel 2		-
Finland	Salo	Muurlantie 438		4 482
Finland	Sastamala	Pajakatu 6		5 275
Finland	Sastamala	Toravantie 18		15 985
				30 793

Land	Kommun	Fastighet	Adress	LOA
Nederländerna				
Nederländerna	Wichjen		Nieuweweg 235	30 588
Nederländerna	Someren		Kanalstraat 107	24 104
Nederländerna	Oldenzaal		Textielstraat 30	12 974
Nederländerna	Zwartsluis		De Kalkovens 10	4 685
				72 351
Belgien				
Belgien	Olen		Industrielaan 39	9 000
Belgien	Heist-op-den-berg		Hulshoutsesteenweg 33	32 965
				41 965
Tyskland				
Tyskland	Arendsee		Ritzlebener Strasse 1, Mechau	30 245
Tyskland	Ohdruf		Herrenhöfer Landstrasse 6	24 904
				55 149
Polen				
Polen	Chorzów		4 Olszewskiego Street/ 15 Legnicka Street	5 248
Polen	Chorzów		11 Kluczborska Street	8 625
Polen	Chorzów		15 Narutowicza Street	6 343
				20 216



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

EPRA nyckeltalsberäkningar

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Logisteas verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). Följande resultatindikatorer har utarbetats i enlighet med bästa praxis som definierats av EPRA i dess senaste utgåva av Best Practices Recommendations Guidelines, BPRs, från 2024.

EPRA BPRs fokuserar på att göra boksluten för offentliga fastighetsbolag tydligare och mer jämförbara i hela Europa. För ytterligare information om EPRA, se www.epra.com.

Uträkningar och nyckeltal är översatta till svenska. Standardiserade tabeller på originalspråket engelska återfinns i den engelska versionen av Logisteas årsredovisning. Definitioner av de mest väsentliga EPRA-nyckeltalen återfinns i Alternativa nyckeltal i nästa avsnitt.

Summering av EPRA prestandamått

	Valuta/procent	2024-12-31	2023-12-31
A EPRA resultat per aktie (EPS)	SEK	0,6	0,6
B EPRA NRV per aktie	SEK	15,3	13,3
EPRA NTA per aktie	SEK	13,4	12,4
EPRA NDV per aktie	SEK	13,3	12,3
C EPRA initial direktavkastning	%	6,8	6,2
EPRA "upptoppad" initial direktavkastning	%	6,8	6,2
D EPRA vakansgrad	%	3	4
E EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader)	%	27	51
EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader)	%	27	51
F EPRA belåningsgrad (LTV)	%	48	46

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

EPRA kapitalkostnader

	2024-12-31	2024-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2024-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare	2023-12-31	2023-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2023-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare
Samtliga siffror i miljoner SEK	Totalt			Totalt		
Förvärv	7 451	-	7 451	746	-	746
Projektering	232	-	232	111	-	111
– Nybyggnationer	186	-	186	78	-	78
– Ombyggnationer ¹⁾	28	-	28	19	-	19
– Större underhåll ¹⁾	18	-	18	14	-	14
Förvaltningsfastigheter	4	-	4	2	-	2
– Inkrementell uthyrningsbar yta	-	-	-	-	-	-
– Ej inkrementell uthyrningsbar yta samt incitament för hyresgäster	1	-	1	1	-	1
– Övrig materiell oallokerad typ av kostnad	1	-	1	1	-	1
Kapitaliserad ränta	2	-	2	6	-	6
Totala kapitalkostnader	7 689	-	7 689	865	-	865
Omvandling från periodiserat till likvida medel	-	-	-	-	-	-
Totala kapitalkostnader som likvida medel	7 689	-	7 689	865	-	865

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



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

A. EPRA Intjäning (EPRA Earnings)

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

	2024 Rapporterat enligt IFRS	2024 Justeringar EPRA	2024 Ej bestämmande inflytande ¹⁾	2024 EPRA intjäning	2023 Rapporterat enligt IFRS	2023 Justeringar EPRA	2023 Ej bestämmande inflytande ¹⁾	2023 EPRA intjäning
Samtliga siffror i miljoner SEK								
Hyresintäkter	706	-	-	706	357	-	-	357
Fastighetskostnader	-112	-	-	-112	-95	-	-	-95
Övriga intäkter	7	-	-	7	14	-	-	14
Driftnetto	601	-	-	601	276	-	-	276
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Central administration	-81	-	-	-81	-36	-	-	-36
Resultat från intressebolag och JVs	-	-	-	-	-	-	-	-
Finansnetto	-309	-	-	-309	-133	-	-	-
Förvaltningsresultat	211	-	-	211	107	-	-	107
Värdeförändringar netto	236	-236	-	-	-99	99	-	-
Upplösning goodwill	-8	8	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt/ EPRA resultat före skatt	439	-	-	211	8	-	-	107
Aktuell skatt	-22	-	-	-22	-9	-	-	-9
Förändring av uppskjuten skatt	-86	107	-	21	-7	5	-	-2
Periodens resultat/EPRA intjäning	331			210	-8			96
Genomsnittligt antal utestående aktier (miljoner)				344,8				167,4
EPRA intjäning per aktie (SEK)				0,61				0,57

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



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

B. EPRA's Substansvärdesnyckeltal (EPRA Net Asset Value Metrics)

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

EPRA Nettoåterställningsvärde (EPRA Net Reinstatement Value – NRV)

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

EPRA Materiella nettotillgångar (EPRA Net Tangible Asstets – NTA)

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

	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
		Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV)		Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV)
Samtliga siffror i miljoner SEK	Totalt			Totalt		
Eget kapital enligt IFRS	6 826	-	6 826	2 684	-	2 684
Substansvärde (NAV) verkligt värde	6 826	-	6 826	2 684	-	2 684
Uppskjuten skatt fastigheter och derivat netto	481	-	481	192	-	192
Verkligt värde netto derivat	-27	-	-27	12	-	12
EPRA Nettoåterställningsvärde (NRV)	7 281	-	7 281	2 888	-	2 888
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)			474,6			217,9
EPRA NRV per stamaktie (SEK)			15,3			13,3

	2024-12-31	2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2023-12-31	2023-12-31
		Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)		Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)
Samtliga siffror i miljoner SEK	Totalt			Totalt		
Eget kapital enligt IFRS	6 826	-	6 826	2 684	-	2 684
Substansvärde (NAV) verkligt värde	6 826	-	6 826	2 684	-	2 684
Återföring uppskjuten skatt netto	481	-	481	192	-	192
Bedömd verklig uppskjuten skatt	-399	-	-399	-178	-	-178
Verkligt värde netto derivat	-27	-	-27	12	-	12
Goodwill (exkl. uppskjuten skatt)	-513	-	-513	-	-	-
Immateriella tillgångar	-2	-	-2	-1	-	-1
EPRA Materiella nettotillgångar (NTA)	6 367	-	6 367	2 709	-	2 709
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)			474,6			217,9
EPRA NTA per stamaktie (SEK)			13,4			12,4



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

Estimerad verklig uppskjuten skatteskuld
Koncernens beräknade verkliga uppskjutna skatteskuld relaterad till temporära skillnader av fastighetsvärden har beräknats till 5,15 procent, vilket grundar sig i Logisteas uppfattning av marknadspraxis som är 25% avdrag för den uppskjutna skatten som är beräknad till 20,6 procent. Vidare uppskattas den verkliga uppskjutna skatteskulden relaterad till uppskjuten vinst/förlust till 20,6 procent, vilket är den aktuella skattesatsen i Sverige för räkenskapsåren 2023 och 2024.

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

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

	2024-12-31 Nominell skatteskuld	2024-12-31 Verklig skatteskuld	2023-12-31 Nominell skatteskuld	2023-12-31 Verklig skatteskuld
Samtliga siffror i miljoner SEK				
Anläggningstillgångar	475	399	179	163
Finansiella instrument	6	-	-2	-
Obeskattade reserver	-	-	15	15
Underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	481	399	192	178

	2024-12-31	2024-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2024-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV)	2023-12-31	2023-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2023-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NDV)
Samtliga siffror i miljoner SEK	Totalt			Totalt		
Eget kapital enligt IFRS	6 826	-	6 826	2 684	-	2 684
Substansvärde (NAV) verkligt värde	6 826	-	6 826	2 684	-	2 684
Goodwill från uppskjuten skatt	-513	-	-513	-	-	-
EPRA Försäljningsvärde netto (NDV)	6 313	-	6 313	2 684	-	2 684
Utestående aktier vid periodens slut (miljoner)			474,6			217,9
EPRA NDV per stamaktie (SEK)			13,3			12,3

Samtliga siffror i miljoner SEK	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter – helägda	13 221	5 386
Förvaltningsfastigheter – del av JV	-	-
Summa fastighetsportfölj	13 221	5 386
Exkludering projekt, mark och byggnationer	-333	-315
Summa förvaltningsportfölj	12 888	5 071
Uppskattade kostnader för köpare	10	10
Uppdaterad värdering förvaltningsportfölj	12 898	5 081
12 månaders rullande hyresintäkt	923	350
Uppskattade driftsdebiteringar	-47	-33
Årlig nettohyra	876	317
Hyresrabatter	-	-
Upptoppad årlig nettohyra	876	317
EPRA NIY (nettoavkastning)	6,8	6,2
EPRA "Upptoppad" NIY nettoavkastning	6,8	6,2



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

D. EPRA vakans (EPRA Vacancy)

Estimerade marknadshyror (Estimated Market Rental Value – ERV) för vakanta ytor dividerat med estimerade marknadshyror för hela fastighetsportföljen. Samtliga nyckeltal är justerade för verklig ägandedel för varje fastighet. Större delen av ökningen är hänförlig till uppkomna vakanser samt uppdaterade värden av de vakanta ytorna.

E. EPRA kostnadskvot (EPRA Cost Ratio)

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

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

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

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

Samtliga siffror i miljoner SEK	2024-12-31	2023-12-31
Marknadshyror vakanta ytor	29	16
Total marknadshyra	953	366
EPRA Vakansgrad	3%	4%

Samtliga siffror i miljoner SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetskostnader	–112	–95
Central administrationskostnad	–81	–36
Återföring: Tomträttsavgäld	0	0
EPRA kostnad (inkluderat direkta vakanskostnader)	–193	–131
Direkta vakanskostnader	0	0
EPRA kostnad (exkluderat direkta vakanskostnader)	–193	–131
Hyresintäkter brutto minus tomträttsavgäld	706	357
Totala hyresintäkter brutto minus tomträttsavgälder	706	357
EPRA kostnadskvot (inkluderat direkta vakanskostnader)	27%	51,0%
EPRA kostnadskvot (exkluderat direkta vakanskostnader)	27%	51,0%

	2024-12-31	2024-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2024-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare	2023-12-31	2023-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2023-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare
Samtliga siffror i miljoner SEK	Totalt			Totalt		
Banklån	6 135	-	6 135	2 333	-	2 333
Obligationslån	600	-	600	75	-	75
Övriga räntebärande skulder	37	-	37	76	-	76
Övriga nettoskulder ¹⁾	6	-	6	57	-	57
Likvida medel	–376	-	–376	–29	-	–29
Nettoskulder	6 403	-	6 403	2 512	-	2 512
Förvaltningsfastigheter	12 888	-	12 881	5 071	-	5 071
Projektfastigheter	333	-	333	315	-	315
Summa fastighetsvärde	13 221	-	13 221	5 386	-	5 386
EPRA Belåningsgrad (LTV)	48,4%	-	48,4%	46,6%		46,6%



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

Alternativa nyckeltal

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

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

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

Direktavkastning

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

Eget kapital per stamaktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Årligt kontrakterat hyresvärde (hyresintäkter plus index-tillägg) dividerat med hyresvärde exklusive projektfastigheter på balansdagen.

EPRA NRV

Eget kapital¹⁾ med återläggning av derivat och uppskjuten skatt relaterat till värdeförändringar för fastigheter och derivat.

EPRA NTA

EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömt verkligt värde på uppskjuten skatt, 5,25 procent.

EPRA NDV

EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat och uppskjuten skatt relaterad till övervärde vid tranaktion.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för aktuell skatt samt uppskjuten skatt på underskott och obeskattade reserver per stamaktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier före eventuell utspädning.

Genomsnittligt antal utestående stamaktier

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

Genomsnittlig upplåningsränta

Viktad genomsnittlig räntesats på räntebärande skulder inklusive effekter från derivat, på balansdagen.

Hyresintäkt exklusive hyrestillägg

Hyresintäkter rensat för intäkter för debiterade media-kostnader för att visa fasta hyresintäkter plus indextillägg.

Justerad överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter exklusive hyrestillägg.

Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldkvot

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Substansvärde (NRV) per stamaktie

Eget kapital¹⁾ med återläggning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till värdeförändringar av fastigheter och temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde på fastigheter samt resultat från värdeförändringar av derivat, i relation till antal utestående stamaktier, efter eventuell utspädning, på balansdagen.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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

1) Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.



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

Övriga definitioner

Aktiekurs per stamaktie

Aktiekurs på balansdagen.

Antal förvaltningsfastigheter

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

Antal utestående stamaktier

Antal utestående stamaktier på balansdagen.

Byggrätt

Bedömd byggbar BTA, bruttoarea, i kvadratmeter.

Förlängningsbar swap

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig upplåningsränta för räntebärande skulder på balansdagen.

Genomsnittlig räntebindning

Genomsnittlig återstående löptid på räntan för räntebärande skulder.

Hyresvärde

Årligt kontraktsvärde med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Nettouthyrning

Hyresvärde för periodens nytecknade hyresavtal med avdrag för hyresvärde för periodens uppsägningar, omförhandlingar och konkurser.

Orealiserade värdeförändringar

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

Performance swap

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

Projektfastigheter

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

Ränteswap

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

Räntetak

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

Säkerställd belåningsgrad

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



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

Information till aktieägarna

Årsstämma

Årsstämma i Logistea äger rum fredagen den 9 maj 2025 kl. 10.00 i Advokatfirman Cederquists lokaler på Hovslagargatan 3 i Stockholm. Inregistrering inleds kl 09:30.

Anmälan

Aktieägare som vill delta i årsstämman ska

- Dels vara införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den (30 april 2025);
- Dels senast måndagen den (5 maj 2025) anmäla sitt deltagande hos bolaget under adress: Advokatfirman Cederquist Box 1670, 111 96 Stockholm, Att: Annica von Schoting eller via e-post: annica.von.schoting@cederquist.se.

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

Förvaltarregistrerade aktier

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

Utdelning

Styrelsens mål är att årligen föreslå årsstämman att besluta om utdelning motsvarande minst 30 procent av bolagets vinst. Styrelsen avser att under de närmaste åren prioritera tillväxt framför utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning till stamaktier. Styrelsen har beslutat att föreslå en utdelning om 0,1 kronor per aktie till kommande årsstämma i maj 2025. För räkenskapsåret 2023 lämnades ingen utdelning.

Kommande informationstillfällen

- Delårsrapport för det första kvartalet, januari – mars 2025, avges den 7 maj 2025.
- Årsstämma 2025 hålls i Stockholm den 9 maj 2025.
- Delårsrapport för det andra kvartalet, april – juni 2025, avges den 11 juli 2025.
- Delårsrapport för det tredje kvartalet, juli – september 2025, avges den 22 oktober 2025.

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

Produktion: Logistea och Année Advisory.



LOGISTEA