



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

Rapporteringsstandard

För att skapa möjligheten för intressenter och aktieägare att kunna jämföra och utvärdera Logisteas verksamhet på ett mer transparent och korrekt sätt, rapporterar vi nyckeltal och information enligt EPRA BPRs (European Public Real Estate Association Best Practices Recommendations). 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.

EPRA nyckeltalsberäkningar

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 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2024-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NRV)	2023-12-31	2023-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2023-12-31 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 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2024-12-31 Hänförligt till moderbolagets aktieägare (EPRA NTA)	2023-12-31	2023-12-31 Hänförligt till ägande utan bestämmande inflytande	2023-12-31 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%