



Delårs- rapport

Q1

1 jan–
31 mars
2022



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2022

Januari-mars 2022

- Hyresintäkter 254,7 (181,3) MSEK
- Driftnetto 183,1 (131,1) MSEK
- Resultat efter skatt 278,1 (240,1) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,40% (5,59)
- Soliditet per 31 mars 2022 38,2% (44,2%)
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 mars 2021 uppgick till 14 455 MSEK (10 809)

Första kvartalet

Hyresintäkterna för första kvartalet uppgick till 254,7 MSEK (181,3), vilket är en ökning med 40,5% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 183,1 MSEK (131,1) och förvaltningsresultatet till 120,5 MSEK (90,5). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är till stor del ett resultat av förvärv, primärt förvärvet av Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor") som genomfördes under andra kvartalet 2021.

Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 7,6 MSEK (176,5) och värdoförändring på finansiella instrument uppgick till 220,4 MSEK (33,3). De stora värdoförändringarna på finansiella instrument är hänförliga till räntederivat och beror på kraftigt stigande räntor under kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 278,1 MSEK (240,1).

Under det första kvartalet förvärvade och tillträdde bolaget två nya fastigheter; en fastighet om 14 700 kvm handelsyta i handelsområdet Knalleland i Borås och en obebyggd fastighet i anslutning till bolagets befintliga fastigheter på handelsplatsen Valbo i Gävle.

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgästanpassningar uppgick till totalt 63,0 MSEK under första kvartalet. Pågående nybyggnationer per den 31 mars 2021 uppgick till 95,8 MSEK fördelat på tre projekt i Linköping, Trollhättan och Skövde. I samtliga projekt finns tecknade hyresavtal med de hyresgäster som ska hyra lokalerna när de färdigställts.

VD har ordet

Resultatet fortsätter att förbättras jämfört med motsvarande kvartal i fjol. Hyresintäkterna ökade med drygt 40 procent till knappt 255 MSEK (181). Hyresintäkterna överstiger därmed miljarden på rullande tolv månader. Driftnettot ökade också cirka 40 procent till drygt 183 MSEK (131). Det förbättrade utfallet beror till största delen på fjolårets förvärv av fastighetsbolaget Tre Kronor men också på ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

Under kvartalet fortsatte vi att bygga på portföljen. Vi tillträdde en handelsfastighet i Borås om cirka 14 700 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheten ligger i handelsområdet Knalleland med bland andra EKO, H&M och Stadium bland de större hyresgästerna. Vi ser god potential för fortsatt värdeskapande i fastigheten och genom förvärvet stärker vi vår position ytterligare i Västsverige.

Stark efterfrågan

Våra hyresgäster gillar det vi gör och vi ser ett fortsatt stort intresse för våra lokaler. Den låga vakansgraden till trots har vi hyrt ut 2 400 kvm under första kvartalet. Vakansgraden har därmed krympt från 2,3 till 2,0 procent under kvartalet och hyresdurationen uppgick till 4,9 år. För att möta efterfrågan på handelsytor förvärvade vi mark utanför Gävle. Förvärvet tillför cirka 14 000 kvm och då vi redan äger intilliggande externhandelsfastighet kan vi enklare göra Valbo Köpstad än mer attraktivt med fler butiker, snabbmat och annan service.

Arbetet med att öka hållbarheten i portföljen fortsatte under kvartalet. Ytterligare fyra fastigheter hållbarhetscertifierades och totalt hade vi 24 certifierade fastigheter till ett värde av cirka 5,4 Mdr SEK i portföljen per den 31 mars, eller 37 procent av vårt totala bestånd. Under kvartalet inleddes även arbetet med att ESG-certifiera bolaget.

Utblick

Kvartalet har präglats av Rysslands invasion av Ukraina och den stora humanitära katastrof det medfört. Utöver ett stort mänskligt lidande har världsmarknaden också drabbats av följd effekter som en ökad osäkerhet och ökade priser på många varor.

Kriget har ingen direkt påverkan på Svenska Handelsfastigheters verksamhet som uteslutande bedrivs i Sverige. Vi har hyresgäster med starka varumärken och god efterfrågan på sina produkter så betalningsförmågan hos hyresgästerna bedöms inte heller påverkas i någon större utsträckning. Även effekten av ökade energipriser, ökad inflation och högre räntor är för Svenska

Handelsfastigheter förhållandevis marginell. Elpriserna är säkrade mot kortsiktiga prisuppgångar till 60% och 67% av räntorna är bundna. Inflationen kommer att medföra ökade intäkter eftersom cirka 85% av hyrorna ökar i motsvarande takt tack vare indexering. Mot den bakgrunden är vår finansiella ställning fortsatt stark och vi bedömer att framtidsutsikterna för bolaget fortsatt är mycket goda.



Lennart Sten
VD, Svenska Handelsfastigheter

Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 mars 2022 av 265 fastigheter med en total uthyrbar area om 796 000 kvm och ett totalt marknadsvärde om 14 455 MSEK (10 809). Fastigheterna är belägna i 137 olika svenska kommuner. Ingen enskild kommun svarar för mer 8% av den totala hyresintäkten.

Största hyresgäst är ICA som står för 15% av hyresintäkterna, följt av Coop med 9% och Axfood och Bergendahls med vardera 8%. Av totala hyresintäkter kommer 52% från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är lågprishyresgäster som svarar för 16% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 31 mars till 4,9 år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,0% och ytmässig vakans till 3,4%.

Finansiering

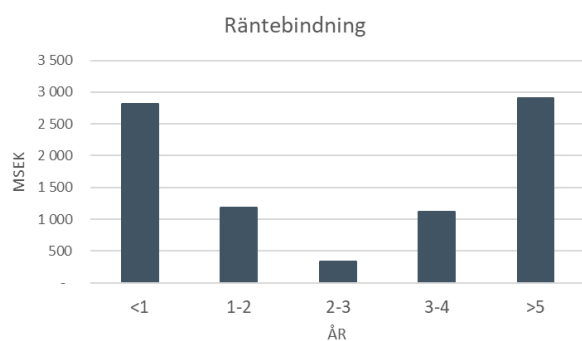
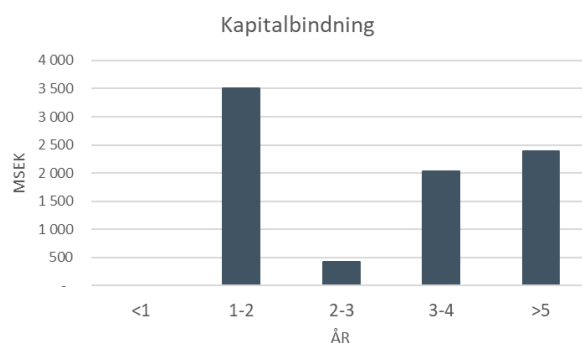
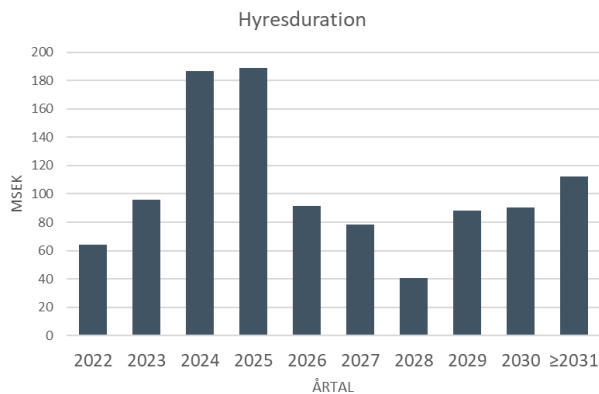
Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån via dotterbolag. Svenska Handelsfastigheter har av Nordic Credit Rating erhållit investment grade rating BBB- med stabila utsikter.

Under kvartalet har bolaget tecknat ränteswappar om 500 MSEK med en löptid på 10 år och en snittränta på 1,39%.

Per den 31 mars uppgick utestående lån till totalt 8 356 MSEK, varav 3 070 MSEK gröna obligationer och 5 286 MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 3,1 år och räntebindingstid inklusive derivat uppgick till 3,1 år.

Räntetäckningsgraden för perioden januari-mars 2022 uppgick till 3,8.

Bolaget har inga krediter som förfaller under kommande tolv månader och ser inga refinansieringsrisker i närtid.



Hållbarhet

År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget har identifierat fyra globala mål som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

Med utgångspunkt i FN:s Globala mål har Svenska Handelsfastigheter definierat fyra fokusområden för hållbarhetsarbetet: resurseffektivitet och klimat, stadsutveckling, anti-korruption samt ansvarsfulla inköp.



Svenska Handelsfastigheter har satt upp tre mätbara mål för sitt miljö- och klimatarbete med ambitionen att nå dessa mål senast 2025:

- 90% av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierat
- Koldioxidutsläppen i fastighetsdriften ska reduceras till 0
- 20% av bolagets elförbrukning ska vara egenproducerad förnybar el

Svenska Handelsfastigheter har utöver de Globala målen även förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact.

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende bolagsstyrning och internkontroll och är mån om arbetsvillkoren för sina medarbetare. För att bidra till målen kring hållbar energi och bekämpa klimatförändringarna arbetar bolaget aktivt med att energieffektivisera sina fastigheter. Köpt el är förnybar och märkt "Bra Miljöval".

Under det första kvartalet 2022 hållbarhetscertifierades fyra fastigheter. Per den 31 mars 2022 var 38% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In Use, nivå very good.

Svenska Handelsfastigheter har under 2021 skrivit under Science Based Targets Initiative med syfte att få vetenskapligt baserade mål godkända. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att klara målen i Parisavtalet. Genom att ansluta sig till initiativet har bolaget påbörjat arbetet med att få bolagets klimatmål verifierade och godkända.

Svenska Handelsfastigheter har även inlett arbetet med att anpassa rapporteringen till EU taxonomin samt att ESG-certifiera bolaget.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har två fastigheter förvärvats i Båstad med en total uthyrningsbar yta om cirka 8 000 kvm.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresgästerna är stora livsmedelsaktörer och andra ledande detaljhandelskedjor primärt inom lågprissegmentet bedöms denna risk vara förhållandevis begränsad. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Flertalet fastigheter kan även med relativt enkla medel konverteras för att passa andra verksamheter såsom gym och sportcenter, vilket redan gjorts framgångsrikt avseende några ytor.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Inga förändringar av koncernens finanspolicy eller hantering av finansiella risker har skett under kvartal 1. Beskrivning av dessa återfinns i årsredovisningen 2021.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Avkastningskrav för beräkningarna baseras på ortsprismetoden. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Värderingarna sker med indata hänförlig till nivå 3 i IFRS 13, då ej observerbara indata som används i värderingarna har en väsentlig påverkan på det bedömda värdet.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

| TSEK | Not | 2022 | 2021 | 2021 | 2021/2022 |
|---|-----|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | | jan-mar | jan-mar | jan-dec | april-mar |
| Hysesintäkter | 2 | 254 728 | 181 260 | 897 008 | 970 477 |
| Fastighetskostnader | | -71 608 | -50 193 | -229 189 | -250 604 |
| Driftnetto | 3 | 183 121 | 131 067 | 667 819 | 719 873 |
| Centrala administrationskostnader | | -22 434 | -13 368 | -79 627 | -88 693 |
| Finansiella intäkter | 8 | 8 | 76 | 23 050 | 22 982 |
| Finansiella kostnader | | -40 165 | -27 270 | -158 808 | -171 703 |
| Förvaltningsresultat | | 120 530 | 90 505 | 452 434 | 482 459 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | 7 587 | 176 493 | 871 248 | 702 343 |
| Värdeförändringar derivat | | 220 385 | 33 305 | 101 691 | 288 771 |
| Resultat före skatt | | 348 502 | 300 302 | 1 425 373 | 1 473 573 |
| Aktuell skatt | | -9 794 | -3 306 | -23 462 | -29 950 |
| Uppskjuten skatt | | -60 658 | -56 883 | -263 973 | -267 747 |
| Periodens resultat | | 278 051 | 240 113 | 1 137 939 | 1 175 876 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Periodens övrigt totalresultat | | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | 278 051 | 240 113 | 1 137 939 | 1 175 876 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 277 215 | 240 113 | 1 132 707 | 1 169 809 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 836 | - | 5 232 | 6 067 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 277 215 | 240 113 | 1 132 707 | 1 169 809 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 836 | - | 5 232 | 6 067 |

Balansräkning för koncernen i sammandrag

| TSEK | Not | 31-mar 2022 | 31-mar 2021 | 31-dec 2021 |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 14 455 107 | 10 809 474 | 14 200 100 |
| Nyttjanderättstillgång | | 27 926 | 19 951 | 19 951 |
| Övriga anläggningstillgångar | | 80 | 273 | 129 |
| Derivat | | 0 | 13 298 | - |
| Långfristiga fordringar | | 272 | 128 | 222 |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 706 698 | 10 843 124 | 14 267 205 |
| Kundfordringar | | 3 059 | 4 109 | 2 849 |
| Övriga fordringar | | 31 326 | 23 891 | 31 112 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 84 495 | 69 727 | 81 206 |
| Likvida medel | | 554 715 | 195 783 | 741 009 |
| Summa omsättningstillgångar | | 673 595 | 293 510 | 856 175 |
| Summa tillgångar | | 15 380 293 | 11 136 634 | 15 123 380 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 1 865 | 1 865 | 1 865 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 370 816 | 3 369 480 | 3 370 816 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 2 471 511 | 1 554 850 | 2 194 295 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | 5 844 191 | 4 926 195 | 5 566 976 |
| Eget kapital hänförligt till minoritetsägare | | 36 403 | - | 36 087 |
| Summa eget kapital | 4 | 5 880 594 | 4 926 195 | 5 603 063 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 8 314 946 | 5 023 667 | 8 321 850 |
| Leasingskulder | | 27 706 | 19 792 | 27 706 |
| Derivat | 5 | 1 443 | 68 083 | 37 343 |
| Övriga långfristiga skulder | | 1 476 | 12 267 | 1 476 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 718 409 | 439 091 | 657 778 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 063 980 | 5 562 900 | 9 046 152 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 31 778 | 307 528 | 31 778 |
| Leverantörsskulder | | 70 195 | 74 693 | 81 206 |
| Skatteskulder | | 2 115 | 13 868 | 16 676 |
| Övriga skulder | | 115 500 | 70 290 | 107 822 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 216 130 | 181 160 | 236 683 |
| Summa kortfristiga skulder | | 435 719 | 647 539 | 474 165 |
| Summa skulder | | 9 499 699 | 6 210 439 | 9 520 317 |
| Summa eget kapital och skulder | | 15 380 293 | 11 136 634 | 15 123 380 |

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

| TSEK | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|---|----------------------------|---|-----------|--|-------------------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | Summa | | | |
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 1865 | 3 369 480 | 1 314 736 | 4 686 081 | | - | 4 686 081 |
| Periodens totalresultat | | | | | | | |
| Periodens resultat | | | 1 132 707 | 1 132 707 | | 5 232 | 1 137 939 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | | - | | | - |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | 1 132 707 | 1 132 707 | | | 1 137 939 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | | |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | -1 015 | -1 015 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | -253 148 | -253 148 | | | -253 148 |
| Emission av teckningsoptioner | | 1 336 | | 1 336 | | | 1 336 |
| <i>Summa transaktioner med ägare</i> | | 1 336 | -253 148 | -251 812 | | | -252 827 |
| Förändring av ägarandel i dotterbolag | | | | | | | |
| Förvärv av delägda dotterbolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare | | | | | | 31 870 | 31 870 |
| | | | | | | 31 870 | 31 870 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 1 865 | 3 370 816 | 2 194 295 | 5 566 976 | | 36 087 | 5 603 063 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 1 865 | 3 370 816 | 2 194 295 | 5 566 976 | | 36 087 | 5 603 063 |
| Periodens totalresultat | | | | | | | |
| Periodens resultat | | | 277 215 | 277 215 | | 836 | 278 051 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | | | | | |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | 277 215 | 277 215 | | 836 | 278 051 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | | |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | -520 | -520 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | | | | | |
| <i>Summa transaktioner med ägare</i> | | | | | | -520 | -520 |
| Utgående eget kapital 2022-03-31 | 1 865 | 3 370 816 | 2 471 510 | 5 844 191 | | 36 403 | 5 880 594 |

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

| TSEK | 2022 jan-mar | 2021 jan-mar | 2021 jan-dec | 2021/2022 apr-mar |
|---|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Förvaltningsresultat | 120 530 | 90 505 | 452 434 | 482 459 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | |
| Återföring avskrivningar | 48 | 48 | 192 | 192 |
| Erhållen/betald inkomstskatt | -24 354 | -21 891 | -47 242 | -49 705 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 96 224 | 68 662 | 405 384 | 432 947 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar | -210 | 4 568 | 7 118 | 2 340 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | -2 536 | 3 398 | -3 323 | -9 257 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | -11 013 | 15 228 | 8 705 | -17 535 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -18 194 | -17 814 | 45 197 | 44 817 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 64 272 | 74 042 | 463 081 | 453 311 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -63 007 | -88 302 | -349 103 | -323 807 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | -15 382 | -15 382 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | - | 38 | 38 | - |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | -177 224 | -199 | -1 658 566 | -1 835 592 |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | -1 869 | - | 996 402 | 994 534 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -242 100 | -88 463 | -1 026 611 | -1 180 248 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission | - | - | - | - |
| Emission av teckningsoptioner | - | - | 1 336 | 1 336 |
| Utbetalad utdelning till minoritetsägare | -520 | - | -1 015 | - |
| Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare | - | - | -253 148 | -253 148 |
| Amorterade lån | -7 945 | -1 281 916 | -4 022 952 | -2 748 981 |
| Upptagna lån | - | 1 295 494 | 5 383 691 | 4 088 197 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -8 465 | 13 578 | 1 107 912 | 1 085 869 |
| Periodens kassaflöde | -186 293 | -843 | 544 383 | 358 933 |
| Likvida medel vid periodens början | 741 009 | 196 626 | 196 626 | 195 783 |
| Likvida medel vid periodens slut | 554 715 | 195 783 | 741 009 | 554 715 |

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | 2022 jan-mar | 2021 jan-mar | 2021 jan-dec | 2021/2022 apr-mar |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Nettoomsättning | 23 044 | 16 150 | 66 276 | 73 170 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -26 941 | -17 000 | -82 727 | -92 668 |
| Rörelseresultat | -3 898 | -850 | -16 451 | -19 498 |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i> | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 94 839 | 60 604 | 330 957 | 365 192 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -12 139 | -3 466 | -41 707 | -50 380 |
| Resultat efter finansiella poster | 78 803 | 56 287 | 272 799 | 295 314 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | 16 155 | 16 155 |
| Resultat före skatt | 78 803 | 56 287 | 288 953 | 311 469 |
| Skatt | - | - | - | - |
| Periodens resultat | 78 803 | 56 287 | 288 953 | 311 469 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | Not | 31-mar 2022 | 31-mar 2021 | 31-dec 2021 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | 80 | 273 | 129 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 1 682 563 | 31 550 | 1 682 563 |
| Fordringar på koncernföretag | | 4 420 069 | 4 265 833 | 4 264 530 |
| Andra långfristiga fordringar | | 272 | 128 | 222 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>6 102 905</i> | <i>4 297 511</i> | <i>5 947 315</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 102 985 | 4 297 784 | 5 947 444 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | 61 611 | 160 330 | 112 755 |
| Övriga fordringar | | 2 852 | 2 936 | 5 303 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 599 | 1 798 | 1 329 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>66 174</i> | <i>165 079</i> | <i>119 387</i> |
| Kassa och bank | | 538 053 | 180 355 | 473 080 |
| Summa omsättningstillgångar | | 604 228 | 345 434 | 592 467 |
| Summa tillgångar | | 6 707 213 | 4 643 218 | 6 539 911 |
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | |
| Aktiekapital | | 1 865 | 1 865 | 1 865 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | |
| Överkursfond | | 3 339 780 | 3 339 780 | 3 339 780 |
| Balanserat resultat | | 77 263 | 40 122 | -211 690 |
| Periodens resultat | | 78 803 | 56 288 | 288 953 |
| Summa eget kapital | 4 | 3 497 711 | 3 438 055 | 3 418 908 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Obligationslån | | 3 067 773 | 1 168 164 | 3 067 480 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 067 773 | 1 168 164 | 3 067 480 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Leverantörsskulder | | 8 815 | 3 057 | 7 761 |
| Skulder till koncernföretag | | - | 220 | - |
| Övriga skulder | | 47 247 | 25 186 | 22 314 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 85 667 | 8 536 | 23 447 |
| Summa kortfristiga skulder | | 141 729 | 36 999 | 53 522 |
| Summa eget kapital och skulder | | 6 707 213 | 4 643 218 | 6 539 911 |

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen tillämpliga delar av Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*. Moderbolaget tillämpar RFR 2 *Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen*.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2021. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att LSTH Svenska Handelsfastigheter har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Not 2 Intäkter

Av totala hyresintäkter utgör 8% (7) serviceintäkter.

Not 3 Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av skiftande driftskostnader. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning samt snöröjning och sandning.

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 mars:

| TSEK | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 31 mars | 520 | - |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 mars | - | - |
| | 520 | - |

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och räntetak/-golv. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och

förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

| TSEK | 31-mars 2022 | 31-mars 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i> | | |
| Finansiella tillgångar | | |
| Ränteswappar | 221 825 | 13 298 |
| Räntetak/räntegolv | 1 488 | |
| Finansiella skulder | | |
| Ränteswappar | 1 282 | 67 319 |
| Räntetak/räntegolv | 160 | 764 |

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Not 6 Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

| Närståenderelation | Period | Försäljning av tjänster till närstående | Inköp av tjänster från närstående | Finansiella intäkter och kostnader | Fordran på närstående per bokslutsdagen | Skuld till Närstående per bokslutsdagen |
|---------------------|--------------|---|---|--|---|---|
| <i>Koncernen</i> | | | | | | |
| Andra närstående | 2022 jan-mar | - | - | - | - | - |
| | 2021 jan-mar | - | - | - | - | - |
| | 2021 jan-dec | - | - | - | - | - |
| <i>Moderbolaget</i> | | | | | | |
| Dotterföretag | 2022 jan-mar | 23 050 | - | 94 839 | 4 481 680 | - |
| | 2021 jan-mar | 16 015 | - | 60 604 | 4 410 149 | 220 |
| | 2021 jan-dec | 66 081 | - | 330 957 | 4 377 285 | - |
| Andra närstående | 2022 jan-mar | - | - | - | - | - |
| | 2021 jan-mar | - | - | - | - | - |
| | 2021 jan-dec | - | - | - | - | - |

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har två fastigheter förvärvats i Båstad med en total uthyrningsbar yta om cirka 8 000 kvm.

Not 8 Alternativa nyckeltal

Vissa framställningar och analyser som presenteras i denna delårsrapport inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara definierade IFRS-mått, är användbar för investerare eftersom den tillhandahåller en bas för att mäta det operativa resultatet, förmåga att återbetala skulder och investera i verksamheten. Ledningen använder dessa finansiella mått, tillsammans med de mest direkt jämförbara finansiella måtten enligt IFRS, vid utvärdering av det operativa resultatet och värdeskapande. De alternativa nyckeltalen ska inte bedömas isolerat från, eller som substitut för, finansiell information som presenteras i de finansiella rapporterna enligt IFRS. De alternativa nyckeltalen som rapporteras av Bolaget behöver nödvändigtvis inte vara jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag.

Avstämningarna presenteras i tabellerna nedan och ska läsas tillsammans med definitionerna som återfinns på sista sidan.

| | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|--------------|--------------|
| | april-mars | april-mars |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | | |
| Driftnetto, TSEK | 719 873 | 519 269 |
| Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK | 13 320 142 | 9 667 583 |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 5,40% | 5,37% |

Nyckeltalet används för att visa avkastningen som genererats på förvaltningsfastigheterna. På grund av säsongsmässiga variationer följs nyckeltalet upp på rullande 12 månader.

| | 2021/2022 | 2020/2021 |
|--|------------|------------|
| | april-mars | april-mars |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | | |
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK | 654 162 | 464 110 |
| Finansiella kostnader, TSEK | 171 703 | 152 426 |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 3,8 | 3,0 |

Nyckeltalet är ett mått på Koncernens förmåga att betala räntor på räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala de aktuella räntorna.

| | 31-mars | 31-mars |
|---------------------------|------------|------------|
| | 2022 | 2021 |
| Soliditet, % | | |
| Totalt eget kapital, TSEK | 5 880 594 | 4 926 195 |
| Summa tillgångar, TSEK | 15 380 293 | 11 123 336 |
| Soliditet, % | 38% | 44% |

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med eget kapital och möjliggör analys av Koncernens långsiktiga finansiella styrka.

| | 31-mars | 31-mars |
|--|------------|------------|
| | 2022 | 2021 |
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | | |
| Total säkerställd skuld, TSEK | 5 286 309 | 4 170 309 |
| Summa tillgångar, TSEK | 15 380 293 | 11 123 336 |
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | 34% | 37% |

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med säkerställda skulder och är ett mått på Koncernens finansiella risk och därmed ett viktigt nyckeltal för långivare.

Finansiella definitioner

Direktavkastning

Driftnetto för rullande tolv månadersperiod i procent av genomsnittligt redovisat värde på förvaltningsfastigheterna med kvartal som beräkningstidpunkter. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, dvs. endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat för rullande tolv månadersperiod efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader för rullande tolv månadersperiod.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar

Skulder med säkerhet i fastigheter i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Kommande rapporteringstillfällen

24 augusti 2022: Delårsrapport för andra kvartalet 2022

11 november 2022: Delårsrapport för tredje kvartalet 2022

Intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm 28 april 2022

Arja Taaveniku
Ordförande

Lennart Sten
Verkställande direktör

Bo Liffner
Styrelseledamot

Thomas Holm
Styrelseledamot

Johan Röhss
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.