



# Delårs- rapport

1 jan–  
30 juni  
2022

Q2

## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2022

### April-juni 2022

- Hyresintäkter 264,2 (206,5) MSEK
- Driftnetto 207,1 (155,3) MSEK
- Resultat efter skatt 488,5 (86,7) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,42% (5,18)
- Soliditet per 30 juni 2022 39,3% (33,9%)

### Januari-juni 2022

- Hyresintäkter 518,9 (387,8) MSEK
- Driftnetto 390,2 (286,4) MSEK
- Resultat efter skatt 766,5 (326,8) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 30 juni 2022 uppgick till 15 115,7 MSEK (14 320,5)

### Andra kvartalet

Hyresintäkterna för det andra kvartalet uppgick till 264,2 MSEK (206,5) vilket är en ökning med 28%. jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 207,1 MSEK (155,3) och förvaltningsresultatet till 144,2 MSEK (96,4). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är en effekt av förvärv och uthyrningsarbete.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 292,6 MSEK (11,0) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 174,8 MSEK (1,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 488,5 MSEK (86,7).

Under det andra kvartalet förvärvade och tillträdde bolaget nio nya fastigheter; två fastigheter om totalt 8 200 kvm handelsyta i handelsområde Entré Båstad och sju fastigheter med sammanlagt 11 721 kvm uthyrbar yta och ICA som primär hyresgäst. Under kvartalet genomfördes även en nyemission om 255 MSEK.

### Januari-juni 2022

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 518,9 MSEK (387,8), vilket är en ökning med 33,8% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 390,2 MSEK (286,4) och förvaltningsresultatet till 264,7 MSEK (186,9). 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 senare delen av andra kvartalet 2021.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 300,2 MSEK (187,5) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 395,2 MSEK (34,5). De stora värdeförändringarna på finansiella instrument är hänförliga till räntederivat och beror på kraftigt stigande räntor under det första halvåret. Periodens resultat efter skatt uppgick till 766,5 MSEK (326,8).

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgästanpassningar uppgick till totalt 126,9 MSEK under första halvåret. Pågående nybyggnationer per den 30 juni 2022 uppgick till 139,7 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 period i fjol. Hyresintäkterna ökade med cirka 28 procent till drygt 264 MSEK (206). Driftnettot ökade med cirka 33 procent till drygt 207 MSEK (155). Det förbättrade utfallet beror till största delen på fjolårets förvärv av fastighetsbolaget Tre Kronor men också på ett framgångsrikt uthyrningsarbete, nyproduktion samt tillskottet från årets elva förvärvade fastigheter.

Svenska Handelsfastigheters segment är fortsatt attraktivt på marknaden. Ökade intäkter och en yieldkompression av livsmedelsfastigheter har medfört positiva värdeförändringar på fastighetsbeståndet om 300 MSEK vilket motsvarar 2 procent. De positiva värdeförändringarna visar att en god förvaltning kan ge värdetillväxt även i en marknad präglad av en hög grad av osäkerhet.

En väsentlig post i resultaträkningen är värdeförändringar på derivat som uppgår till 395 MSEK. Bolaget har sedan tidigare säkrat en stor andel av räntekostnaderna vilket ger en trygghet och stabilitet när marknadsräntan ökar.

Under andra kvartalet fortsatte vi att bygga på portföljen med sammanlagt nio nya fastigheter. Vi tillträdde två handelsfastigheter i Båstad om cirka 8 200 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna utgör handelsplatsen Entré Båstad som är strategiskt belägen vid infarten till Båstad och Torekov. Bland de större hyresgästerna återfinns Willys, Friskis & Sveltis och Apoteket. I juni tillträdde ytterligare sju fastigheter i Ljusdal, Örebro, Skövde och Falköping med en total uthyrningsbar area om drygt 11 700 kvm och ICA som största hyresgäst.

Våra hyresgäster gillar det vi gör och vi ser ett fortsatt stort intresse för våra lokaler. Vi har en låg vakansgrad om 2,3 procent medan hyresdurationen uppgår till 4,9 år.

### *Hållbarhet i fokus*

Arbetet med att öka hållbarheten i portföljen fortsatte under kvartalet. Ytterligare tio fastigheter hållbarhetscertifierades och totalt hade vi 34 certifierade fastigheter till ett värde av cirka 7,1 MDSEK i portföljen per den 30 juni, eller 47 procent av vårt totala bestånd. Efter kvartalets utgång avslutades en ESG-rating av bolaget. Resultatet landade på mycket låga 9,4 vilket enligt analysföretaget Sustainalytics betraktas som försumbar ESG-risk. Vi har sedan flera år bedrivit ett målinriktat hållbarhetsarbete och den här fina ratingen är ett kvitto på att vi har kommit en bra bit på vägen.

### *Utblick*

Trots en fortsatt hög osäkerhet i omvärlden står Svenska Handelsfastigheter stadigt.

Bolaget har fortsatt en mycket stabil efterfrågan på sina produkter och hyresgäster med en god betalningsförmåga.

Vi har också lyckats parera några av de större kostnadsförändringarna som skett under första halvåret. Strategin att säkra räntor i god tid medför ett skydd mot den snabba ränteuppgången. Därtill vidaredebiterar vi större delen av elkostnaderna. Samtidigt har vi till stor del säkrat elpriserna, vilket mildrar kostnadsökningen för våra hyresgäster.

Bolaget har en god likviditet och ser inga refinansieringsrisker i närtid. Vi förväntar oss att intäkterna ökar kraftigt framgent eftersom hyrorna i hög grad följer inflationen. I kombination med kostnadskontroll och goda marginaler innebär det att framtidsutsikterna är fortsatt goda för Svenska Handelsfastigheter.



Lennart Sten  
VD, Svenska Handelsfastigheter

## Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 30 juni 2022 av 274 fastigheter med en total uthyrbar area om 817 463 kvm och ett totalt marknadsvärde om 15 116 MSEK (13 884). Fastigheterna är belägna i 140 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 och Axfood med vardera 8% och Bergendahls på 7%. Av totala hyresintäkter kommer 52% från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är lågprishyresgäster som svarar för 15% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 30 juni till 4,9 år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,3% och ytmässig vakans till 3,7%.

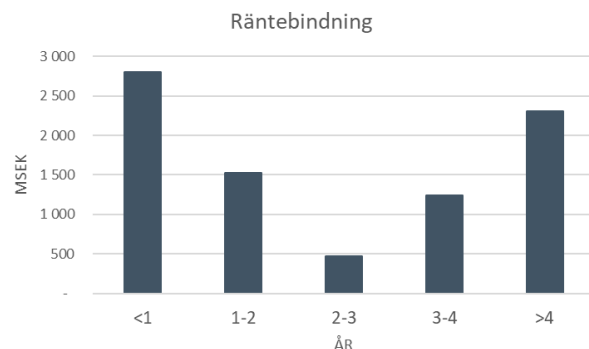
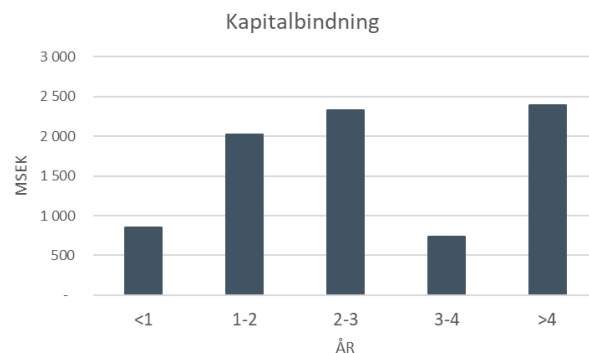
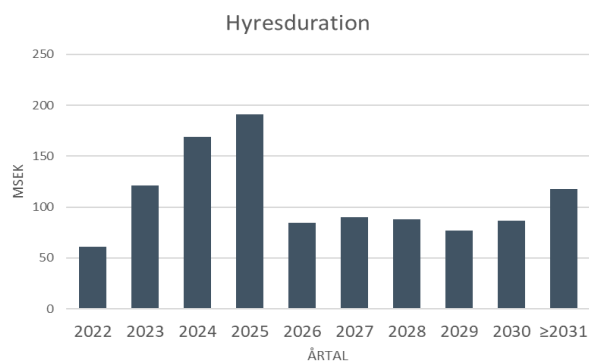
## Finansiering

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.

Per den 30 juni uppgick utestående lån till totalt 8 345 MSEK, varav 3 070 MSEK gröna obligationer och 5 275 MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 3,0 år och räntebindningstid inklusive derivat uppgick till 2,9 år.

Räntetäckningsgraden för perioden juli 2021-juni 2022 uppgick till 4,1.

Bolaget har en obligation om 850 MSEK som förfaller under kommande tolv månader. Obligationen förfaller den 4 maj 2023. Bolaget 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 antikorrupcion 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 andra kvartalet 2022 hållbarhetscertifierades tio fastigheter. Per den 30 juni 2022 var 47% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In Use, nivå very good.

Svenska Handelsfastigheter skrev under 2021 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 bolaget erhållit en ESG risk rating från Sustainalytics på nivån försumbar risk och med en poäng om 9.4.

## 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 året. Beskrivning av dessa risker 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	2022	2021	2021	2021/2022
		april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec	juli-juni
Hysesintäkter	2	264 155	206 507	518 883	387 766	897 008	1 028 125
Fastighetskostnader		-57 086	-51 210	-128 694	-101 403	-229 189	-256 480
<b>Driftnetto</b>	3	<b>207 068</b>	<b>155 297</b>	<b>390 189</b>	<b>286 363</b>	<b>667 819</b>	<b>771 645</b>
Centrala administrationskostnader		-21 460	-18 254	-43 895	-31 622	-79 627	-91 899
Finansiella intäkter	6	6	50	14	126	23 050	22 938
Finansiella kostnader		-41 463	-40 727	-81 628	-67 997	-158 808	-172 439
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>144 151</b>	<b>96 366</b>	<b>264 681</b>	<b>186 871</b>	<b>452 434</b>	<b>530 244</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		292 566	10 961	300 153	187 453	871 248	983 948
Värdeförändringar derivat		174 834	1 168	395 218	34 472	101 691	462 437
<b>Resultat före skatt</b>		<b>611 550</b>	<b>108 494</b>	<b>960 052</b>	<b>408 796</b>	<b>1 425 373</b>	<b>1 976 629</b>
Aktuell skatt		-11 368	-5 197	-21 162	-8 503	-23 462	-36 121
Uppskjuten skatt		-111 713	-16 620	-172 371	-73 503	-263 973	-362 840
<b>Periodens resultat</b>		<b>488 469</b>	<b>86 677</b>	<b>766 520</b>	<b>326 790</b>	<b>1 137 939</b>	<b>1 577 668</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>488 469</b>	<b>86 677</b>	<b>766 520</b>	<b>326 790</b>	<b>1 137 939</b>	<b>1 577 668</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		488 186	86 570	765 401	326 683	1 132 707	1 571 425
Innehav utan bestämmande inflytande		283	-	1 119	-	5 232	6 243
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		488 186	86 570	765 401	326 683	1 132 707	1 571 425
Innehav utan bestämmande inflytande		283	107	1 119	107	5 232	6 243

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	30-jun 2022	30-jun 2021	31-dec 2021
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		15 115 700	14 320 478	14 200 100
Nyttjanderättstillgång		27 926	19 951	19 951
Övriga anläggningstillgångar		32	225	129
Derivat		396 730	13 149	38 828
Långfristiga fordringar		289	167	222
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 540 677</b>	<b>14 353 970</b>	<b>14 267 205</b>
Kundfordringar		2 439	4 458	2 849
Övriga fordringar		33 110	45 183	31 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 084	76 743	81 206
Likvida medel		466 225	411 208	741 009
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>581 858</b>	<b>537 592</b>	<b>856 175</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 122 535</b>	<b>14 891 562</b>	<b>15 123 380</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		1 920	1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		3 625 758	3 369 480	3 370 816
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		2 700 597	1 641 420	2 194 295
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>6 328 275</b>	<b>5 012 765</b>	<b>5 566 976</b>
<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsägare</b>		<b>-</b>	<b>31 978</b>	<b>36 087</b>
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>6 328 275</b>	<b>5 044 743</b>	<b>5 603 063</b>
<b>Skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder		7 455 431	8 860 348	8 321 850
Leasingskulder		27 706	19 792	27 706
Derivat	5	26	73 137	37 343
Övriga långfristiga skulder		1 476	11 911	1 476
Uppskjutna skatteskulder		830 122	455 368	657 778
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 314 760</b>	<b>9 420 556</b>	<b>9 046 152</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		883 258	25 161	31 778
Leverantörsskulder		45 201	91 116	81 206
Skatteskulder		3 859	26 857	16 676
Övriga skulder		321 939	59 236	107 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		225 242	223 893	236 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 479 499</b>	<b>426 263</b>	<b>474 165</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 794 259</b>	<b>9 846 819</b>	<b>9 520 317</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 122 535</b>	<b>14 891 562</b>	<b>15 123 380</b>

## 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
<b>Periodens totalresultat</b>						
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
<b>Transaktioner med ägare</b>						
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>						
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
<b>Förändring av ägarandel i dotterbolag</b>						
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
<b>Periodens totalresultat</b>						
Periodens resultat			765 401	765 401	1 119	766 520
Perioden övrigt totalresultat						
<i>Periodens totalresultat</i>			765 401	765 401	1 119	766 520
<b>Transaktioner med ägare</b>						
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>						
Nyemission	55	254 942		254 998		254 998
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande					-520	-520
Utdelning till moderbolagets aktieägare			-253 148	-253 148		-253 148
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	55	254 942	-253 148	1 850	-520	1 830
<b>Förändring av ägarandel i dotterbolag</b>						
Förvärv av delägda dotterbolag			-5 951		-36 686	-42 637
Utgående eget kapital 2022-06-30	1 920	3 625 758	2 700 597	6 328 275	0	6 328 275



## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec	2021/2022 juli-juni
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	144 151	96 366	264 681	186 871	452 434	530 244
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	48	48	96	96	192	193
Erhållen/betald inkomstskatt	-9 803	-	-34 157	-21 891	-47 242	-59 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>134 396</b>	<b>96 414</b>	<b>230 620</b>	<b>165 076</b>	<b>405 384</b>	<b>470 929</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	609	2 331	399	6 899	7 118	618
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	3 609	-15 121	1 073	-11 723	-3 323	9 473
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-25 240	1 831	-36 252	17 059	8 705	-44 606
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-41 000	-6 845	-59 194	-24 659	45 197	10 662
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>72 374</b>	<b>78 610</b>	<b>136 646</b>	<b>152 652</b>	<b>463 081</b>	<b>447 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-63 889	-87 934	-126 896	-176 236	-349 103	-299 763
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	284	-	284	-15 382	-15 666
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	38	38	-
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-343 659	-1 659 280	-520 883	-1 659 479	-1 658 566	-519 971
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-1 869	-	996 402	994 534
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-407 548</b>	<b>-1 746 930</b>	<b>-649 648</b>	<b>-1 835 393</b>	<b>-1 026 611</b>	<b>159 134</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission	254 998	-	254 998	-	-	254 998
Emission av teckningsoptioner	-	-	-	254 998	1 336	1 336
Utbetalad utdelning till minoritetsägare	-	-	-520	-	-1 015	-
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-253 148	-253 148
Amorterade lån	-8 314	-1 054 622	-16 259	-2 336 538	-4 022 952	-1 702 673
Upptagna lån	-	2 938 367	-	4 233 861	5 383 691	1 149 831
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>246 684</b>	<b>1 883 745</b>	<b>238 219</b>	<b>1 897 323</b>	<b>1 107 912</b>	<b>-551 192</b>
Periodens kassaflöde	-88 490	215 425	-274 783	214 582	544 383	55 018
Likvida medel vid periodens början	554 715	195 783	741 009	196 626	196 626	411 208
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>466 225</b>	<b>411 208</b>	<b>466 225</b>	<b>411 208</b>	<b>741 009</b>	<b>466 225</b>

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec	2021/2022 juli-juni
Nettoomsättning	22 686	17 191	45 730	33 341	66 276	78 665
Administrations- och försäljningskostnader	-24 065	-20 294	-51 006	-37 294	-82 727	-96 439
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 378</b>	<b>-3 103</b>	<b>-5 276</b>	<b>-3 953</b>	<b>-16 451</b>	<b>-17 774</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 906	73 576	171 745	134 179	330 957	368 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 774	-13 112	-25 913	-16 578	-41 707	-51 042
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>61 754</b>	<b>57 361</b>	<b>140 556</b>	<b>113 648</b>	<b>272 799</b>	<b>299 707</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	16 155	16 155
<b>Resultat före skatt</b>	<b>61 754</b>	<b>57 361</b>	<b>140 556</b>	<b>113 648</b>	<b>288 953</b>	<b>315 861</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>61 754</b>	<b>57 361</b>	<b>140 556</b>	<b>113 648</b>	<b>288 953</b>	<b>315 861</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30-jun 2022	30-jun 2021	31-dec 2021
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		32	225	129
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 725 200	1 682 563	1 682 563
Fordringar på koncernföretag		4 731 015	4 357 516	4 264 530
Andra långfristiga fordringar		289	168	222
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 456 505</i>	<i>6 040 247</i>	<i>5 947 315</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 456 537</b>	<b>6 040 472</b>	<b>5 947 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag		22 091	203 738	112 755
Övriga fordringar		5 252	2 087	5 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-43 398	1 348	1 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>-16 043</i>	<i>207 202</i>	<i>119 387</i>
Kassa och bank		465 388	247 159	473 080
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>449 345</b>	<b>454 361</b>	<b>592 467</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 905 882</b>	<b>6 494 833</b>	<b>6 539 911</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		1 920	1 865	1 865
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		3 594 722	3 339 780	3 339 780
Balanserat resultat		-175 884	40 122	-211 690
Periodens resultat		140 556	113 649	288 953
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>3 561 314</b>	<b>3 495 416</b>	<b>3 418 908</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		2 218 066	2 916 891	3 067 480
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 218 066</b>	<b>2 916 891</b>	<b>3 067 480</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		4 034	13 220	7 761
Skulder till koncernföretag		-	-	-
Övriga skulder		253 852	19 416	22 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 617	49 890	23 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 126 502</b>	<b>82 526</b>	<b>53 522</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 905 882</b>	<b>6 494 833</b>	<b>6 539 911</b>

## 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 30 juni:

TSEK

Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 juni

Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 juni

	2022	2021
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 juni	520	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 juni	-	-
	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	30-juni 2022	30-juni 2021
<i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Ränteswappar	390 578	13 149
Räntetak/räntegolv	6 151	
<b>Finansiella skulder</b>		
Ränteswappar	26	68 352
Räntetak/räntegolv		4785

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-juni	-	-	-	-	-
	2021 jan-juni	-	-	-	-	-
	2021 jan-dec	-	-	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2022 jan-juni	45 700	-	171 745	4 753 106	-1
	2021 jan-juni	33 181	-	134 179	4 561 254	-
	2021 jan-dec	66 081	-	330 957	4 377 285	-
Andra närstående	2022 jan-juni	-	-	-	-	-
	2021 jan-juni	-	-	-	-	-
	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 bolaget erhållit en ESG risk rating om 9.4 poäng vilket motsvarar nivån negligerbar risk.

## 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
	juli-juni	juli-juni
<b>Direktavkastning rullande 12 månader, %</b>		
Driftnetto, TSEK	771 645	546 840
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	14 246 383	10 558 654
<b>Direktavkastning rullande 12 månader, %</b>	<b>5,42%</b>	<b>5,18%</b>

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
	juli-juni	juli-juni
<b>Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr</b>		
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK	702 683	486 598
Finansiella kostnader, TSEK	172 439	116 263
<b>Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>

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.

	30-juni	30-juni
	2022	2021
<b>Soliditet, %</b>		
Totalt eget kapital, TSEK	6 328 275	5 044 743
Summa tillgångar, TSEK	16 122 535	14 891 562
<b>Soliditet, %</b>	<b>39%</b>	<b>34%</b>

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

	30-juni	30-juni
	2022	2021
<b>Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %</b>		
Total säkerställd skuld, TSEK	5 277 995	5 725 614
Summa tillgångar, TSEK	16 122 535	14 891 562
<b>Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %</b>	<b>33%</b>	<b>38%</b>

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

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 24 augusti 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.

Denna information är sådan information som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24:e augusti 2022.