



1 jan–
30 sept
2022

Delårs-
rapport

Q3

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2022

Juli-september 2022

- Hyresintäkter 266,1 (252,9) MSEK
- Driftnetto 206,4 (196,9) MSEK
- Resultat efter skatt 175,3 (135,9) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,40% (5,29)
- Soliditet per 30 september 2022 40,5% (34,7)

Januari-september 2022

- Hyresintäkter 785,0 (640,7) MSEK
- Driftnetto 596,7 (483,2) MSEK
- Resultat efter skatt 941,8 (462,7) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 30 september 2022 uppgick till 15 160 MSEK (14 419)

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna för det tredje kvartalet uppgick till 266,1 MSEK (252,9) vilket är en ökning med 5,2% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 206,4 MSEK (196,9) och förvaltningsresultatet till 145,5 MSEK (131,7). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är en effekt av förvärv och uthyrningsarbete.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 0,0 MSEK (12,0) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 72,0 MSEK (24,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 175,3 MSEK (135,9).

Under det tredje kvartalet har utdelning skett om 253,1 MSEK till moderbolagets aktieägare. Inga fastigheter har förvärvats eller tillträtts.

Januari-september 2022

Hyresintäkterna för årets första tre kvartal uppgick till 785,0 MSEK (640,7), vilket är en ökning med 22,5% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 596,7 MSEK (483,2) och förvaltningsresultatet till 410,2 MSEK (318,6). 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 300,1 MSEK (199,6) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 467,2 MSEK (58,8). De stora värdeförändringarna på finansiella instrument är hänförliga till räntederivat och beror på kraftigt stigande marknadsräntor under 2022. Periodens resultat efter skatt uppgick till 941,8 MSEK (462,7).

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgästanpassningar uppgick till totalt 171,3 MSEK under årets första nio månader. Pågående nybyggnationer per den 30 september 2022 uppgick till 169,3 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 5 procent till drygt 266 MSEK (253). Även driftnettot ökade med cirka 5 procent till drygt 206 MSEK (197).

Under kvartal tre har bolaget inte genomfört några fastighetstransaktioner och inga värdeförändringar har skett i fastighetsbeståndet.

Värdet på bolagets finansiella instrument fortsätter öka till följd av den stigande räntan och värdeförändringar på derivat uppgår under kvartalet till 72 MSEK (24,3). Bolaget har sedan tidigare säkrat en stor andel av räntekostnaderna vilket skapar trygghet och stabilitet när marknadsräntorna ökar. Under det tredje kvartalet har fyra långa ränteswappar om totalt 684 MSEK ersatts med tre kortare swappar med löptider om 3,5 respektive 5 år och med en total volym om 1 700 MSEK. Per den 30 september uppgick andelen räntor bundna längre än ett år till 81 procent av koncernens utestående lån.

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 4,8 år.

Hållbarhet i fokus

Arbetet med att öka hållbarheten i portföljen fortsatte under kvartalet. Ytterligare en fastighet hållbarhetscertifierades och totalt hade vi 35 certifierade fastigheter till ett värde av cirka 7,3 MDSEK i portföljen per den 30 september, eller 48 procent av fastighetsvärdet i beståndet. Bolaget erhöll också en ESG-rating om 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 fortsatt hög osäkerhet i omvärlden står Svenska Handelsfastigheter stadigt med starka finansiella nyckeltal.

Strategin att säkra räntor i god tid har gett ett skydd mot den snabba ränteuppgång som skett under året. God likviditet och kostnadskontroll ger bra marginaler samtidigt som hyresintäkterna beräknas öka kraftigt framgent till följd av den höga inflationen.

Under 2023 har bolaget obligationsförfall om totalt 1,4 MDSEK. Avseende den del som förfaller under första halvåret har vi långt gångna diskussioner med flera banker om backup-faciliteter och vad gäller den del som förfaller under hösten 2023 har vi för avsikt att trygga finansieringen under våren.

Bolagets hyresgäster har över lag en mycket god betalningsförmåga. Majoriteten av hyresgästerna verkar inom dagligvaruhandel och lågprissegment vilket generellt ger motståndskraft i en lågkonjunktur.

Att bolaget vidaredebiterar större delen av elkostnaderna medför en låg exponering mot förändringar i elpriset. Elpriserna är säkrade till stor del vilket också mildrar effekten av kraftiga svängningar för bolaget liksom för hyresgästerna.

Sammantaget skapar en stabil finansiering, starka hyresgäster i stabila segment samt goda kassaflöden trygghet i en omvärld i förändring. Utifrån denna grund ser Svenska Handelsfastigheter positivt på möjligheterna till fortsatt värdeskapande.



Lennart Sten
VD, Svenska Handelsfastigheter

Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 30 september 2022 av 274 fastigheter med en total uthyrbar area om 818 649 kvm och ett totalt marknadsvärde om 15 160 MSEK (14 419). Fastigheterna är belägna i 141 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 51% från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är lågprishyresgäster som svarar för 15% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 30 september till 4,8 år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,3% och ytmässig vakans till 3,6%.

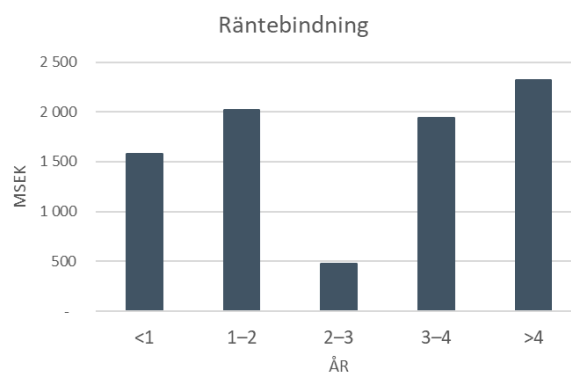
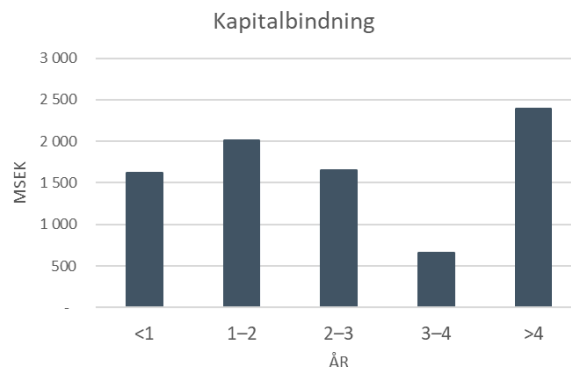
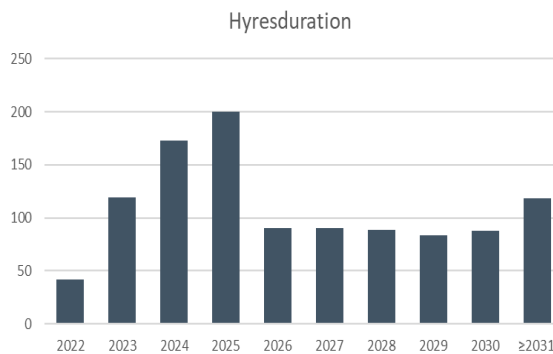
Finansiering

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 september uppgick utestående lån till totalt 8 336 MSEK, varav 3 070 MSEK gröna obligationer och 5 267 MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,7 år och räntebindingstid inklusive derivat uppgick till 2,9 år.

Räntetäckningsgraden för perioden okt 2021-sep 2022 uppgick till 4,2.

Bolaget har två obligationer och ett banklån som förfaller under kommande tolv månader. Den första obligationen om 850 MSEK förfaller den 4 maj 2023. Den andra obligationen om 550 MSEK förfaller den 25 september 2023 och banklånet om 217,6 MSEK förfaller den 25 september 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 viktiga 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 tredje kvartalet 2022 hållbarhetscertifierades en fastighet. Per den 30 september 2022 var 48% 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.

Under det tredje kvartalet har bolaget erhållit en ESG riskrating från Sustainalytics på nivån försumbar risk och med en poäng om 9.4. Svenska Handelsfastigheter har även genomfört en översyn av fastighetsbeståndets

energiprestanda för att kartlägga andelen fastigheter som är linje med EU taxonomin.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter rapporteringsperioden.

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 juli–sep | 2021 juli–sep | 2022 jan–sep | 2021 jan–sep | 2021 jan–dec | 2021/2022 okt–sep |
|---|-----|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 266 070 | 252 917 | 784 953 | 640 683 | 897 008 | 1 041 278 |
| Fastighetskostnader | | -59 684 | -56 034 | -188 378 | -157 437 | -229 189 | -260 130 |
| Driftnetto | 3 | 206 386 | 196 883 | 596 575 | 483 246 | 667 819 | 781 148 |
| Centrala administrationskostnader | | -13 386 | -17 937 | -57 281 | -49 559 | -79 627 | -87 348 |
| Finansiella intäkter | | 14 | 17 | 29 | 143 | 23 050 | 22 935 |
| Finansiella kostnader | | -47 487 | -47 276 | -129 115 | -115 273 | -158 808 | -172 650 |
| Förvaltningsresultat | | 145 528 | 131 687 | 410 209 | 318 557 | 452 434 | 544 085 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | -10 | 12 104 | 300 143 | 199 557 | 871 248 | 971 834 |
| Värdeförändringar derivat | | 71 968 | 24 361 | 467 186 | 58 833 | 101 691 | 510 044 |
| Resultat före skatt | | 217 486 | 168 151 | 1 177 538 | 576 947 | 1 425 373 | 2 025 964 |
| Aktuell skatt | | -12 102 | -11 207 | -33 264 | -19 710 | -23 462 | -37 016 |
| Uppskjuten skatt | | -30 118 | -21 041 | -202 488 | -94 544 | -263 973 | -371 917 |
| Periodens resultat | | 175 267 | 135 903 | 941 786 | 462 694 | 1 137 939 | 1 617 031 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | |
| Periodens övrigt totalresultat | | - | 2 852 | - | 2 852 | - | -2 852 |
| Periodens totalresultat | | 175 267 | 138 755 | 941 786 | 465 546 | 1 137 939 | 1 614 179 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 175 267 | 135 529 | 940 668 | 462 212 | 1 132 707 | 1 611 162 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | - | 1 119 | - | 5 232 | 5 869 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 175 267 | 138 381 | 940 668 | 462 212 | 1 132 707 | 1 608 310 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | 374 | 1 119 | 481 | 5 232 | 5 869 |

Balansräkning för koncernen i sammandrag

| TSEK | Not | 30-sep 2022 | 30-sep 2021 | 31-dec 2021 |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 15 160 078 | 14 419 146 | 14 200 100 |
| Nyttjanderättstillgång | | 27 926 | 27 926 | 27 926 |
| Övriga anläggningstillgångar | | - | 177 | 129 |
| Derivat | | 468 672 | 20 764 | 38 828 |
| Långfristiga fordringar | | 295 | 166 | 222 |
| Summa anläggningstillgångar | | 15 656 971 | 14 468 179 | 14 267 205 |
| Kundfordringar | | 9 144 | 5 714 | 2 849 |
| Övriga fordringar | | 36 051 | 33 872 | 31 112 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 76 441 | 78 166 | 81 206 |
| Likvida medel | | 294 608 | 359 759 | 741 009 |
| Summa omsättningstillgångar | | 416 244 | 477 511 | 856 175 |
| Summa tillgångar | | 16 073 215 | 14 945 690 | 15 123 380 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 1 920 | 1 865 | 1 865 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 625 758 | 3 369 480 | 3 370 816 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 2 875 864 | 1 776 948 | 2 194 295 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | 6 503 542 | 5 151 145 | 5 566 976 |
| Eget kapital hänförligt till minoritetsägare | | - | 31 844 | 36 087 |
| Summa eget kapital | 4 | 6 503 542 | 5 182 989 | 5 603 063 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 6 680 819 | 8 751 048 | 8 321 850 |
| Leasingskulder | | 27 706 | 27 700 | 27 706 |
| Derivat | 5 | - | 55 234 | 37 343 |
| Övriga långfristiga skulder | | 1 476 | 1 476 | 1 476 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 860 236 | 476 647 | 657 778 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 570 237 | 9 312 105 | 9 046 152 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 1 649 198 | 31 778 | 31 778 |
| Leverantörsskulder | | 64 477 | 78 126 | 81 206 |
| Skatteskulder | | - | 38 377 | 16 676 |
| Övriga skulder | | 54 209 | 75 815 | 107 822 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 231 552 | 226 500 | 236 683 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 999 436 | 450 596 | 474 165 |
| Summa skulder | | 9 569 673 | 9 762 701 | 9 520 317 |
| Summa eget kapital och skulder | | 16 073 215 | 14 945 690 | 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 | | | 940 668 | 941 786 | 1 119 | 941 787 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | | | | |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | 940 668 | 941 786 | 1 119 | 941 787 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | |
| 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 |
| Förändring av ägarandel i dotterbolag | | | | | | |
| Förvärv av delägda dotterbolag | | | -5 951 | | -36 686 | -42 637 |
| Utgående eget kapital 2022-09-30 | 1 920 | 3 625 758 | 2 875 864 | 6 503 542 | 0 | 6 503 542 |

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

| TSEK | 2022 juli–sep | 2021 juli–sep | 2022 jan–sep | 2021 jan–sep | 2021 jan–dec | 2021/2022 okt–sep |
|---|------------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 145 528 | 131 687 | 410 209 | 318 557 | 452 434 | 544 085 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | | | |
| Återföring avskrivningar | 32 | 48 | 129 | 144 | 192 | 177 |
| Erhållen/betald inkomstskatt | -16 592 | - | -50 750 | -21 891 | -47 242 | -76 101 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 128 968 | 131 735 | 359 588 | 296 810 | 405 384 | 468 162 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar | -6 607 | -1 966 | -6 209 | 4 933 | 7 118 | -4 024 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | -111 | 9 872 | 963 | -1 851 | -3 323 | -509 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | 19 205 | -12 471 | -17 048 | 4 588 | 8 705 | -12 930 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -8 171 | 9 178 | -67 365 | -15 480 | 45 197 | -6 688 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 133 283 | 136 348 | 269 929 | 289 000 | 463 081 | 444 010 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -44 378 | -81 551 | -171 274 | -257 787 | -349 103 | -262 590 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | - | 284 | -15 382 | -15 666 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | - | - | - | 38 | 38 | - |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | 1 297 | 610 | -519 586 | -1 658 869 | -1 658 566 | -519 283 |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | - | -1 869 | - | 996 402 | 994 534 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -43 081 | -80 941 | -692 729 | -1 916 334 | -1 026 611 | 196 994 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Nyemission | - | - | 254 998 | - | - | 254 998 |
| Emission av teckningsoptioner | - | - | - | - | 1 336 | 1 336 |
| Utbetalad utdelning till minoritetsägare | - | -508 | -520 | -508 | -1 015 | - |
| Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare | -253 148 | - | -253 148 | - | -253 148 | -506 296 |
| Amorterade lån | -9 654 | -1 256 178 | -25 913 | -3 592 716 | -4 022 952 | -456 150 |
| Upptagna lån | 982 | 1 149 830 | 982 | 5 383 691 | 5 383 691 | 983 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -261 820 | -106 856 | -23 601 | 1 790 468 | 1 107 912 | -706 156 |
| Periodens kassaflöde | -171 618 | -51 449 | -446 401 | 163 133 | 544 383 | -65 152 |
| Likvida medel vid periodens början | 466 225 | 411 208 | 741 009 | 196 626 | 196 626 | 359 759 |
| Likvida medel vid periodens slut | 294 608 | 359 759 | 294 608 | 359 759 | 741 009 | 294 608 |

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | 2022 juli–sep | 2021 juli–sep | 2022 jan–sep | 2021 jan–sep | 2021 jan–dec | 2021/2022 okt–sep |
|--|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Nettoomsättning | 22 660 | 16 452 | 68 390 | 49 793 | 66 276 | 84 873 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -22 755 | -17 865 | -73 761 | -55 159 | -82 727 | -101 330 |
| Rörelseresultat | -95 | -1 413 | -5 371 | -5 366 | -16 451 | -16 456 |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i> | | | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 80 073 | 98 081 | 251 818 | 232 260 | 330 957 | 350 514 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -17 950 | -12 017 | -43 863 | -28 595 | -41 707 | -56 975 |
| Resultat efter finansiella poster | 62 027 | 84 651 | 202 583 | 198 299 | 272 799 | 277 083 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | 16 155 | 16 155 |
| Resultat före skatt | 62 027 | 84 651 | 202 583 | 198 299 | 288 953 | 293 238 |
| Skatt | - | - | - | - | - | - |
| Periodens resultat | 62 027 | 84 651 | 202 583 | 198 299 | 288 953 | 293 238 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | Not | 30-sep 2022 | 30-sep 2021 | 31-dec 2021 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | - | 177 | 129 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 1 725 200 | 1 682 563 | 1 682 563 |
| Fordringar på koncernföretag | | 4 731 015 | 4 646 137 | 4 264 530 |
| Andra långfristiga fordringar | | 295 | 166 | 222 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>6 456 511</i> | <i>6 328 866</i> | <i>5 947 315</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 456 511 | 6 329 043 | 5 947 444 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | - | 129 286 | 112 755 |
| Övriga fordringar | | 4 893 | 2 472 | 5 303 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 019 | 495 | 1 329 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>10 642</i> | <i>132 273</i> | <i>119 387</i> |
| Kassa och bank | | 294 287 | 243 000 | 473 080 |
| Summa omsättningstillgångar | | 304 929 | 375 273 | 592 467 |
| Summa tillgångar | | 6 761 440 | 6 704 316 | 6 539 911 |
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| <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 | | 202 583 | 198 299 | 288 953 |
| Summa eget kapital | 4 | 3 623 341 | 3 580 066 | 3 418 908 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Obligationslån | | 2 218 361 | 3 067 189 | 3 067 480 |
| Summa långfristiga skulder | | 2 218 361 | 3 067 189 | 3 067 480 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Leverantörsskulder | | 4 648 | 3 305 | 7 761 |
| Skulder till koncernföretag | | 19 071 | - | - |
| Övriga skulder | | 383 | 20 377 | 22 314 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 45 636 | 33 379 | 23 447 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>919 738</i> | <i>57 061</i> | <i>53 522</i> |
| Summa eget kapital och skulder | | 6 761 440 | 6 704 316 | 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 9% (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 september:

| TSEK | 2022 | 2021 |
|---|---------|------|
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 september | 520 | 508 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 september | 253 148 | - |
| | 253 668 | 508 |

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-sep 2022 | 30-sep 2021 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i> | | |
| Finansiella tillgångar | | |
| Ränteswappar | 459 750 | 20 764 |
| Räntetak/räntegolv | 8 922 | - |
| Finansiella skulder | | |
| Ränteswappar | - | 50 733 |
| Räntetak/räntegolv | - | 4 501 |

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-sep | 68 350 | - | 251 818 | 4 711 944 | -1 |
| | 2021 jan-sep | 49 631 | - | 211 696 | 4 815 188 | - |
| | 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

Inga väsentliga händelser har skett efter rapporteringsperioden

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 |
|--|--------------|--------------|
| | okt-sep | okt-sep |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | | |
| Driftnetto, TSEK | 781 148 | 610 941 |
| Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK | 14 543 619 | 11 538 416 |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 5,37% | 5,29% |

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 |
|--|------------|------------|
| | okt-sep | okt-sep |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | | |
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK | 716 735 | 544 133 |
| Finansiella kostnader, TSEK | 172 650 | 139 822 |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 4,2 | 3,9 |

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-sep | 30-sep |
|---------------------------|------------|------------|
| | 2022 | 2021 |
| Soliditet, % | | |
| Totalt eget kapital, TSEK | 6 503 542 | 5 182 989 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 073 215 | 14 924 926 |
| Soliditet, % | 40% | 35% |

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

| | 30-sep | 30-sep |
|--|------------|------------|
| | 2022 | 2021 |
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | | |
| Total säkerställd skuld, TSEK | 5 268 275 | 5 724 490 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 073 215 | 14 924 926 |
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | 33% | 38% |

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 februari 2023: Bokslutskommuniké 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 11 november 2022

Arja Taaveniku
Ordförande

Lenart Sten
Verkställande direktör

Bo Liffner
Styrelseledamot

Thomas Holm
Styrelseledamot

Johan Röhss
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.