



Boksluts- kommuniké

1 jan-
31 dec
2022

2022

Delårsrapport 1 januari – 31 december 2022

Oktober-december 2022

- Hyresintäkter 276,6 (256,3) MSEK
- Driftnetto 186,0 (184,6) MSEK
- Resultat efter skatt 199,8 (675,2) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,30% (5,35)
- Soliditet per 31 dec 2022 41% (37%)

Januari-december 2022

- Hyresintäkter 1 061,5 (897,0) MSEK
- Driftnetto 782,6 (667,8) MSEK
- Resultat efter skatt 1 141,5 (1 137,9) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 dec 2022 uppgick till 15 432 MSEK (14 200)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,25 kr per stamaktie och 296,6 kr per preferensaktie

Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 276,6 MSEK (256,3), vilket är en ökning med 7,9% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 186,0 MSEK (184,6) och förvaltningsresultatet till 105,4 MSEK (133,9). Ökningen i hyresintäkter jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av nettoförvärv. Fastighetskostnader avseende snö- och halkbekämpning, taxebundna kostnader samt fastighetsskatt var högre jämfört med samma period föregående år. Att förvaltningsresultatet minskat trots högre driftnetto beror främst på stigande finansieringskostnader under 2022 samt en engångseffekt under fjärde kvartalet ifjol från valutaderivat vid försäljning av bolagets norska portfölj.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 144,2 MSEK (671,7). Ökade intäkter kompenserar för effekterna av högre avkastningskrav i värderingarna och sammantaget har fastighetsvärdena ökat något under fjärde kvartalet. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -19,6 MSEK (42,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till 199,8 MSEK (675,2).

Under det fjärde kvartalet förvärvades och tillträdades fem fastigheter i Skåne om sammanlagt 6 906 kvm.

Januari-december 2022

Hyresintäkterna för året uppgick till 1 061,5 MSEK (897,0), vilket är en ökning med 18,3% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 782,6 MSEK (667,8) och förvaltningsresultatet till 515,6 MSEK (452,4). Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst hänförlig till förvärv, primärt förvärvet av Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor") som genomfördes under senare delen av det andra kvartalet 2021.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 444,4 MSEK (871,2) och är hänförlig till ny- och ombyggnationsprojekt, nettouthyrning samt ökade hyresintäkter till följd av inflationen. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 447,6 MSEK (101,7). De stora värdeförändringarna på finansiella instrument är hänförliga till räntederivat och beror på kraftigt stigande marknadsräntor under året. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 141,5 MSEK (1 137,9).

Under året förvärvades 16 fastigheter om totalt 41 500 kvm och ett sammanlagt marknadsvärde per 31 december 2022 om 657,3 MSEK.

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgäst Anpassningar uppgick till totalt 214,4 MSEK under 2022 (349,1). Per den 31 december 2022 hade koncernen inga pågående nyproduktionsprojekt.

VD har ordet

Det är glädjande att kunna avrapportera ännu ett bra resultat. Svenska Handelsfastigheters starka hyresgästbas och goda kostnadskontroll ger stabilitet i en osäker omvärld. Resultatet för helåret 2022 uppgick till drygt 1,1 Mdr SEK (1,1) vilket är i linje med 2021. Förvaltningsresultatet steg med 14 procent till 516 MSEK (452) vilket är en effekt av både förvärv och en aktiv förvaltning.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 444 MSEK (871). Värdeförändringarna är delvis en följd av vårt uthyrningsarbete samt ny- och ombyggnadsprojekt men också kraftigt ökande hyror till följd av inflationen. De ökade intäkterna kompenserar för effekterna av högre avkastningskrav i värderingarna och sammantaget har fastighetsvärdena ökat under året.

En väsentlig post i resultaträkningen är värdeförändringar på derivat som för året uppgår till 448 MSEK (102). Av bolagets räntekostnader är 81,1 procent (70,4 procent) säkrade vilket ger trygghet när marknadsräntorna ökar.

Under kvartal fyra förvärvade bolaget ytterligare fem fastigheter i Skåne med en sammanlagd uthyrbar area om 6 906 kvm varav största delen används för livsmedelshandel. Totala förvärv under året uppgår till 16 fastigheter och 41 500 uthyrbara kvm.

Stark hyresgästbas och god efterfrågan

Den ekonomiska vakansgraden uppgick per 31 december till 2,8% och den vakanta ytan till 34 340 kvm av portföljens 833 227 kvm. Snittdurationen för hela portföljen uppgick till 4,7 år.

Av bolagets hyresintäkter kommer 53 procent från dagligvaruhandel vilket ger stabilitet även i en vikande konjunktur. Flera av bolagets hyresgäster är intresserade av att expandera och Svenska Handelsfastigheter för åtskilliga dialoger om nyuthyrning.

Hållbarhet prioriteras

Hållbarhet är en prioriterad fråga och därför är det glädjande att bolaget under 2022 erhållit en ESG rating från Sustainalytics med en score om 9,4, vilket av Sustainalytics betraktas som försumbara hållbarhetsrisker. Det placerar Svenska Handelsfastigheter som bästa fastighetsbolag i Norden enligt Sustainalytics.

Under 2022 hållbarhetscertifierades ytterligare 21 fastigheter och totalt hade vi certifierade fastigheter till ett värde av cirka 8,2 Mdr SEK i portföljen per den 31 december, eller 53 procent av totalt bestånd.

Under 2022 har fastighetsbeståndets energiprestanda genomlysts vilket möjliggör framtida rapportering i enlighet med EU:s taxonomi. Av fastighetsvärdet ligger 16% inom topp 15% för primärenergital.

Bolagets klimatmål har under året verifierats och godkänts av SBTi (Science Based Targets). Att bolagets mål är vetenskapligt grundade är viktigt för att vi ska vara effektiva i vårt arbete med att minska klimatpåverkan.

Vid årsskiftet hade vi en utestående volym gröna obligationer om cirka 3,1 Mdr SEK.

Fastighets- och kapitalmarknaden

Det råder fortsatt en hög osäkerhet på marknaden till följd av den höga inflationen vilken resulterat i ökade räntor och en tuffare lånemarknad.

Svenska Handelsfastigheter har säkrat större delen av räntekostnaderna vilket minskar exponeringen för ökade räntekostnader under kommande år. Hyresintäkterna är till största delen indexerade och bolaget har en god kostnadskontroll vilket ger fortsatt starka kassaflöden och god likviditet.

Under fjärde kvartalet har avtal om en lånefacilitet tecknats vilket medför att ett alternativ till refinansiering av vårens obligationsförfall på kapitalmarknaden är tryggt. Bolaget har även långt gångna diskussioner kring ytterligare faciliteter som vid behov kan användas för refinansiering av de obligationer som förfaller hösten 2023 och våren 2024.

Med vårt fokus på lågpris och dagligvarusegmenten, långa hyresgästrelationer med en rad starka varumärken samt starka finansiella nyckeltal ser jag positivt på möjligheterna till fortsatt värdeskapande.

Lennart Sten
VD, Svenska Handelsfastigheter

Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2022 av 278 (268) fastigheter med en total uthyrbar area om 833 (781) tkvm och ett totalt marknadsvärde om 15 432 MSEK (14 200). Fastigheterna är belägna i 141 (136) 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%, Axfood med 8% och Bergendahls med 7%. Mer än hälften av hyresintäkterna, 53%, kommer från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är kategorin lågprishyresgäster som svarar för 15% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 31 december till 4,7 (5,1) år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,8 % (2,3%) och ytmässig vakans till 4,1% (3,6%). Genomsnittlig ränta uppgick till 2,88% (1,91%)

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-.

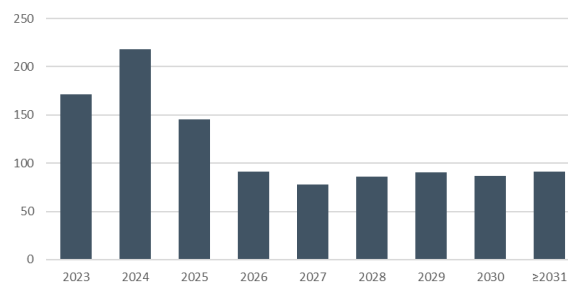
Per den 31 december uppgick utestående lån till totalt 8 328 (8 364) MSEK, varav 3 070 (3 070) MSEK gröna obligationer och 5 259 (5 294) MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,5 (3,4) år och räntebindingstid inklusive derivat uppgick till 2,7 (2,7) år.

Räntetäckningsgraden för perioden januari-december 2022 uppgick till 3,8 (3,8).

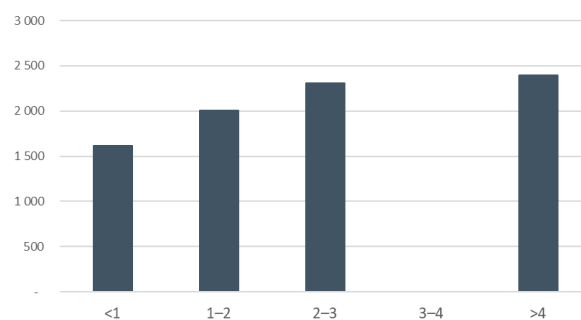
Bolaget har två obligationer och ett banklån som förfaller under kommande tolv månader. Den första obligationen om 850 MSEK förfaller den 4 maj 2023. Den andra obligationen om 550 MSEK förfaller den 25 september 2023 och banklånet om 217,6 MSEK förfaller den 25 september 2023.

Under kvartalet har bolaget tecknat en lånefacilitet om 500 MSEK. Ihop med kassa och andra kreditfaciliteter har bolaget därmed säkerställt alternativ till refinansiering på kapitalmarknaden för obligationsförfallet i maj. Bolaget har även långt gångna diskussioner kring ytterligare faciliteter som vid behov kan användas för refinansiering av förfallen under hösten 2023.

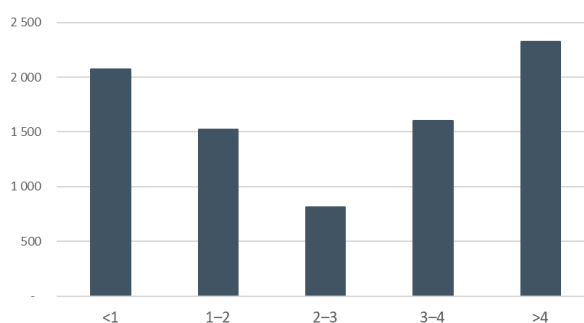
Hyresduration



Kapitalbindning



Räntebinding



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 sedan tidigare satt upp två mål för sitt hållbarhetsarbete med ambitionen att nå dessa mål senast 2025:

- 90% av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierat
- Koldioxidutsläppen i fastighetsdriften ska reduceras till 0

För närvarande pågår en översyn av bolagets långsiktiga hållbarhetsmål.

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.

Under 2022 hållbarhetscertifierades 21 (20) fastigheter. Per den 31 december 2022 var 53% (36%) av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In Use, nivå very good.

Svenska Handelsfastigheter skrev under Science Based Targets Initiative 2021. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att klara målen i Parisavtalet. Under 2022 har bolaget fått sina klimatmål verifierade och godkända.

Under 2022 har Svenska Handelsfastigheter erhållit en ESG riskrating från Sustainalytics på nivån försumbar risk och med en poäng om 9.4. Det innebär att Svenska Handelsfastigheter har bäst riskrating i Norden av de fastighetsbolag som fått en hållbarhetsrating av Sustainalytics.

Under 2022 har en översyn av fastighetsbeståndets energiprestanda genomförts för att kartlägga andelen fastigheter som är i linje med EU taxonomin. Av bolagets fastigheter ligger 16% av marknadsvärdet inom topp 15% för primärenergital vilket är kravet för att en befintlig byggnad ska anses bidra väsentligt till EU taxonomins första mål om begränsning av klimatförändringarna.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut.

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. Hantering av dessa risker regleras i koncernens Finanspolicy. Kapital- och räntebindningsstruktur ska utformas så att förfallen fördelas över tid. Koncernen har en hög andel säkrade räntor genom främst räntederivat.

Fastighetskostnadsrisk

Koncernen är exponerad för omvärldsrisker såsom kostnadsökningar till följd av inflation. Majoriteten av koncernens hyresavtal är indexerade enligt KPI. En stor del av koncernens taxebundna kostnader vidaredebiteras hyresgästerna och därtill prissäkrar koncernen största delen elhandelskostnaden.

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 utför årligen externa värderingar som utförs av oberoende värderare och 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
		okt–dec	okt–dec	jan–dec	jan–dec
Hysesintäkter	2	276 576	256 325	1 061 529	897 008
Fastighetskostnader		-90 548	-71 752	-278 926	-229 189
Driftnetto	3	186 028	184 573	782 603	667 819
Centrala administrationskostnader		-25 745	-30 068	-83 025	-79 627
Finansiella intäkter		324	22 906	353	23 050
Finansiella kostnader		-55 177	-43 535	-184 291	-158 808
Förvaltningsresultat		105 430	133 877	515 639	452 434
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		144 219	671 691	444 363	871 248
Värdoförändringar derivat		-19 614	42 858	447 573	101 691
Resultat före skatt		230 036	848 426	1 407 574	1 425 373
Aktuell skatt		-10 977	-3 752	-44 241	-23 462
Uppskjuten skatt		-19 299	-169 429	-221 787	-263 973
Periodens resultat		199 760	675 245	1 141 547	1 137 939
Övrigt totalresultat					
Periodens övrigt totalresultat		-	-2 852	-	-
Periodens totalresultat		199 760	672 393	1 141 547	1 137 939
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		199 760	670 495	1 140 428	1 132 707
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	1 119	-
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		199 760	667 642	1 140 428	1 132 707
Innehav utan bestämmande inflytande		-	4 750	1 119	5 232

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	31-dec 2022	31-dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter		15 432 100	14 200 100
Nyttjanderättstillgång		27 920	27 926
Övriga anläggningstillgångar		-	129
Derivat		449 058	38 828
Långfristiga fordringar		299	222
Summa anläggningstillgångar		15 909 377	14 267 205
Kundfordringar		5 858	2 849
Övriga fordringar		27 875	31 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 154	81 206
Likvida medel		288 847	741 009
Summa omsättningstillgångar		408 733	856 175
Summa tillgångar		16 318 111	15 123 380
Eget kapital			
Aktiekapital		1 920	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		3 625 758	3 370 816
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		3 059 244	2 194 295
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		6 686 922	5 566 976
Eget kapital hänförligt till minoritetsägare		-	36 087
Summa eget kapital	4	6 686 922	5 603 063
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		6 673 513	8 321 850
Leasingskulder		27 700	27 706
Derivat	5	-	37 343
Övriga långfristiga skulder		1 426	1 476
Uppskjutna skatteskulder		879 582	657 778
Summa långfristiga skulder		7 582 221	9 046 152
Kortfristiga räntebärande skulder		1 648 648	31 778
Leverantörsskulder		56 510	81 206
Skatteskulder		35 918	16 676
Övriga skulder		52 224	107 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		255 667	236 683
Summa kortfristiga skulder		2 048 967	474 165
Summa skulder		9 631 188	9 520 317
Summa eget kapital och skulder		16 318 111	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			1 140 428	1 140 428	1 119	1 141 547
Perioden övrigt totalresultat						
<i>Periodens totalresultat</i>			1 140 428	1 140 428	1 119	1 141 547
Transaktioner med ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Nyemission	55	254 942		254 998		254 998
Återköp inlösen av egna aktier	-30		-16 350	-16 380		-16 380
Fondemission	30		-30	0		0
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	-269 528	-14 530	-520	-15 050
Förändring av ägarandel i dotterbolag						
Förvärv av delägda dotterbolag			-5 951	-5 951	-36 686	-42 637
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 920	3 625 758	3 059 244	6 686 922	0	6 686 922

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	105 430	133 877	515 639	452 434
<i>Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	-	48	129	192
Erhållen/betald inkomstskatt	24 114	-25 351	-26 636	-47 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 544	108 574	489 131	405 384
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	3 313	2 185	-2 896	7 118
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-1 531	-1 472	-569	-3 323
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-8 191	4 118	-25 238	8 705
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	21 503	60 677	-45 862	45 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	144 638	174 082	414 566	463 081
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-43 101	-91 315	-214 375	-349 103
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-15 666	-	-15 382
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	38
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-82 019	302	-601 605	-1 658 566
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	996 402	-1 869	996 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 120	889 723	-817 849	-1 026 611
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	254 998	-
Emission av teckningsoptioner	-	1 336	-	1 336
Återköp inlösen av egna aktier	-16 380	-	-16 380	-
Utbetalad utdelning till minoritetsägare	-	-508	-520	-1 015
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-253 148	-253 148	-253 148
Amorterade lån	-8 898	-430 237	-34 811	-4 022 952
Upptagna lån	-	0	983	5 383 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 278	-682 556	-48 879	1 107 912
Periodens kassaflöde	-5 760	381 249	-452 161	544 383
Likvida medel vid periodens början	294 608	359 759	741 009	196 626
Likvida medel vid periodens slut	288 847	741 009	288 847	741 009

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	2022 okt–dec	2021 okt–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec
Nettoomsättning	22 646	16 483	91 036	66 276
Administrations- och försäljningskostnader	-32 032	-27 568	-105 793	-82 727
Rörelseresultat	-9 385	-11 085	-14 756	-16 451
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 088	98 696	333 905	330 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	-23 983	-13 112	-67 846	-41 707
Resultat efter finansiella poster	48 720	74 500	251 303	272 799
Bokslutsdispositioner	14 150	16 155	14 150	16 155
Resultat före skatt	62 870	90 654	265 453	288 953
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	62 870	90 654	265 453	288 953

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-dec 2022	31-dec 2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		-	129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 725 200	1 682 563
Fordringar på koncernföretag		5 252 553	4 264 530
Andra långfristiga fordringar		299	222
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 978 052</u>	<u>5 947 315</u>
Summa anläggningstillgångar		6 978 052	5 947 444
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		15 652	112 755
Övriga fordringar		7 028	5 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 971	1 329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>24 651</u>	<u>119 387</u>
Kassa och bank		280 557	473 080
Summa omsättningstillgångar		305 207	592 467
Summa tillgångar		7 283 259	6 539 911
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 920	1 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 594 722	3 339 780
Balanserat resultat		-192 264	-211 690
Periodens resultat		265 453	288 953
Summa eget kapital	4	3 669 831	3 418 908
Långfristiga skulder			
Obligationslån		1 668 656	3 067 480
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 668 656</u>	<u>3 067 480</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 400 000	-
Leverantörsskulder		5 433	7 761
Skulder till koncernföretag		504 482	-
Övriga skulder		2 405	22 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 451	23 447
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 944 772</u>	<u>53 522</u>
Summa eget kapital och skulder		7 283 259	6 539 911

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Not 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 7% (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 december:

TSEK	2022	2021
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 31 december	520	1015
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 december	253 148	253 148
	253 668	254 163

Nyemission och Återköp

Under året har en nyemission genomförts under kvartal 2 och ett återköp av aktier genom indragning har skett under kvartal 4. Aktiekapitalet har i samband med indragningen återställts genom en fondemission.

<i>Anges i antal aktier</i>	2022-12-31	2021-12-31
Emitterade 1 januari	1 864 975	1 864 975
Emitterade under perioden	55 326	-
Inlösen av egna aktier	-30 000	-
Emitterade per 31 december – betalda	1 890 301	1 864 975

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.

<i>TSEK</i>	31-dec 2022	31-dec 2021
<i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i>		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	440 690	38 828
Räntetak/räntegolv	8 369	-
Finansiella skulder		
Ränteswappar	-	34 575
Räntetak/räntegolv	-	2 768

Redovisat värde för övriga 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

Närstående relationer

Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Närstående relation	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-dec	-	-	-	-	-
	2021 jan-dec	-	-	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2022 jan-dec	91 000	-	166 823	4 763 877	-
	2021 jan-dec	66 081	-	330 957	4 377 285	-
Andra närstående	2022 jan-dec	-	-	-	-	-
	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 inträffat efter periodens slut.

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.

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Direktavkastning rullande 12 månader, %		
Driftnetto, TSEK	782 603	667 819
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	14 779 725	12 480 150
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,30%	5,35%

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

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr		
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK	699 930	611 242
Finansiella kostnader, TSEK	184 291	158 808
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,8	3,8

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-dec	31-dec
	2022	2021
Soliditet, %		
Totalt eget kapital, TSEK	6 686 922	5 603 063
Summa tillgångar, TSEK	16 318 111	15 123 380
Soliditet, %	41%	37%

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

	31-dec	31-dec
	2022	2021
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %		
Total säkerställd skuld, TSEK	5 259 377	5 294 254
Summa tillgångar, TSEK	16 318 111	15 123 380
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	32%	35%

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

28 april 2023: Års- och hållbarhetsredovisning 2022

28 april 2023: Delårsrapport för första kvartalet 2023

25 augusti 2023: Delårsrapport för andra kvartalet 2023

13 november 2023: Delårsrapport för tredje kvartalet 2023

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 22 februari 2023

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.