



Delårsrapport 1 januari – 31 Mars 2023

Jan-mars 2023

- Hyresintäkter 296,3 (254,7) MSEK
- Driftnetto 211,0 (183,1) MSEK
- Resultat efter skatt 62,7 (278,1) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,39% (5,40)
- Soliditet per 31 mars 2023 40,8% (38,2)
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 mars 2023 uppgick till 15 460 MSEK (14 455)

Första kvartalet

Hyresintäkterna för det första kvartalet uppgick till 296,3 MSEK (254,7) vilket är en ökning med 16,3% jämfört mot samma period föregående år. Ökningen är främst hänförlig till indexökningar och förvärv. Driftnettot uppgick till 211,0 MSEK (183,1) och förvaltningsresultatet till 131,4 MSEK (120,5).

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 6,0 MSEK (7,6) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -58,1 MSEK (220,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 62,7 MSEK (157,5).

Inga fastigheter har förvärvats eller tillträtts under inledningen av året.

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgästanpassningar uppgick till totalt 21,5 MSEK under första kvartalet. Per den 31 mars 2023 hade bolaget inga pågående nyproduktionsprojekt.

VD har ordet: En stark start på året och hållbarhet i fokus

Vi är glada att presentera en stark inledning på året med ett imponerande resultat för första kvartalet jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna ökade med cirka 16,3 procent till drygt 296 MSEK (255). Även driftnettot ökade med cirka 15 procent till drygt 211 MSEK (183). Förbättringen är till övervägande del hänförlig till indexuppräknig av befintliga hyresavtal och investeringar i befintliga lokaler.

Under kvartalet har vi inte genomfört några fastighetstransaktioner.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgår till 6 MSEK (8). Efter kraftiga värdeökningar av bolagets derivatportfölj under 2022 har denna i stället minskat i värde under första kvartalet med -58 MSEK (220).

Sammanlagt uppgick andelen bundna räntor per 31 mars till 82 procent varav andelen bundna längre än ett år till 61 procent.

Under våren tecknade vi ett nytt aktieägaravtal. Våra ägare, Fjärde AP Fonden, Kåpan Pensioner och Länsförsäkringar Liv har åtagit sig att tillföra totalt 1,2 MDSEK. Vi säkrade även en kreditfacilitet om 1,1 MDSEK i mars, och har sedan tidigare en kreditfacilitet om 0,5 MDSEK att tillgå. Det tillgängliga kapitalet om sammanlagt 2,8 MDSEK kommer vid behov att användas för refinansiering av obligationsförfall samt för att agera på nya affärsmöjligheter.

Våra hyresgäster uppskattar vårt arbete och vi ser ett fortsatt stort intresse för våra lokaler. Vakansgraden är låg på 2,6 procent och hyresdurationen uppgår till 4,8 år.

Hållbarhet i fokus

Hållbarhetsarbetet är en central del av vår verksamhet och vi strävar efter att fokusera på de områden där vi har störst påverkan. Vårt övergripande mål, som är verifierat av Science Based Targets initiative, är att minska våra utsläpp med 42 procent till år 2030. För att lyckas arbetar vi aktivt tillsammans med våra hyresgäster för att minska energianvändningen och energieffektivisera genom kloka åtgärder i fastigheterna.

Jag är stolt över att vi erhållit den bästa ESG-ratingen bland nordiska fastighetsbolag enligt Sustainalytics, en position vi tänker försvara genom att fortsätta utveckla arbetet med våra fokusområden; resurseffektivitet och klimat, ansvarsfulla affärer, medarbetare och hållbar stadsutveckling.

Framtidsutsikter

Trots fortsatt hög osäkerhet i omvärlden står Svenska Handelsfastigheter starkt med solida finansiella nyckeltal och goda möjligheter för tillväxt. Vår affärsidé med starka och kontracykliska hyresgäster ger stabilitet även under lågkonjunkturer och det råder fortsatt god efterfrågan på våra lokaler.

Vi har god kostnadskontroll och har säkrat en hög andel av både elpriser och räntekostnader vilket ger oss trygga kassaflöden.

Vi har säkrat tillgång på kapital för att refinansiera förfall som sker under året och tack vare våra starka ägare som tillfört kapital har vi även goda möjligheter att tillvarata affärsmöjligheter som kan dyka upp framöver.

Vi ser fram emot att fortsätta vår tillväxtresa och att tillsammans med våra hyresgäster, samarbetspartners och investerare fortsätta bidra till en hållbar stadsutveckling och framgångsrika affärer för alla parter.

Avslutningsvis vill jag framföra min djupa tacksamhet till min företrädare, förebild och nära vän, Lennart Sten, för hans visionära ledarskap och engagemang som lett till det framgångsrika företag jag från och med den 1 april har privilegiet att fortsätta leda och utveckla tillsammans med medarbetare, kunder och samarbetspartners.



Thomas Holm
VD, Svenska Handelsfastigheter

Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 mars 2023 av 278 fastigheter med en total uthyrbar area om 833 343 kvm och ett totalt marknadsvärde om 15 460 MSEK (14 455). 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 med 9 %, Axfood på 8% och Bergendahls på 7%. Av totala hyresintäkter kommer 53% från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är lågprishyresgäster som svarar för 15% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 31 mars till 4,8 år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,6% och ytmässig vakans till 4,2%.

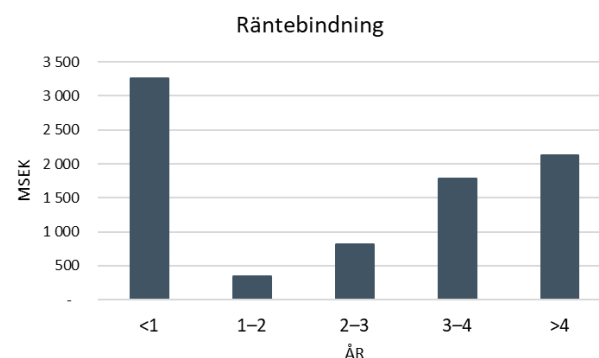
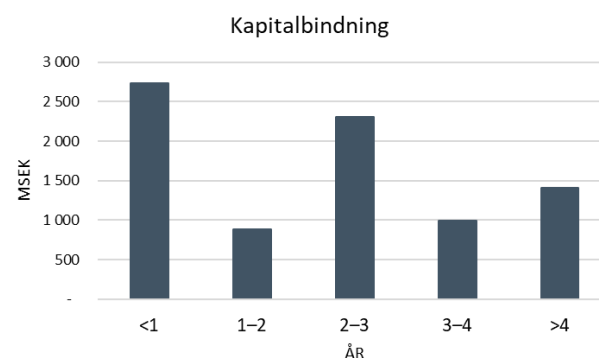
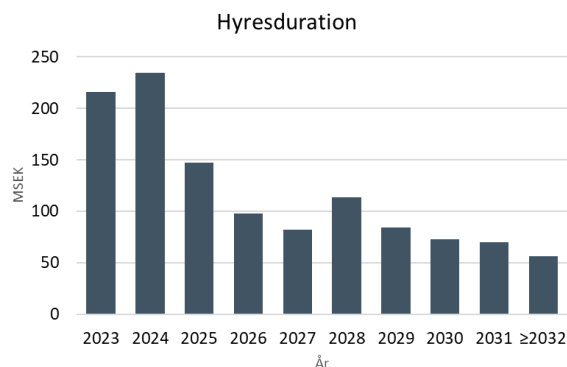
Finansiering

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 31 mars uppgick utestående lån till totalt 8 328 MSEK, varav 3 070 MSEK gröna obligationer och 5 258 MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,2 (3,1) år och räntebindingstid inklusive derivat uppgick till 2,5 år (3,1).

Räntetäckningsgraden för perioden april 2022-mars 2023 uppgick till 3,6 (3,8).

Bolaget har tre obligationer och ett banklån som förfaller under kommande tolv månader. Den första obligationen om 850 MSEK som förfaller i maj 2023 kommer att lösas i sin helhet och refinansieras med en kombination av eget kapital och banklån. Banklånet om 217,6 MSEK skulle förfalla i september 2023 men har refinansierats efter balansdagen. Vad gäller obligationsförfallen i september 2023 och februari 2024 om 550 MSEK respektive 620 MSEK har bolaget flera alternativ för refinansiering. Obligationsförfallen kan refinansieras med eget kapital i form av kapitalåtaganden från ägarna, med ingångna kreditfaciliteter i bank, genom refinansiering på kapitalmarknaden eller en kombination av dessa.



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 sex 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, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer.



Svenska Handelsfastigheter har satt upp ett övergripande mål att minska sina koldioxidutsläpp med 42% till år 2030. Målet är verifierat och godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) som är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att klara målen i Parisavtalet.

Som delmål har bolaget även årliga mål inom vardera fokusområde.

Svenska Handelsfastigheter har utöver de Globala målen även förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion 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".

Per den 31 mars 2023 var 53% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In Use, nivå very good.

Under det 2022 har bolaget erhållit en ESG riskrating från Sustainalytics på nivån försumbar risk och med en poäng om 9.4 vilket placerar bolaget i topp bland nordiska fastighetsbolag.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Under inledningen av det andra kvartalet har bolaget refinansierat ett banklån om 217,6 MSEK med förfall i september och i samband med det utökat belåningen med 52 MSEK.

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 2022.

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. Externa värderingar har ej utförts per 31 mars 2023 med undantag för ett fåtal fastigheter där kassaflödena väsentligen förändrats sedan den externa värderingen per 31 december 2022.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

| <i>TSEK</i> | <i>Not</i> | 2023 jan–mar | 2022 jan–mar | 2022 jan–dec | 2022/2023 april–mar |
|---|------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 296 339 | 254 728 | 1 061 529 | 1 103 140 |
| Fastighetskostnader | | -85 376 | -71 608 | -278 926 | -292 695 |
| Driftnetto | 3 | 210 963 | 183 121 | 782 603 | 810 445 |
| Centrala administrationskostnader | | -21 806 | -22 434 | -83 025 | -82 397 |
| Finansiella intäkter | | 124 | 8 | 353 | 468 |
| Finansiella kostnader | | -57 915 | -40 165 | -184 291 | -202 042 |
| Förvaltningsresultat | | 131 365 | 120 530 | 515 639 | 526 474 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | 6 000 | 7 587 | 444 363 | 442 775 |
| Värdeförändringar derivat | | -58 106 | 220 385 | 447 573 | 169 082 |
| Resultat före skatt | | 79 259 | 348 502 | 1 407 574 | 1 138 331 |
| Aktuell skatt | | -12 131 | -9 794 | -44 241 | -46 577 |
| Uppskjuten skatt | | -4 453 | -60 658 | -221 787 | -165 583 |
| Periodens resultat | | 62 675 | 278 051 | 1 141 547 | 926 171 |
| Övrigt totalresultat | | | | | |
| Periodens övrigt totalresultat | | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | 62 675 | 278 051 | 1 141 547 | 926 171 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 62 675 | 277 215 | 1 140 428 | 925 888 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | - | 1 119 | 283 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 62 675 | 277 215 | 1 140 428 | 925 888 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | 836 | 1 119 | 283 |

Balansräkning för koncernen i sammandrag

| TSEK | Not | 31-mar 2023 | 31-mar 2022 | 31-dec 2022 |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 15 459 626 | 14 455 107 | 15 432 100 |
| Nyttjanderättstillgång | | 27 920 | 27 926 | 27 926 |
| Övriga anläggningstillgångar | | - | 80 | - |
| Derivat | | 390 952 | 223 314 | 449 058 |
| Långfristiga fordringar | | 311 | 272 | 299 |
| Summa anläggningstillgångar | | 15 878 810 | 14 706 698 | 15 909 377 |
| Kundfordringar | | 4 387 | 3 059 | 5 858 |
| Övriga fordringar | | 28 202 | 31 326 | 27 875 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 96 365 | 84 495 | 86 154 |
| Likvida medel | | 326 603 | 554 715 | 288 847 |
| Summa omsättningstillgångar | | 455 557 | 673 595 | 408 733 |
| Summa tillgångar | | 16 334 367 | 15 380 293 | 16 318 111 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 1 920 | 1 865 | 1 920 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 625 758 | 3 370 816 | 3 625 758 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 3 041 919 | 2 471 511 | 3 059 244 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | 6 669 598 | 5 844 191 | 6 686 922 |
| Eget kapital hänförligt till minoritetsägare | | - | 36 403 | - |
| Summa eget kapital | 4 | 6 669 598 | 5 880 594 | 6 686 922 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 6 041 982 | 8 314 946 | 6 673 513 |
| Leasingskulder | | 27 700 | 27 706 | 27 700 |
| Derivat | 5 | - | 1 443 | - |
| Övriga långfristiga skulder | | 1 426 | 1 476 | 1 426 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 884 035 | 718 409 | 879 582 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 955 143 | 9 063 980 | 7 582 221 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 2 268 098 | 31 778 | 1 648 648 |
| Leverantörsskulder | | 51 418 | 70 195 | 56 510 |
| Skatteskulder | | 26 738 | 2 115 | 35 918 |
| Övriga skulder | | 107 580 | 115 500 | 52 224 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 255 792 | 216 130 | 255 667 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 709 626 | 435 719 | 2 048 967 |
| Summa skulder | | 9 664 769 | 9 499 699 | 9 631 188 |
| Summa eget kapital och skulder | | 16 334 367 | 9 499 699 | 9 631 188 |

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 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 | - | | - |
| 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 | - | 6 686 922 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 1 920 | 3 625 758 | 3 059 244 | 6 686 922 | - | 6 686 922 |
| Periodens totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | | | 62 675 | 62 675 | - | 62 675 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | | | | - |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | 62 675 | 62 675 | - | 62 675 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | |
| Nyemission | | | | | | |
| Återköp inlösen av egna aktier | -50 | | -79 950 | -80 000 | | -80 000 |
| Fondemission | 50 | | -50 | - | | - |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | | | | |
| <i>Summa transaktioner med ägare</i> | - | | -80 000 | -80 000 | | -80 000 |
| Utgående eget kapital 2023-03-31 | 1 920 | 3 625 758 | 3 041 919 | 6 749 597 | - | 6 669 598 |

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

| TSEK | 2023 jan-mar | 2022 jan-mar | 2022 jan-dec | 2022/2023 april-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Förvaltningsresultat | 131 365 | 120 530 | 515 639 | 526 474 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | |
| Återföring avskrivningar | - | 48 | 129 | 80 |
| Erhållen/betald inkomstskatt | -21 310 | -24 354 | -26 636 | -23 592 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 110 055 | 96 224 | 489 131 | 502 962 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar | 1 471 | -210 | -2 896 | -1 215 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | -10 550 | -2 536 | -569 | -8 582 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | -5 092 | -11 013 | -25 238 | -19 317 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 26 514 | -18 194 | -45 862 | -1 155 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 122 398 | 64 272 | 414 566 | 472 692 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -21 527 | -63 007 | -214 375 | -172 895 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | - | - |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | - | - | - | - |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | -177 224 | -601 605 | -424 380 |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | -1 869 | -1 869 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -21 527 | -242 100 | -817 849 | -597 276 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Nyemission | - | - | 254 998 | 254 998 |
| Emission av teckningsoptioner | - | - | - | - |
| Återköp inlösen av egna aktier | -80 000 | - | - | - |
| Utbetalad utdelning till minoritetsägare | - | -520 | -520 | - |
| Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare | - | - | -253 148 | -253 148 |
| Amorterade lån | -13 114 | -7 945 | -34 811 | -39 981 |
| Upptagna lån | 30 000 | - | 983 | 30 983 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -63 114 | -8 465 | -48 879 | -103 528 |
| Periodens kassaflöde | 37 757 | -186 293 | -452 161 | -228 112 |
| Likvida medel vid periodens början | 288 847 | 741 009 | 741 009 | 554 715 |
| Likvida medel vid periodens slut | 326 603 | 554 715 | 288 847 | 326 603 |

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | 2023 jan-mar | 2022 jan-mar | 2022 jan-dec | 2022/2023 april-mar |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 26 378 | 23 044 | 91 036 | 94 371 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -28 762 | -26 941 | -105 793 | -107 613 |
| Rörelseresultat | -2 383 | -3 898 | -14 756 | -13 242 |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i> | | | | |
| Övriga räntetäckter och liknande resultatposter | 84 658 | 94 839 | 333 905 | 323 724 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -27 730 | -12 139 | -67 846 | -83 436 |
| Resultat efter finansiella poster | 54 545 | 78 803 | 251 303 | 227 046 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | 14 150 | 14 150 |
| Resultat före skatt | 54 545 | 78 803 | 265 453 | 241 196 |
| Skatt | - | - | - | - |
| Periodens resultat | 54 545 | 78 803 | 265 453 | 241 196 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | Not | 31-mar 2023 | 31-mar 2022 | 31-dec 2022 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | - | 80 | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 1 725 200 | 1 682 563 | 1 725 200 |
| Fordringar på koncernföretag | | 5 252 707 | 4 420 069 | 5 252 553 |
| Andra långfristiga fordringar | | 311 | 272 | 299 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>6 978 218</i> | <i>6 102 905</i> | <i>6 978 052</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 978 218 | 6 102 985 | 6 978 052 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | 101 307 | 61 611 | 15 652 |
| Övriga fordringar | | 6 121 | 2 852 | 7 028 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2 433 | 1 599 | 1 971 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>109 868</i> | <i>66 174</i> | <i>24 651</i> |
| Kassa och bank | | 309 582 | 538 053 | 280 557 |
| Summa omsättningstillgångar | | 419 450 | 604 228 | 305 207 |
| Summa tillgångar | | 7 397 668 | 604 228 | 305 207 |
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | | |
| Aktiekapital | | 1 920 | 1 865 | 1 920 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | | |
| Överkursfond | | 3 594 722 | 3 339 780 | 3 594 722 |
| Balanserat resultat | | -6 811 | 77 263 | -192 264 |
| Periodens resultat | | 54 545 | 78 803 | 265 453 |
| Summa eget kapital | 4 | 3 644 376 | 3 497 711 | 3 669 831 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Obligationslån | | 1 048 953 | 3 067 773 | 1 668 656 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 048 953 | 3 067 773 | 1 668 656 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 2 020 000 | - | 1 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 3 049 | 8 815 | 5 433 |
| Skulder till koncernföretag | | 511 784 | - | 504 482 |
| Övriga skulder | | 64 014 | 47 247 | 2 405 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 105 490 | 85 667 | 32 451 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>2 704 338</i> | <i>141 729</i> | <i>1 944 772</i> |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 397 668 | 141 729 | 1 944 772 |

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 2022. 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% (8) serviceintäkter.

Not 3 Säsongsvariationer

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

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 mars:

| TSEK | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 31 mars | - | 520 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 mars | - | - |
| | - | 520 |

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar och räntetak/-golv. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

| TSEK | 31-mars 2023 | 31-mars 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i> | | |
| Finansiella tillgångar | | |
| Ränteswappar | 384 109 | 221 825 |
| Räntetak/räntegolv | 6 843 | 1 488 |
| Finansiella skulder | | |
| Ränteswappar | - | 1 282 |
| Räntetak/räntegolv | - | 160 |

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 | 2023 jan-mar | 26 355 | - | 84 644 | 4 842 230 | - |
| | 2022 jan-mar | 23 050 | - | 94 839 | 4 481 680 | - |
| | 2022 jan-dec | 91 000 | - | 166 823 | 4 763 877 | - |
| 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

Under inledningen av det andra kvartalet har bolaget refinansierat ett banklån om 217,6 MSEK med förfall i september och i samband med det utökad belåningen med 52 MSEK.

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.

| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|--------------|--------------|
| | april-mars | april-mars |
| Driftnetto, TSEK | 810 445 | 719 873 |
| Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK | 15 043 236 | 13 320 142 |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 5,39% | 5,40% |

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

| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|------------|------------|
| | april-mars | april-mars |
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK | 728 516 | 654 162 |
| Finansiella kostnader, TSEK | 202 042 | 171 703 |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 3,6 | 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.

| Soliditet, % | 31-mars | 31-mars |
|---------------------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Totalt eget kapital, TSEK | 6 669 598 | 5 880 594 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 334 367 | 15 380 293 |
| Soliditet, % | 41% | 38% |

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

| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | 31-mars | 31-mars |
|--|------------|------------|
| | 2023 | 2022 |
| Total säkerställd skuld, TSEK | 5 246 262 | 5 286 309 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 334 367 | 15 380 293 |
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | 32% | 34% |

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

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 28 april 2023

Arja Taaveniku
Ordförande

Thomas Holm
Verkställande direktör

Gunnar Balsvik
Styrelseledamot

Frida Olsson
Styrelseledamot

Johan Röhss
Styrelseledamot

Staffan Unge
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.