ank=20230706:20230706103095

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Handelsfastigheter 4 AB

Org. nr. 559106-4760

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-05-30

Thomas Holm

ank=20230706-20230707703096

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Handelsfastigheter 4 AB

Org. nr. 559106-4760

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

LSTH Handelsfastigheter 4 AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.
Bolaget äger och förvaltar aktier i tre dotterbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från Tre Kronor Property Investment AB till LSTH Handelsfastigheter 4 AB.

Flerårsöversikt
(Tkr)

	2022-01-01 -2022-12-31	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*	*2019-01-01 -2019-12-31*
Nettoomsättning	134	13 154	13 071	9 129
Resultat efter finansiella poster	51 754	14 974	-559	877
Soliditet	53%	49%	71%	79%

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om riksker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fasighetsvärderingar i dotterbolag, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöden i dotterbolag är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Fritt eget kapital	799 841 182
Årets resultat	52 814 692
Totalt	852 655 874

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras *enligt följande:*

Utdelning, 10 278 952 aktier * 50 kronor	513 947 600
Balanseras i ny räkning	338 708 274
Summa	852 655 874

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassflödesanalys och tilläggsupplysningar.

ank=20230706-20230707030097

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*
Nettoomsättning		134	13 154
Administrations- och försäljningskostnader		-1 194	-28 737
Rörelseresultat	4	-1 060	-15 583
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	74 389	55 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-21 574	-23 361
Övriga finansiella poster		–	-8 353
Omräkningsdifferens		–	406
Summa finansiella poster		52 815	24 267
Resultat efter finansiella poster		51 754	8 684
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	7	1 060	6 290
Summa bokslutsdispositioner		1 060	6 290
Resultat före skatt		52 815	14 974
Skatter			
Skatt på årets resultat		–	–
Årets resultat		52 815	14 974

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	123 250	120 250
Fordringar hos koncernföretag		1 499 448	1 396 008
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 622 698	1 516 258
Summa anläggningstillgångar		1 622 698	1 516 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 060	20 890
Övriga fordringar		173	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		771	2 058
Summa kortfristiga fordringar		2 004	23 116
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	103 524
Summa kassa och bank		–	103 524
Summa omsättningstillgångar		2 004	126 640
SUMMA TILLGÅNGAR		1 624 702	1 642 898

ank=20230706-20230707703098

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 279	10 279
Summa bundet eget kapital		10 279	10 279
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 055 386	1 055 386
Balanserat resultat		-255 545	-270 519
Årets resultat		52 815	14 973
Summa fritt eget kapital		852 656	799 840
Summa eget kapital		862 935	810 119
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		746 993	762 305
Skulder till koncernföretag		–	47 663
Övriga skulder		–	50
Summa långfristiga skulder		746 993	810 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 656	–
Leverantörsskulder		4	964
Skulder till koncernföretag		7 021	–
Övriga skulder		–	21 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		93	209
Summa kortfristiga skulder		14 773	22 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 624 702	1 642 898

Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**9 345**	**940 714**	**-189 989**		**760 070**
Kontantutdelning			-84 801		-84 801
Nyemission	934	118 675			119 609
Kapitalanskaffningskostnader		-4 003			-4 003
Andra reserver			4 271		4 271
Årets resultat *				14 974	14 974
Utgående eget kapital 2021-12-31	**10 279**	**1 055 386**	**-270 519**	**14 974**	**810 120**

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**10 279**	**1 055 386**	**-255 545**		**810 120**
Årets resultat *				52 815	52 815
Utgående eget kapital 2022-12-31	**10 279**	**1 055 386**	**-255 545**	**52 815**	**862 935**

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20230706-20230707703099

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	*Not*	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*
	11		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 060	-15 583
Erhållna räntor		74 389	6 434
Betalda räntor		-21 574	-23 055
Betald inkomstskatt		–	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**51 754**	**-32 157**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		22 172	10 911
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-15 692	-107 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**58 234**	**-128 352**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-3 000	–
Lämnade långfristiga lån		-103 440	-384 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-106 440**	**-384 426**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	119 610
Lämnad utdelning		–	-82 839
Upptagna lån		–	563 644
Amortering av lån		-55 319	-1 914
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-55 319**	**598 501**
Årets kassaflöde		-103 524	85 723
Likvida medel vid årets början		103 524	501
Kursdifferens i likvida medel		–	17 300
Likvida medel vid årets slut		**0**	**103 524**

Tilläggsupplysningar

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Allmän information

LSTH Handelsfastigheter 4 AB, org nr 559106-4760, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325, med säte i Stockholm, Sverige.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 är moderbolag i den minsta och största koncernen som LSTH Handelsfastigheter 4 AB är dotterbolag och där koncernredovisning upprättas.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattas inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 24 april 2023.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Följande värderingsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medans omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Intäkter

Nettoomsättningen består av förvaltningstjänster som fakturerats ner från moderbolaget och vidare ner till dotterbolag med ett tillägg.

Personal

Bolaget har under innevarande räkenskapsår ej haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader aver ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod, ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

ank=20230706_20230707703100

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värdet som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostander för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital

Aktiekapital
I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 10 278 952 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för utdelningar samt tillskott från aktieägarna.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån och leverantörsskulder, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt intrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dom. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna aktier och andelar och bland skulderna obligationer.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid. med hjälp at effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att dt föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Kostnader till revisorer tas från 2022 av koncernens ägarbolag LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) och ingår i det förvaltningsarvode som faktureras ner därifrån.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	*2021-01-01 2021-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	74 389	38 275
Valutakursdifferens bankkonto NOK	0	17 300
	74 389	55 575

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

ank=20230706:20230707031101

	2022-01-01 2022-12-31	*2021-01-01 2021-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	–	-9 864
Räntekostnader, övriga	-21 536	-13 497
Valutakursdifferens bankkonto NOK	-38	–
	-21 574	**-23 361**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 2022-12-31	*2021-01-01 2021-12-31*
Erhållet koncernbidrag	1 060	6 290
	1 060	**6 290**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	120 250	116 850
Lämnade tillskott	3 000	3 400
Vid årets slut	123 250	120 250

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

			2022-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel % 1)*	*Redovisat värde*
SHF Fastighets Holding AB, 559116-6474, Stockholm	50 000	##########	116 350
SHF Fastighets Holding II AB, 559169-9086, Stockholm	500	##########	100
SHF Fastighets Holding III AB, 559187-7708, Stockholm	500	##########	6 800
			123 250

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	123 250	120 250
Bankräkningar	–	50
	123 250	120 300
Eventualförpliktelser	–	–

Not 10 Transaktioner med närstående

Närståenderelation		Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Finansiella intäkter och kostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Dotterföretag	2022	15 581		74 389	1 499 448	3 779
	2021	13 154		38 275	1 416 898	–
Moderföretag	2022		15 447	–	–	3 242
	2021		–	-9 864	–	–
Andra närstående	2022				1 060	

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Inga transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning har förekommit under året.
Inga ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning har utgått under året.

Not 11 Kassaflödesanalys

Likvida medel

	2022-12-31	*2021-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	–	103 524
Summa enligt balansräkningen	–	103 524
Summa enligt kassaflödesanalysen	–	103 524

Bolaget ingår i en koncerngemensam cashpool

Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-12-31	*2021-12-31*
Erhållen utdelning	–	–
Erhållen ränta	74 389	6 434
Erlagd ränta	-21 574	-23 055

Ej utnyttjade krediter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–

Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

ank=20230706-20230707:3102

Not 13 **Disposition av vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Fritt eget kapital	799 841 182
Årets resultat	52 814 692
Totalt	852 655 874

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, 10 278 952 aktier * 50 kronor		513 947 600
Balanseras i ny räkning		338 708 274
	Summa	852 655 874

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 31% vilket är betryggande med tanke på verksamheten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st.

Stockholm den 20 april 2023

Thomas Holm
Verkställande direktör

Jöran Rydberg
Styrelsens ordförande

Anna Jepson
Styrelseledamot

Knud Lauridsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

ank=20230706;20230707031103

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LSTH Handelsfastigheter 4 AB, org. nr 559106-4760

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LSTH Handelsfastigheter 4 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LSTH Handelsfastigheter 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till LSTH Handelsfastigheter 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LSTH Handelsfastigheter 4 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till LSTH Handelsfastigheter 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

ank=20230706;20230707031104

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN



Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Svenska Handelsfastigheter Års- och Hållbarhetsredovisning 2023

INTRODUKTION

KORT OM SVENSKA HANDELSFASTIGHETER 4
ÅRET I KORTHET 5
VD HAR ORDET 6
VISION – AFFÄRSIDÉ – STRATEGI 8
VÅRA FASTIGHETER 9
VÅRA HYRESGÄSTER 10
LÅNGSIKTIGHET, SAMVERKAN & ERFARENHET 11

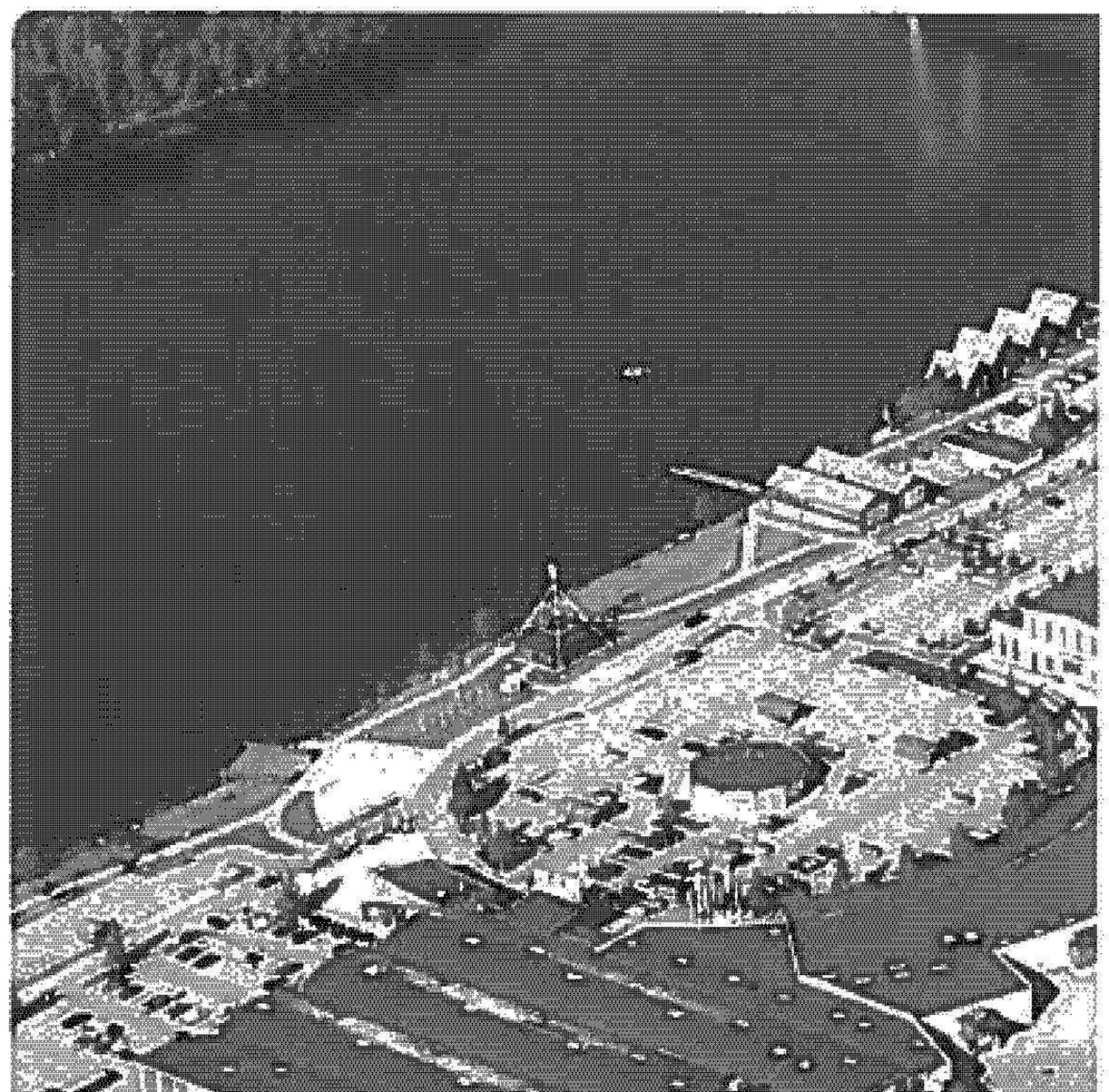
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 12
FINANSIELLA RAPPORTER 16
NOTER 24
UNDERSKRIFTER 49
REVISIONSBERÄTTELSE 50

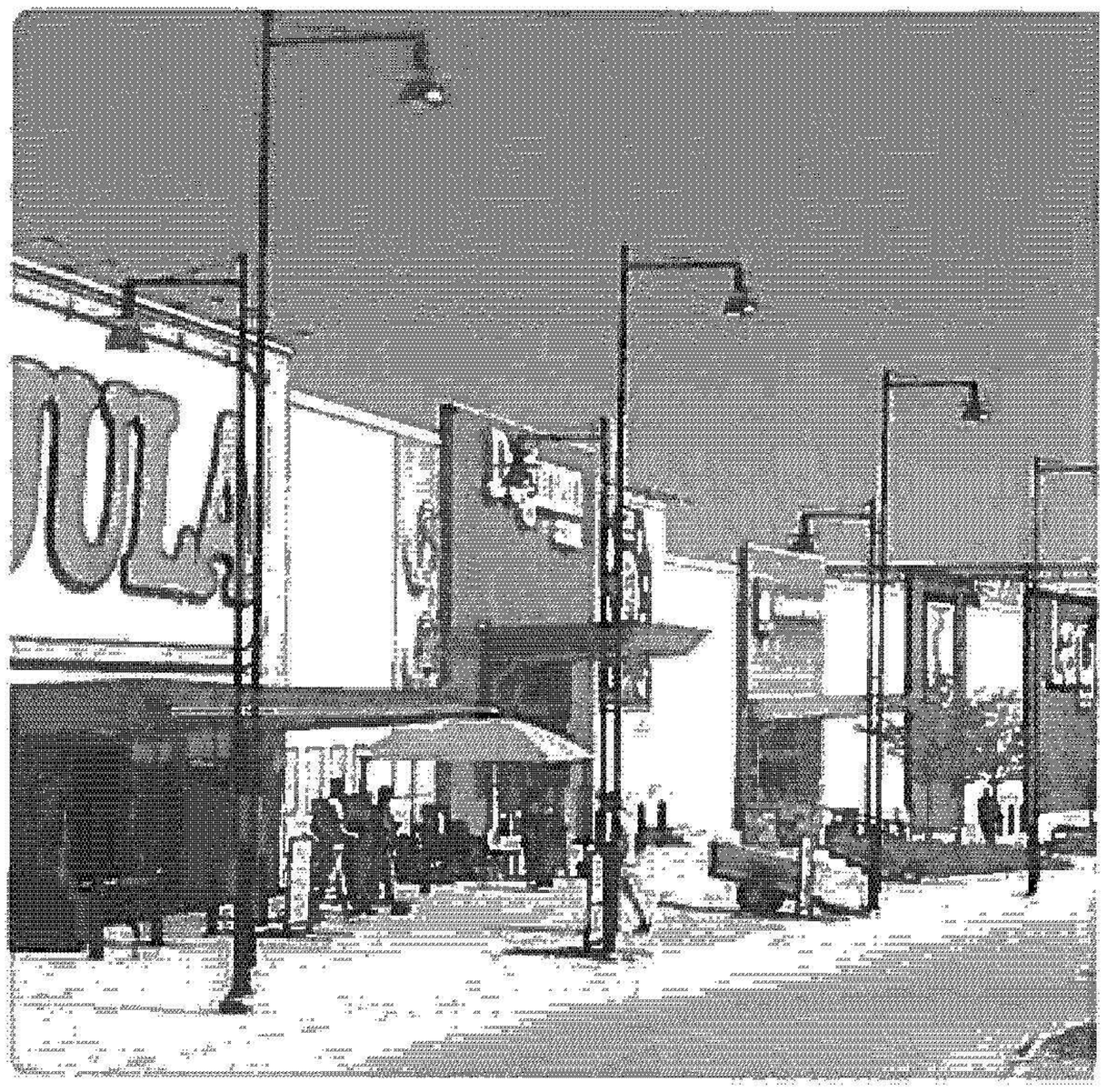
HÅLLBARHETSRAPPORT 54
AKTIVITETER OCH VÄRDEKEDJA 58
INTRESSENTDIALOG 59
HÅLLBARHETSSTYRNING & STRATEGI 62
ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN 64
VÄSENTLIGHETSANALYS 67
RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT 68
HÅLLBAR STADSUTVECKLING 72
MEDARBETARE 76
ANSVARSFULLA AFFÄRER 78
MÅLSAMMANFATTNING 80
HANTERING AV NEGATIV INVERKAN PÅ EKONOMI, MILJÖ OCH MÄNNISKOR 81
BOLAGSSTYRNING 82
GRI-INDEX 84
REVISORS RAPPORT 85

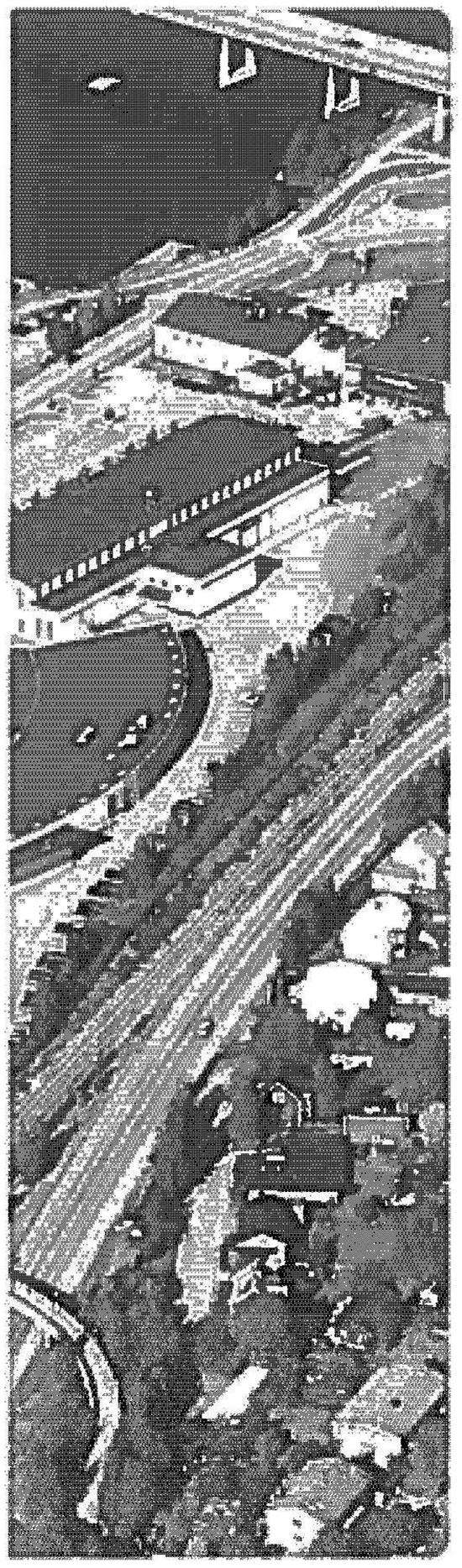
RAPPORTERINGSRAMVERK

- Den legala årsredovisningen omfattar s. 12-49
- Revisionsberättelsen finns på s 50-53
- Hållbarhetsredovisningen och den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅrL återfinns på s. 54-84

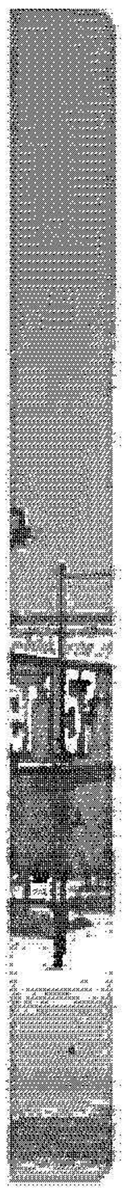
Grafisk form & produktion: Wistedt Design & Kommunikation
Foto: Lizafoto, Adobe Stock, Drönarfoto: Pixprovider

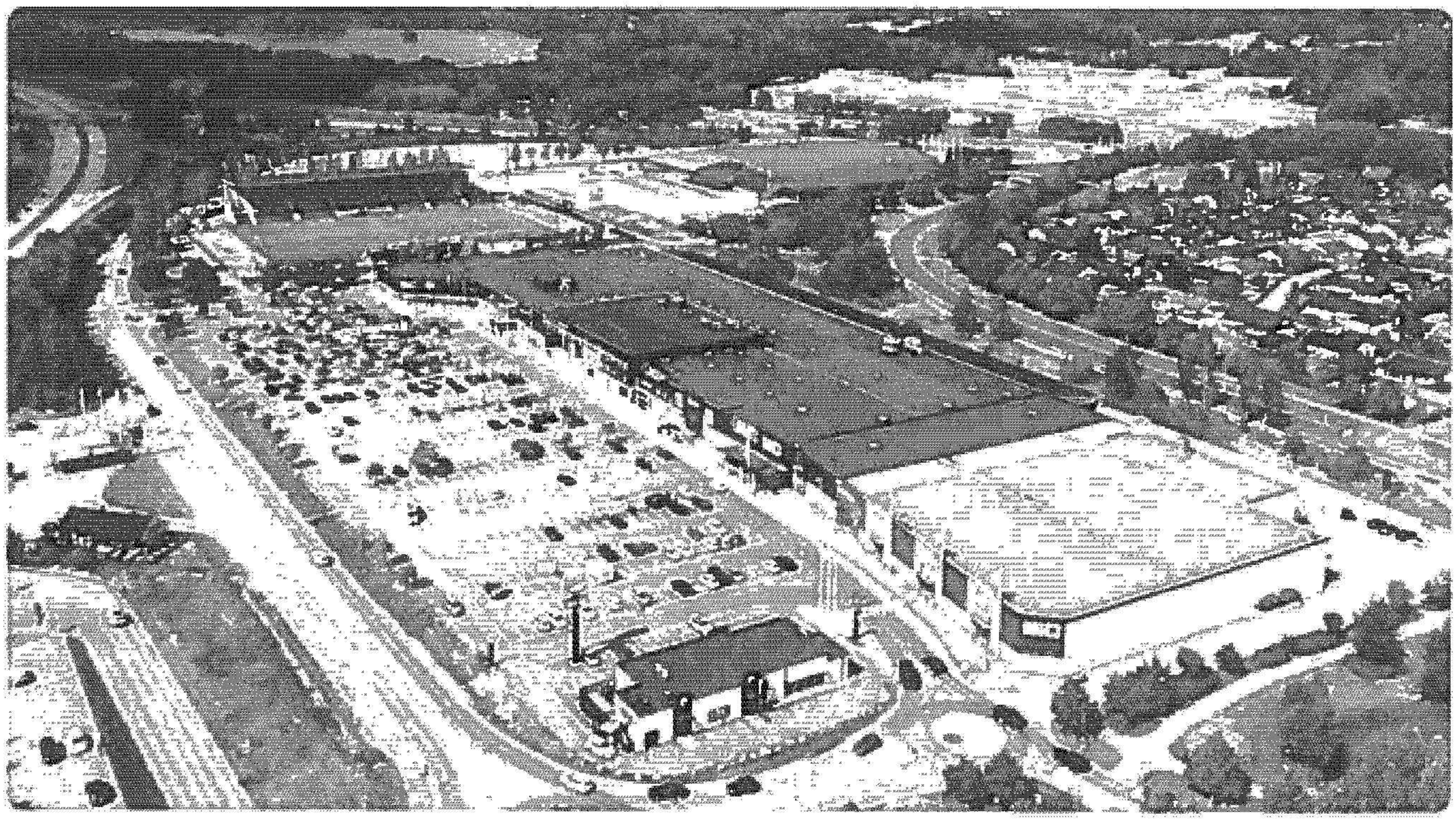


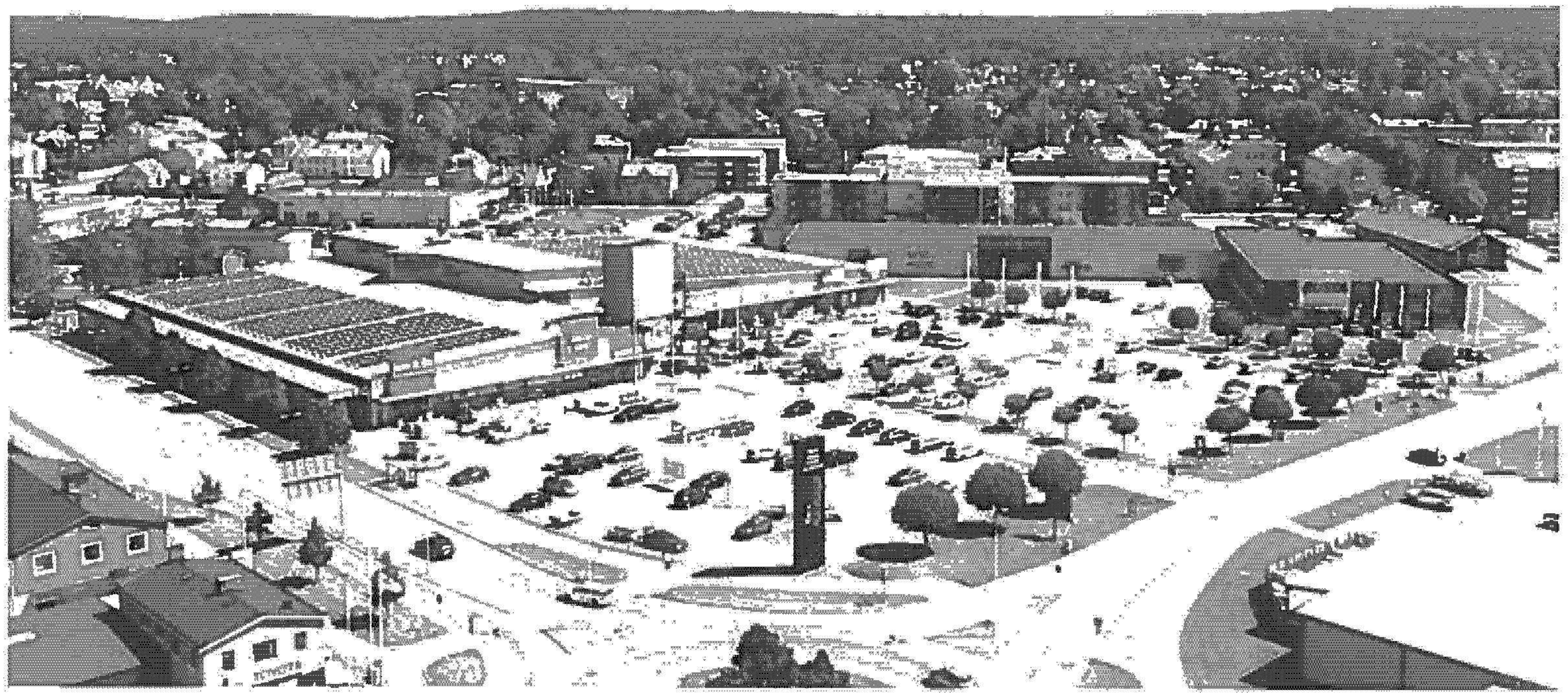












Kort om Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheter förvärvar, förvaltar och förädlar morgondagens handelsplatser. Hyresgästerna består framför allt av starka varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde om 15,4 MDSEK är vi den ledande aktören inom externhandel i Sverige.

Vi har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten vilket möjliggörs av att huvudfinansiärerna är ledande pensionsförvaltare med en långsiktig investeringshorisont.

NYCKELTAL SVENSKA HANDELSFASTIGHETER I SVERIGE*

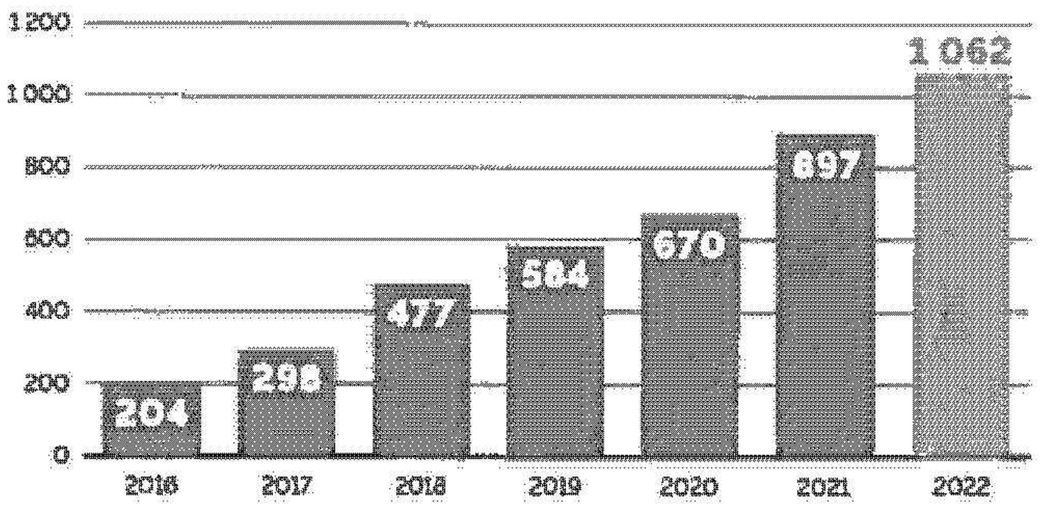
ANTAL FASTIGHETER	FASTIGHETSVÄRDE, MDSEK
278	15,4

UTHYRBAR AREA, KVM
833 000

ANTAL KOMMUNER
141

* per 31 dec 2022

OMSÄTTNING



HUVUDFINANSIÄRER

KÅPAN PENSIONER

Länsförsäkringar

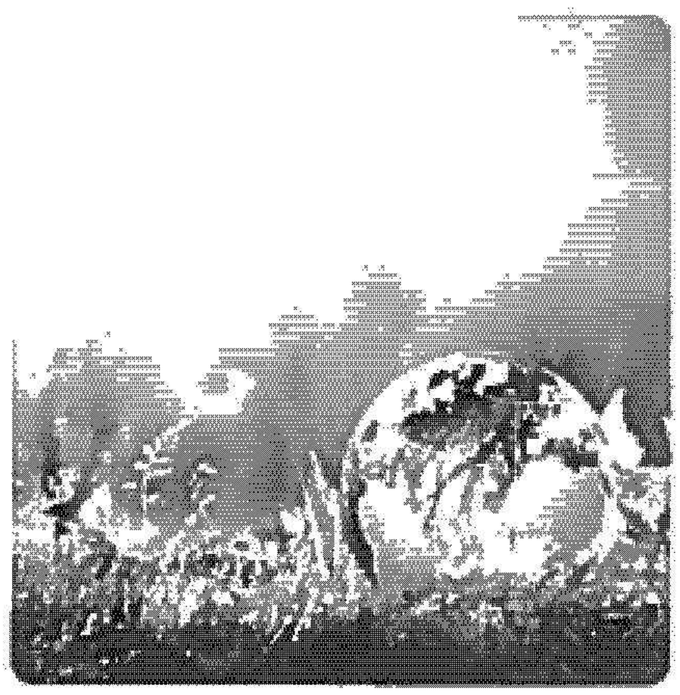
AP FJÄRDE AP-FONDEN

Året i korthet



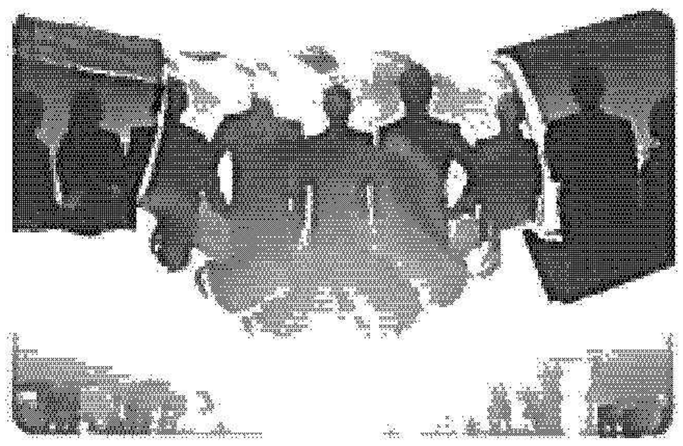
2022 I SIFFROR

- 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 (14 200) MSEK
- Direktavkastning 5,3% (5,35%)
- Soliditet 41% (37%)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,25 kr per stamaktie och 296,6 kr per preferensaktie



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Sammanlagt har 16 fastigheter förvärvats under året med en total uthyrbar area om ca 41 500 kvm.
- Svenska Handelsfastigheter erhöll en ESG-rating om 9,4 poäng av Sustainalytics. Det placerar bolaget i kategorin försumbar risk och som bästa fastighetsbolag i Norden av bolag som erhållit hållbarhetsrating av Sustainalytics.
- Sammanlagt hållbarhetscertifierades 21 (20) fastigheter under året och per 2022-12-31 var 53% (36%) av fastighetsbeståndet miljöcertifierat. Mer information om hållbarhetsarbetet finns i avsnittet för Svenska Handelsfastigheters Hållbarhetsredovisning för 2022.
- Svenska Handelsfastigheter har utökat räntesäkringen och vid utgången av året var 75,1% av lånevolymen räntesäkrad.
- Under kvartal fyra 2022 tecknade bolaget en lånefacilitet om 500 MSEK i syfte att säkra refinansiering av obligationsförfall under maj 2023.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 2022

- Bolagets ägare har skrivit ett nytt aktieägaravtal och huvudägarna Kåpan Pensioner, Fjärde AP Fonden och Länsförsäkringar Liv har åtagit sig att tillföra 1,2 MDSEK.
- Kapitaltillskottet kommer att användas för att ta ner befintlig belåningsgrad och till nya förvärv.
- Vd Lennart Sten har avslutat sin tjänst och Thomas Holm har tillträtt rollen som vd den 1 april 2023.
- Gunnar Balsvik, Frida Olsson och Staffan Unge har utsetts till nya styrelseledamöter i bolaget. Tidigare styrelseledamöter Lennart Sten och Bo Liffner har i samband med detta entledigats.
- En ny lånefacilitet om 1,1 MDSEK har ingåtts under kvartal 1 i syfte att säkra alternativ finansiering för framtida obligationsförfall samt tillgängliggöra kapital för förvärv. Av dessa har under april ca 270 MSEK nyttjats för refinansiering av låneförfall i september samt utökning av belåningen med drygt 50 MSEK.
- 158 730 stamaktier till ett värde av ca 80 MSEK har lösts in.

Vd har ordet

Robusta kassaflöden i en osäker värld

2022 präglades av stora utmaningar, från Covid 19-restriktionernas avslut till Rysslands invasion av Ukraina. Dessa händelser ledde till stigande inflation och höjda räntor vilket påverkade finans- och fastighetsmarknaden. Trots dessa utmaningar uppvisade Svenska Handelsfastigheter sitt bästa resultat någonsin. Det goda resultatet är tack vare vår affärsmodell med en aktiv förvaltning i nära samverkan med hyresgästerna samt en strategi att fokusera på kontracykliska hyresgäster inom lågpris- och dagligvarusegment. Våra stabila intäkter ökar i linje med inflationen, vilket ger trygghet i en osäker omvärld. Vi säkrar även upp våra elpriser och samarbetar med hyresgästerna för att minska energiförbrukningen.

Fortsatt tillväxt under 2022

Under året förvärvade vi 16 nya fastigheter om sammanlagt ca 41 500 kvm. Sedan bildandet 2015 har vi vuxit i snitt 28,4 procent per år under sjuårsperioden, mätt som marknadsvärdet på fastigheterna. Vår tillväxt beror inte enbart på förvärv. Trots att marknadens avkastningskrav ökade 2022 så medförde våra stigande kassaflöden att det ingående fastighetsbeståndet ökade i värde.

Stabila finanser grund för fortsatt tillväxt

Vi har förstärkt vår finansiella ställning för att säkerställa fortsatt finansiell styrka och nya utvecklingsmöjligheter. Våra delägare Kåpan Pensioner, Fjärde AP-fonden och Länsförsäkringar Liv har åtagit sig att tillföra 1,2 MSEK. I samband med detta har jag fått förtroendet att bli utsedd till ny vd för Svenska Handelsfastigheter från och med den 1 apr i 2023.

Utover ägarnas kapitaltagande har vi säkrat kreditlöften för bankfinansiering om ca 1,6 miljarder kronor. Detta ger oss starkare finansiella nyckeltal och goda möjligheter att fortsätta utveckla bolaget.

Investerar i hållbarhet för en bättre framtid

Vi är stolta över vår ESG-rating på 9,4 från Sustainalytics, som placerar oss som det ledande nordiska fastighetsbolaget inom hållbarhet.

Hållbarhet är integrerat i vår affärsmodell och vi fortsätter att utveckla vårt arbete inom de områden där vi kan göra skillnad. Vi har bland annat minskat våra utsläpp med ca 24%, genomfört klimatriskanalyser och preventiva åtgärder samt miljöcertifierat ytterligare 14% av fastighetsbeståndets värde vilket ger en total om ca 53% certifierat. Vi har även flyttat fram positionerna inom våra andra fokusområden vilka går att läsa mer om i hållbarhetsredovisningen.

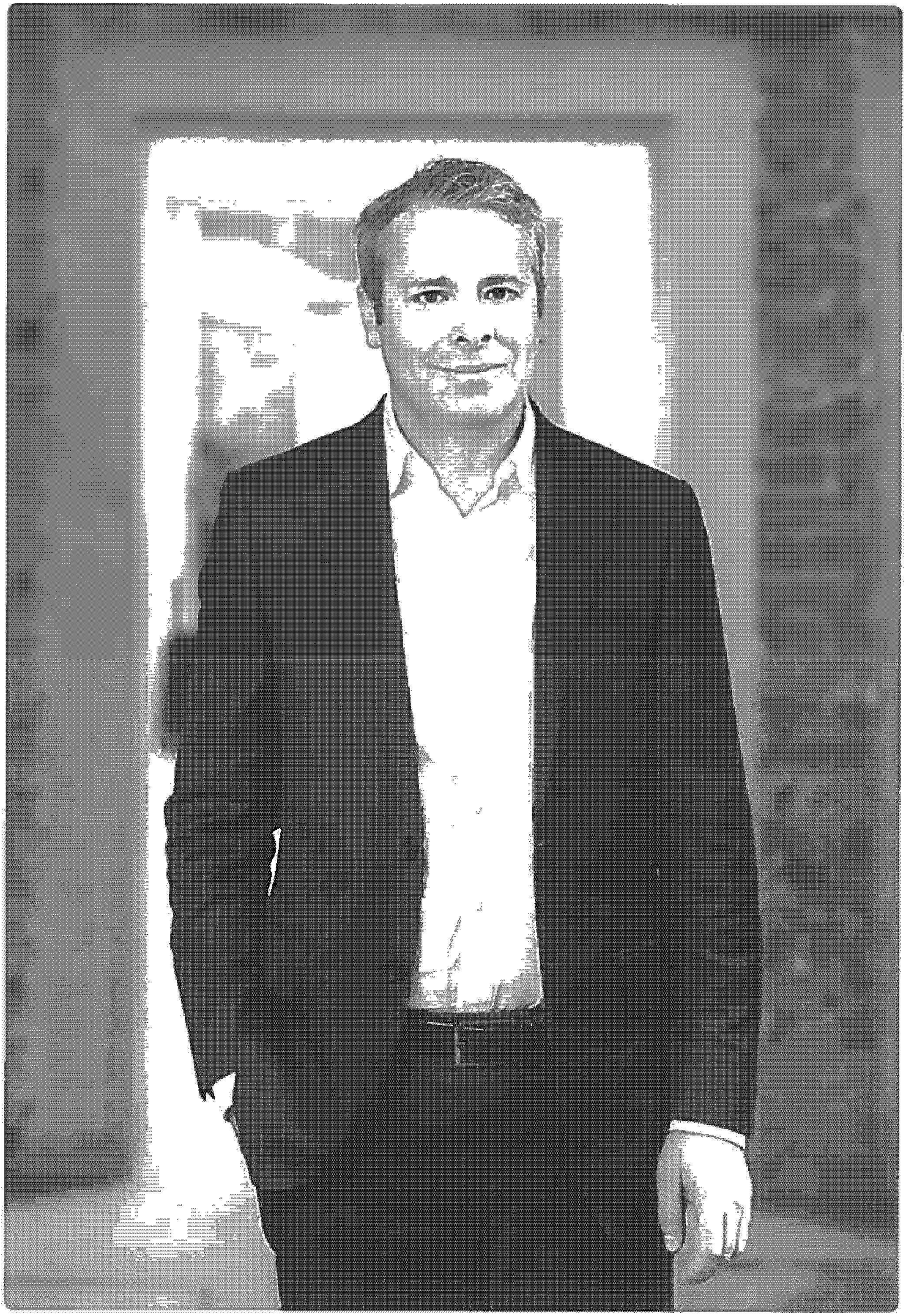
Gemensamt skapar vi bättre handelsplatser

Våra hyresgäster står starka även i lågkonjunkturer tack vare att 53 procent av våra hyresintäkter kommer från dagligvaruhandeln och 15 procent från lågprishandeln. Med en låg ekonomisk vakansgrad på 2,8 procent och intäkter som växer i takt med inflationen är vi övertygade om att vår affärsidé och strategi är framgångsrik.

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 nu har privilegiet att fortsätta leda. Jag vill också rikta ett varmt tack till alla våra kunder, medarbetare och samarbetspartners för ert engagemang och hårda arbete under året. Det är tack vare vårt gemensamma arbete som vi fortsätter att utveckla våra handelsplatser och skapa värde för våra hyresgäster, det lokala samhället och Svenska Handelsfastigheter i sin helhet.

THOMAS HOLM
Vd, Svenska Handelsfastigheter

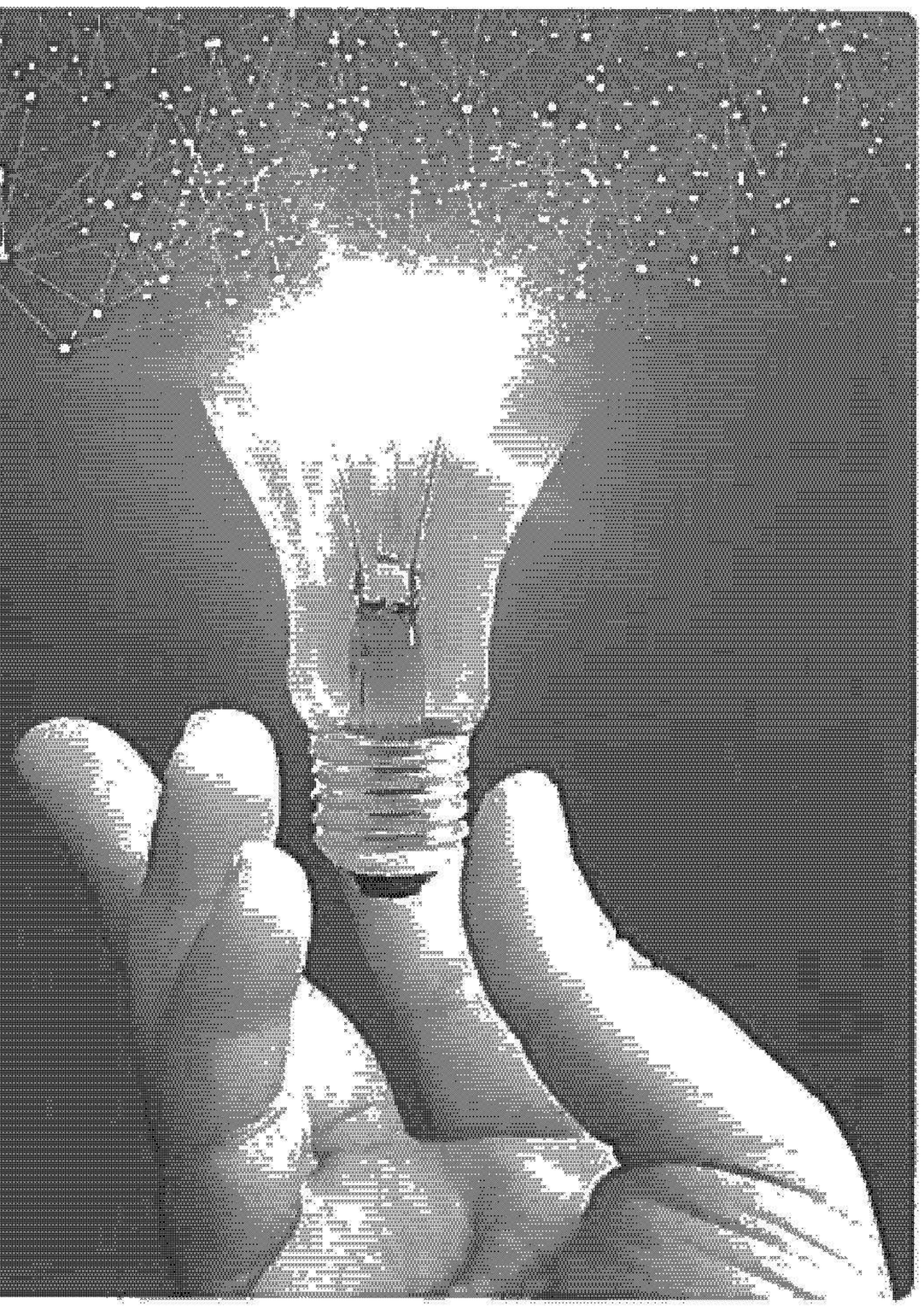
Sedan bildandet 2015 har vi vuxit i snitt 28,4 procent per år



Thomas Holm vd Svenska Handelsfastigheter

AFFÄRSIDÉ

Att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister



STRATEGI

FOKUS ENBART PÅ HANDELSFASTIGHETER

Särskilt fokus på externa handelslägen och enheter över 2 500 kvm. Vi undviker köpcentrum och gallerior.

EN STARK LIVSMEDELSBUTIK SOM ANKARHYRESGÄST

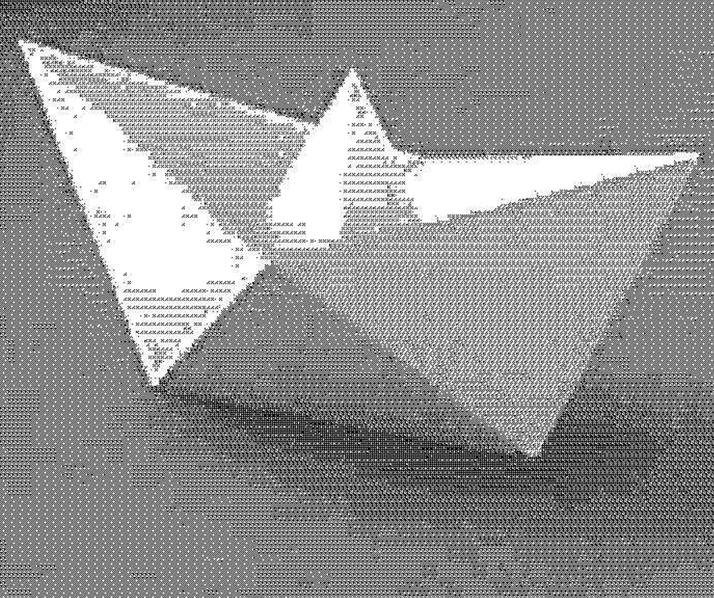
- Utöver livsmedel fokus på lågprisbutiker
- Vi deltar i e-handelsanpassningen

SAMARBETE MED DETALJHANDELSKEDJOR OCH KOMMUNER

- Nära samarbete vid nyetablering av handelsplatser
- Vidareförädling och konsolidering av handelsplatser över tid

AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE MED FOKUS PÅ OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA SKILLNAD

Resurseffektivitet och klimat, Hållbar stadsutveckling, Ansvarsfulla affärer och Medarbetare



Våra fastigheter

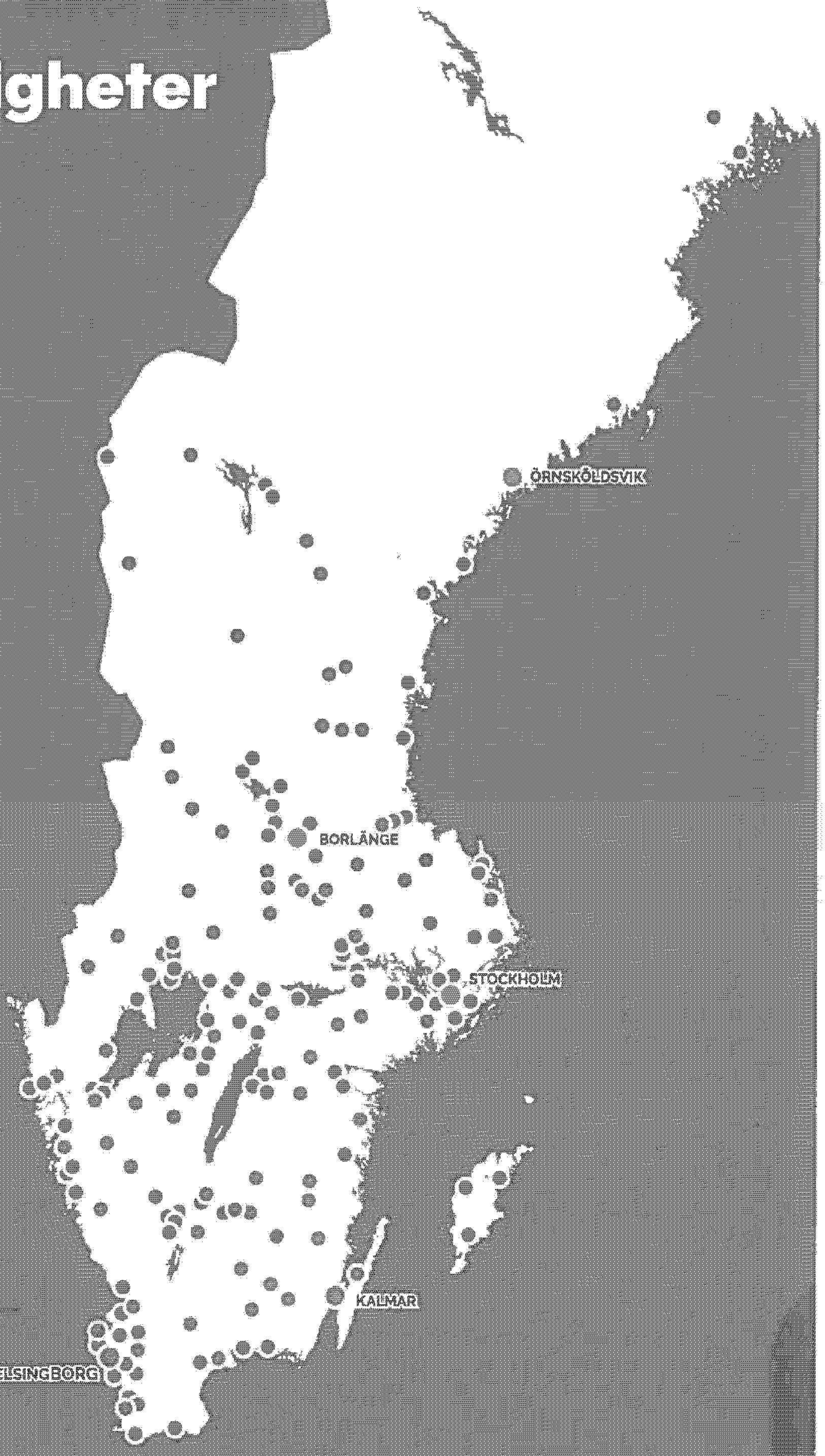
ANTAL FASTIGHETER
278

ANTAL KOMMUNER
141

ANTAL REGIONER
3

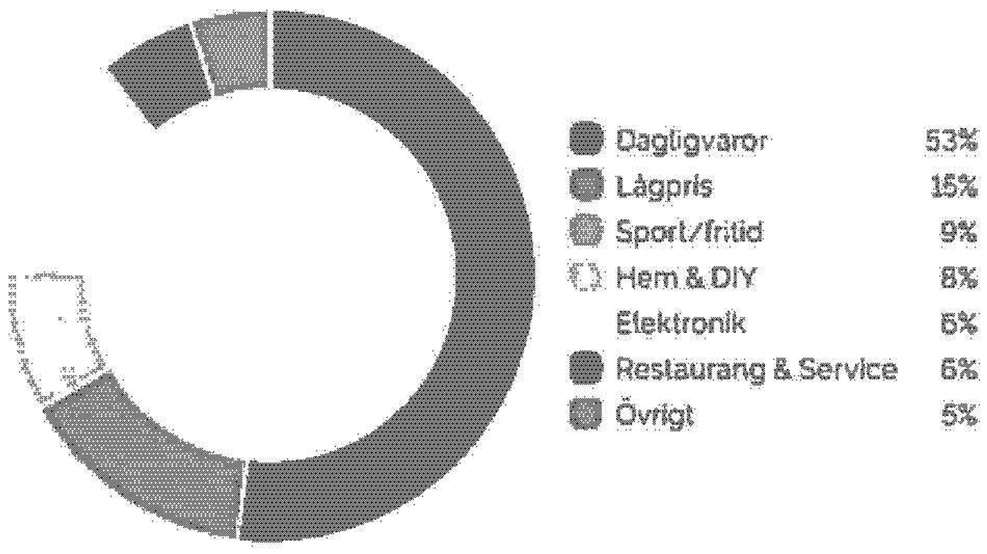
ANTAL KONTOR
5

ANTAL MEDARBETARE
37

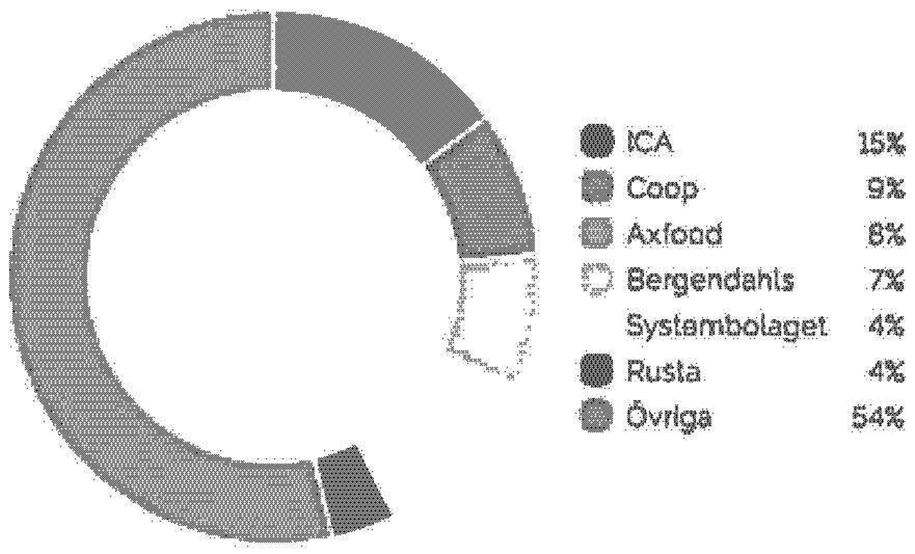


Våra hyresgäster

FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER TYP AV SEGMENT



FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST





Långsiktighet, Samverkan & Erfarenhet

Med ledande pensionsförvaltare som huvudfinansiärer har Svenska Handelsfastigheter en långsiktig investeringshorisont och en stabilitet i sina åtaganden

Våra hyresgästers framgång är vår framgång och därför är hyresgästrelationen central. Genom nära samverkan med hyresgästerna, lokalsamhället och investerarna skapar vi värde tillsammans.

Genom långsiktighet och samverkan bygger bolaget ständigt på den samlade erfarenhet och kompetens som bolaget besitter. I kombination med en platt organisation med snabba beslutsvägar ger det en effektiv och kapabel organisation som skapar attraktiva handelsplatser.



Förvaltningsberättelse

Koncernen

Koncernen består av moderbolaget LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) samt dess direkt och indirekt helägda bolag vilka framgår av not 25.

Moderbolaget

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), 559009-2325, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolaget LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ) och LSTH Handelsfastigheter 4 AB samt sköter förvaltningen av koncernens fastigheter.

Fastigheter

Koncernen äger och förvaltar 278 (268) fastigheter i 141 (137) kommuner varav 16 (166) fastigheter förvärvats och 0 (26) har avyttrats under 2022. Under året har även sammanläggning av 8 stycken fastigheter till 2 stycken separata fastigheter genomförts. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 833 000 (796 000) kvadratmeter och fastigheterna är belägna från Ystad till Boden.

De största hyresgästerna är ICA, följt av Coop, Axfood och Bergendahls. Genomsnittlig återstående kontraktstid i portföljen är 4.7 (5.1) år.

Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 1 061,5 (897,0) MSEK. Av ökningen är 84,1 MSEK (11%) hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 80,5 MSEK är en nettoeffekt av transaktioner under 2021 och 2022.
- Fastighetskostnaderna uppgick till 278,9 (229,2) MSEK. Av ökningen härleds 17,6 MSEK (10%) till jämförbara fastigheter och resterande 32,1 MSEK är en nettoeffekt av transaktioner under 2021 och 2022.
- Driftnettot ökade till 782,6 (667,8) MSEK. Av ökningen är 66,5 MSEK hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 48,3 MSEK är en nettoeffekt av transaktioner under 2021 och 2022.
- Resultat före skatt uppgick till 1 407,6 (1 425,4) MSEK
  - Förvaltningsresultatet ingår med 515,6 (452,4) MSEK.
  - Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ingår med 444,4 (871,2) MSEK. Ökningen är hänförligt ökade kassaflöden som trots höjda avkastningskrav i kvartal 4 resulterade i ökade fastighetsvärden.
  - Värdeförändringar på derivat ingår om 447,6 (101,7) MSEK. Ökningen är hänförlig kraftigt ökande marknadsräntor.
- Resultat efter skatt har ökat till 1 141,5 (1 137,9) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 dec 2022 uppgick till 15 432 (14 200) MSEK
- Direktavkastning 5,3% (5,35%)
- Soliditet 41% (37%)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,25 kr per stamaktie och 296,6 kr per preferensaktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Sammanlagt har 16 fastigheter förvärvats under året.
- I första kvartalet tillträddes en handelsfastighet om ca 14 700 kvm i Borås samt en obebyggd fastighet i anslutning till befintliga fastigheter i Gävle.
- Under våren tillträddes två stycken fastigheter om sammanlagt ca 8 200 kvm handelsyta i Båstad samt sju fastigheter om sammanlagt 11 721 kvm och ICA som primär hyresgäst.
- Under det fjärde kvartalet förvärvades fem fastigheter i Skåne om sammanlagt ca 6 900 kvm med ICA och Coop som största hyresgäster.
- Under kvartal 2 genomfördes en nyemission om 255 MSEK.
- Minoritetsägare i Tre Kronor-portföljen som förvärvades 2021 köptes ut under kvartal 2.
- Svenska Handelsfastigheter erhöll en ESG-rating om 9.4 poäng av Sustainalytics. Det placerar bolaget i kategorin försumbar risk och som bästa fastighetsbolag i Norden av bolag som erhållit hållbarhetsrating av Sustainalytics.
- Sammanlagt hållbarhetscertifierades 21 (20) fastigheter under året och per 2022-12-31 var 53% (36%) av fastighetsbeståndet miljöcertifierat. Mer information om hållbarhetsarbetet finns i avsnittet för Svenska Handelsfastigheters Hållbarhetsredovisning för 2022.
- Svenska Handelsfastigheter har utökat räntesäkringen och vid utgången av året var 75,1% av lånevolymen räntesäkrad.
- Under det andra kvartalet förlängdes två lån med ett år vardera till en återstående löptid om två respektive tre år.
- Under kvartal fyra 2022 tecknade bolaget en lånefacilitet om 500 MSEK i syfte att säkra refinansiering av obligationsförfall under maj 2023.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT & STÄLLNING

KONCERNEN, TKR	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hyresintäkter	1 061 529	897 008	670 374	584 387	477 114	297 688	204 143	48 824
Driftnetto	782 603	667 819	507 845	436 016	358 812	236 942	156 230	40 393
Årets resultat	1 141 547	1 137 939	660 634	334 000	162 875	234 606	46 139	17 236
Balansomslutning	16 318 111	15 123 380	[3] 10 867 967	8 747 202	7 031 602	4 809 156	3 117 548	[4] 2 792 786
Direktavkastning *	5,3%	5,4%	5,3%	5,6%	6,1%	6,1%	5,2%	6,0%

* Direktavkastning % Driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde. Nyckeltalet används för att visa avkastningen som genereras på förvaltningsfastigheterna.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Bolagets ägare har skrivit ett nytt aktieägaravtal och huvudägarna Kåpan Pensioner, Fjärde AP Fonden och Länsförsäkringar Liv har åtagit sig att tillföra 1,2 MDSEK. Kapitaltillskottet kommer att användas för att ta ner befintlig belåningsgrad och till investeringar i förvärv.
- Vd Lennart Sten har avslutat sin tjänst och Thomas Holm har tillträtt rollen som vd den 1 april 2023.
- Gunnar Balsvik, Frida Olsson och Staffan Unge har utsetts till nya styrelseledamöter i bolaget. Tidigare styrelseledamöter Lennart Sten och Bo Liffner har i samband med detta entledigats.
- Efter att det nya aktieägaravtalet ingåtts har NCR bekräftar kreditbetyget BBB- och höjt utsikterna till stabila från att tidigare ha sänkt utsikterna i december med hänvisning till osäkerhet innan nytt aktieägaravtal varit på plats.
- En ny lånefacilitet om 1,1 MDSEK har ingåtts under kvartal 1 i syfte att säkra alternativ finansiering för framtida obligationsförfall samt tillgängliggöra kapital för förvärv. Av dessa har under april ca 270 MSEK nyttjats för refinansiering av låneförfall i september samt utökning av belåningen med drygt 50 MSEK.
- 158 730 stamaktier till ett värde av ca 80 MSEK har lösts in.

Moderbolagets omsättning

Omsättningen för moderbolaget uppgick till 91,0 (66,3) MSEK och består främst av fakturerad managementavgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till 265,5 MSEK (289,0) MSEK

Personal

Medelantalet anställda uppgick under 2022 till 33 (22) medarbetare. Antal anställda vid utgången av 2022 uppgick till 34 (29). Den kommersiella förvaltningen samt den ekonomiska och administrativa styrningen sker med egen bemanning medan viss teknisk förvaltning och viss redovisning sköts av extern part.

Miljö

Miljöriskerna i verksamheten består främst av risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Bolaget rapporterar innehav av köldmedia till miljöförvaltningen men bedriver i övrigt inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Hyresgäster kan bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens ansvar för sin verksamhets eventuella miljötillstånd och påverkan.

Information om 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 omsättningen är hänförlig till stora livsmedelsaktörer bedöms denna risk som låg.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i not 22.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetod där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Se vidare under not 11.

Målsättning och förväntad framtida utveckling

Svenska Handelsfastigheters mål är att genom erfarenhet, långsiktighet samt ett aktivt samarbete med ledande detaljhandelsföretag, utveckla framtidens handelsplatser. Genom aktiv egen förvaltning har bolaget en nära hyresgästkontakt för att förstå deras behov och möjligheter. En god förståelse för hyresgästers behov gör att Svenska Handelsfastigheter snabbt kan agera på förändringar som påverkar hyresgästerna.

Svenska Handelsfastigheter har för avsikt att fortsätta växa genom en kombination av investeringar i befintlig fastighetsportfölj, nybyggnationer samt förvärv av fastigheter.

Bolagsstyrningsrapport

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). LSTH Svenska Handelsfastigheter infattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

ÄGANDE

Vid utgången av 2022 var bolagets grundare Lennart Sten, Thomas Holm och Johan Röhss de största aktieägarna baserat på röstandel. Sett till kapitalandel är Kåpan Pensioner, Fjärde AP-fonden och Länsförsäkringar Liv de största aktieägarna.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

LSTH Svenska Handelsfastigheters bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRINGAR AV BOLAGSORDNING

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. I bolaget finns ett separat revisionsutskott.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, finanspolicy etc. som alla syftar till ansvarsfördelning och effektiv hantering av verksamhetens risker.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som LSTH Svenska Handelsfastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen, dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Överkursfond	3 594 722 010
Balanserat resultat	-192 284 317
Årets resultat	265 453 174
Summa	**3 667 910 867**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Utdelning, 821 270 stamaktier * 2.25 per aktie	1 847 858
Utdelning, 910 301 preferensaktier * 296.6 per aktie	269 995 277
Balanseras i ny räkning	3 396 067 733
varav till överkursfond	3 594 722 010
Summa	**3 667 910 867**



Finansiella rapporter

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TSEK	NOT	2022	2021
Hyresintäkter	3	1 061 529	897 008
Fastighetskostnader	4	-278 926	-229 189
Driftnetto		**782 603**	**667 819**
Centrala administrationskostnader	7	-83 025	-79 627
Finansiella intäkter	8	353	23 050
Finansiella kostnader	8	-184 291	-158 808
Förvaltningsresultat	5, 6, 7	**515 639**	**452 434**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	11	444 362	871 248
Värdeförändringar derivat	12, 22	447 573	101 691
Resultat före skatt		**1 407 574**	**1 425 373**
Aktuell skatt	10	-44 240	-23 462
Uppskjuten skatt	10	-221 787	-263 973
Årets resultat		**1 141 547**	**1 137 939**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 140 428	1 132 707
Innehav utan bestämmande inflytande		1 119	5 232
		1 141 547	1 137 939
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 141 547	1 137 939
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 140 428	1 132 707
Innehav utan bestämmande inflytande		1 119	5 232
Årets totalresultat		**1 141 547**	**1 137 939**

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

TSEK, PER DEN 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	15 432 100	14 200 100
Nyttjanderättstillgång	3	27 920	27 926
Övriga anläggningstillgångar		-	129
Derivat	12, 22	449 058	38 828
Långfristiga fordringar		299	222
Summa anläggningstillgångar		**15 909 377**	**14 267 205**
Kundfordringar	15	5 858	2 849
Övriga fordringar	14	27 875	31 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 154	81 206
Likvida medel	17	288 847	741 009
Summa omsättningstillgångar		**408 733**	**856 175**
Summa tillgångar		**16 318 111**	**15 123 380**
Eget kapital	18		
Aktiekapital		1 920	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		3 625 758	3 370 816
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 059 244	2 194 295
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 686 922	5 566 976
Eget kapital hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		-	36 087
Summa eget kapital		**6 686 922**	**5 603 063**
Skulder	22		
Långfristiga räntebärande skulder	19	6 673 513	8 321 850
Leasingskulder	3	27 700	27 706
Derivat	12, 22	-	37 343
Övriga långfristiga skulder	20	1 426	1 476
Uppskjutna skatteskulder	10	879 582	657 776
Summa långfristiga skulder		**7 582 221**	**9 046 152**
Kortfristiga räntebärande skulder	19	1 648 648	31 778
Leverantörsskulder		56 510	81 206
Skatteskulder	10	35 918	16 676
Övriga skulder	20	52 224	107 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	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 EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

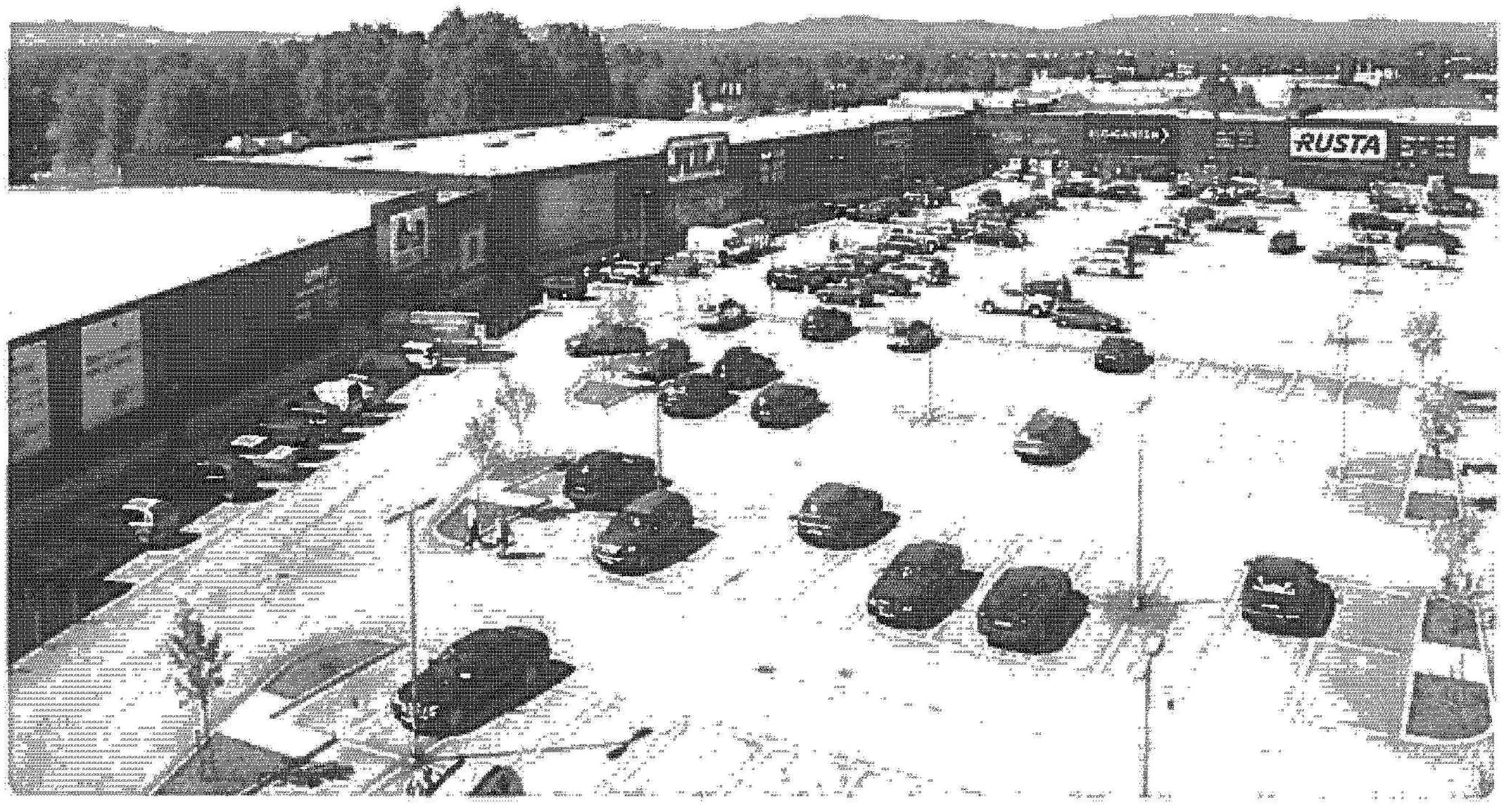
		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	VERKLIGT VÄRDE RESERV	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	SUMMA	INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2021-01-01	18	**1 865**	**3 369 480**		**1 314 736**	**4 686 081**	**–**	**4 686 081**
Årets totalresultat								
Årets resultat					1 132 707	1 132 707	5 232	1 137 939
Årets totalresultat					1 132 707	1 132 707	5 232	1 137 939
Transaktioner med koncernens 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
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare			1 336		-253 148	-251 812	-1 015	-252 827
Förvärv av delägda dotterbolag ej bestämmande inflytande sedan tidigare							31 870	31 870
Summa transaktioner med koncernens ägare			**1 336**		**-253 148**	**-251 812**	**30 855**	**-220 957**
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**
Årets totalresultat								
Årets resultat					1 140 428	1 140 428	1 119	1 141 547
Årets totalresultat					**1 140 428**	**1 140 428**	**1 119**	**1 141 547**
Transaktioner med koncernens ägare								
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare								
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande							-520	-520
Utdelning till moderbolagets aktieägare					-253 148	-253 148		-253 148
Fondemission	30				-30			
Nyemission	55	254 942				254 998		254 998
Återköp Inlösen av egna aktier	-30				-16 350	-16 380		-16 380
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**55**	**254 942**			**-269 528**	**-14 530**	**-520**	**-15 050**
Förändringar av ägarandel i dotterföretag								
Förvärv av delägda dotterbolag					-5 952	-5 952	-36 686	-42 637
Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag					**-5 952**	**-5 952**	**-36 686**	**-42 637**
Summa transaktioner med koncernens ägare	**55**	**254 942**			**-275 479**	**-20 482**	**-37 206**	**-57 687**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 920**	**3 625 758**			**3 059 244**	**6 686 922**	**–**	**6 686 922**

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

TSEK	NOT	2022	2021
Den löpande verksamheten	26		
Förvaltningsresultat		515 639	452 434
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring avskrivningar		129	192
Betald inkomstskatt		-26 636	-47 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**489 132**	**405 384**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar		-2 898	7 118
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		-569	-3 323
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-25 238	8 705
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-44 880	45 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**415 548**	**463 082**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-214 375	-349 103
Förvärv av förvaltningsfastigheter			-15 382
Investeringar i övriga anläggningstillgångar		-	38
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan		-601 605	-1 658 566
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan		-1 869	996 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-817 849**	**-1 026 511**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		254 998	-
Emission av teckningsoptioner		-	1 338
Återköp inlösen av egna aktier		-16 380	-
Utbetald utdelning till minoritetsägare		-520	-1 015
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-253 148	-253 148
Upptagna lån		-	5 383 691
Amorterade lån		-34 811	-4 022 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-49 861**	**1 107 912**
Årets kassaflöde		-452 162	544 383
Likvida medel vid årets början		741 009	196 626
Likvida medel vid årets slut		**288 847**	**741 009**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TSEK	NOT	2022	2021
Nettoomsättning		91 036	66 276
Administrations- och försäljningskostnader		-105 793	-82 727
Rörelseresultat	5, 6, 7	**-14 756**	**-16 451**
Resultat från finansiella poster:			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	333 905	330 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-67 846	-41 707
Resultat efter finansiella poster	7	251 303	272 799
Bokslutsdispositioner	9	14 150	16 155
Resultat före skatt		**265 453**	**288 953**
Skatt	10	-	-
Årets resultat		**265 453**	**288 953**



BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

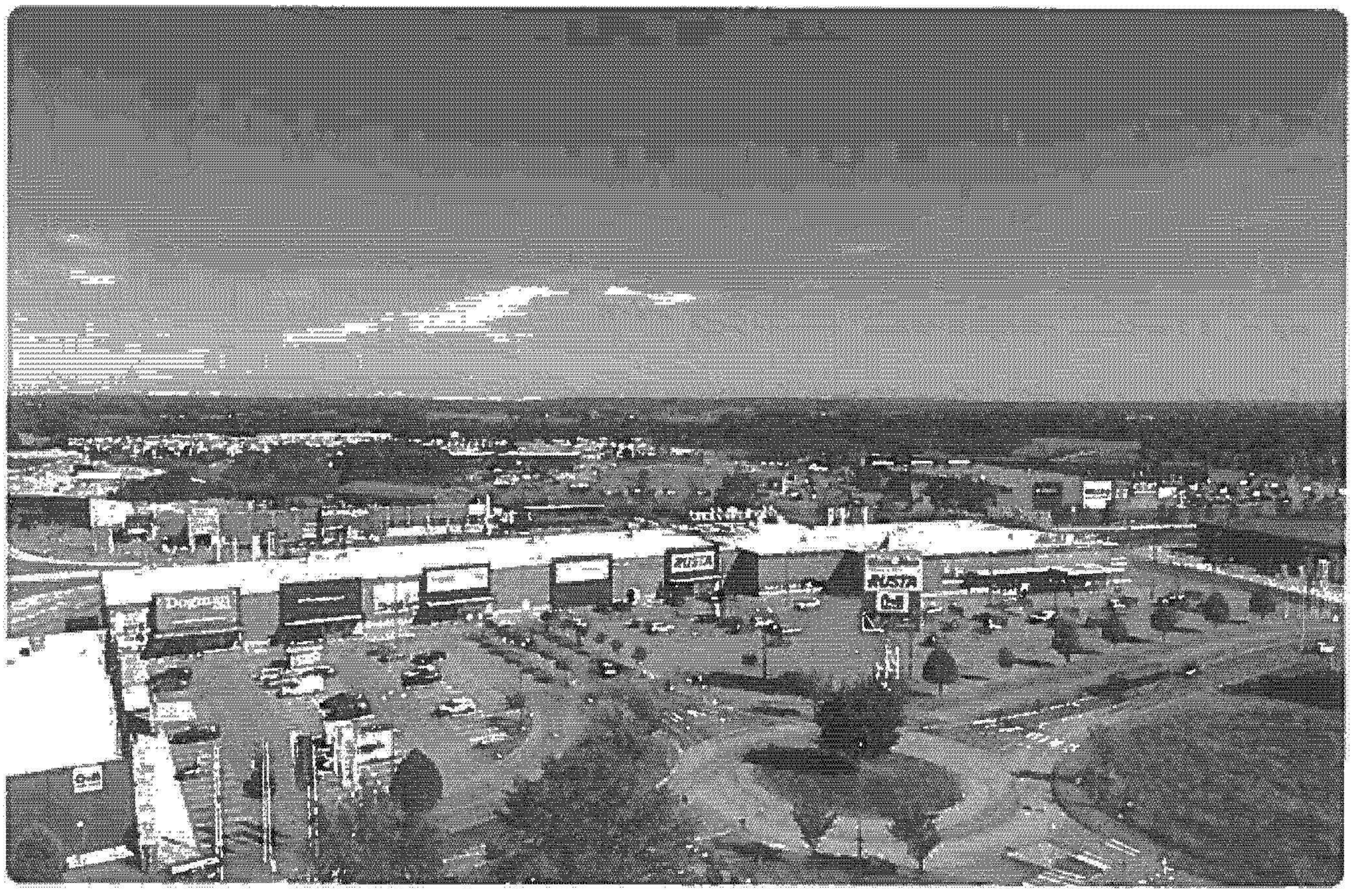
TSEK	NOT	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		-	129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	1 725 200	1 682 563
Fordringar på koncernföretag	13	5 252 553	4 264 530
Andra långfristiga fordringar		299	222
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 978 052	5 947 315
Summa anläggningstillgångar		**6 978 052**	**5 947 444**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		15 806	112 755
Övriga fordringar	14	7 028	5 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 817	1 329
Summa kortfristiga fordringar		24 651	119 387
Kassa och bank		280 557	473 080
Summa omsättningstillgångar		**305 207**	**592 467**
Summa tillgångar		**7 283 259**	**6 539 911**

	NOT	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 920	1 865
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 594 722	3 339 780
Balanserat resultat		-192 264	-211 690
Årets resultat		265 453	288 953
Summa eget kapital		**3 669 831**	**3 418 908**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19	1 668 656	3 067 480
Summa långfristiga skulder		**1 668 656**	**3 067 480**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		1 400 000	
Leverantörsskulder		5 433	7 761
Skulder till koncernföretag		504 482	-
Övriga skulder	20	2 405	22 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	32 451	23 447
Summa kortfristiga skulder		**1 944 772**	**53 522**
Summa eget kapital och skulder		**7 283 259**	**6 539 911**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
1 JANUARI–31 DECEMBER, TSEK	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 865**	**3 339 780**	**-77 376**	**117 499**	**3 381 767**
Årets resultat *				288 953	288 953
Vinstdisposition			117 499	-117 499	
Utdelningar			-253 148		-253 148
Emission av teckningsoptioner			1 336		1 336
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 865**	**3 339 780**	**-211 690**	**288 953**	**3 418 908**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 865**	**3 339 780**	**-211 690**	**288 953**	**3 418 908**
Årets resultat *				265 453	265 453
Vinstdisposition			288 953	-288 953	
Utdelningar			-253 148		-253 148
Återköp inlösen av egna aktier	-30		-16 350		-16 380
Fondemission	30		-30		
Nyemission	55	254 942			254 998
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 920**	**3 594 722**	**-192 264**	**265 453**	**3 669 831**

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

TSEK	NOT	2022	2021
Den löpande verksamheten	26		
Rörelseresultat		-14 756	-16 451
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring avskrivningar		129	193
Erhållna räntor		333 905	330 957
Betalda räntor		-61 784	-40 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**257 494**	**273 943**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar		-	-
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		108 809	15 554
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-2 327	3 521
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		488 692	11 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**852 887**	**304 558**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-42 637	-1 651 013
Lämnade långfristiga lån		-988 023	-627 687
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 030 660**	**-2 278 700**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		254 998	-
Emission av teckningsoptioner		-	1 336
Upptagna lån		-	3 567 948
Amortering av lån		-	-1 050 000
Återköp inlösen av egna aktier		-18 380	-
Utbetald utdelning		-253 148	-253 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-14 530**	**2 266 136**
Årets kassaflöde		-192 523	291 994
Likvida medel vid årets början		473 080	181 087
Likvida medel vid årets slut		**280 557**	**473 080**

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

1. GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 31 maj 2023.

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor. Transaktioner i utländsk valuta om transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

2. BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2020. Övriga av IASB godkända 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.

4. 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.

5. KONSOLIDERINGSPRINCIPER

5.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

5.2 Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar.

6. INTÄKTER

6.1 Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

7. LEASINGAVTAL

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella initiala direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet

för Koncernen är leasingperiodens slut. Då tomträttsavtalet anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

8. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser

9. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SAMT OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ DERIVAT

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

10. SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid s k tillgångsförvärv. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

11.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Vid förvärv av fastighetsbolag som utgör tillgångsförvärv erhålls vanligen rabatt för ej skattemässigt avdragsgill avskrivningar på bolaget fastighet. Denna rabatt minskar fastighetens initialt redovisade koncernmässiga anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvaltningsfastigheten till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas ev en redovisad värdeförändring av fastigheten

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av MSCI/ IPD s riktlinjer. Av dessa framgår bland annat att besiktning skall ske av samtliga fastigheter vid respektive värderingstillfälle med fördjupad besiktning vart tredje år. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för fastighetsbeståndet framgår av not 11.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste årsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

11.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

12. FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

12.1 Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning, första värdering och kvittning

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången.

Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

12.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet. Klassificering beror på bolagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika, vilket påverkar den efterföljande värderingen.

Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Detta eftersom de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

12.3 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Samtliga koncernens finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, förutom dess derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.

Koncernens derivatinstrument värderas till verkligt värde via resultaträkningen och redovisas som derivattillgång eller derivatskuld beroende på om det verkliga värdet är positivt eller negativt.

13. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

14. NEDSKRIVNINGAR

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

14.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

14.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster då majoriteten av kundfordringarna utgörs av hyresfordringar som faktureras i förskott samt att alla betalningar som är försenade från 8 dagar följs upp. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer för samtliga koncernens fordringar. För kundfordringar som inte är förfallna eller förfallna med upp till 45 dagar leder dessa kreditreserveringar till oväsentliga belopp. I de fall fordringar är förfallna med mer än 45 dagar görs en individuell bedömning och reservering fastställd utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar.

14.3 Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att motsvarande betalning från kunden förväntas erhållas.

15. LÄMNADE UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

16. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

16.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgiftsbestämda planer är planer för ersättningar efter avslutad anställning enligt vilka ett företag betalar fastställda avgifter till ett annat företag (normalt sett ett försäkringsbolag) och inte har någon legal förpliktelse eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställde som bär den aktuariella risken att ersättningen blir lägre än förväntat och investeringsrisken, dvs. att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna. Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

16.2 Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. En avsättning redovisas för den förväntade kostnaden för bonusbetalningar när koncernen har en gällande rättslig eller informell förpliktelse att göra sådana betalningar till följd av att tjänster erhållits från anställda och förpliktelsen kan beräknas tillförlitligt.

17. AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

18. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Upplysningar om eventualförpliktelser lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

19. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

19.1 Klassificering och uppställningsformer
Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget upp-ställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rappor-ten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella in-täkter och kostnader samt eget kapital.

19.2 Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt an-skaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

19.3 Finansiella instrument
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella in-strument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kri-terier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektiv-räntemetoden för räntеintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finan-siella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffnings-värde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

19.4 Finansiella garantier
Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvud-sak endast av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte full-gör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

19.5 Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är läm-nat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påver-kar företagets aktuella skatt.

19.6 Aktieägartillskott
Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetal-ning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av akti-ernas/andelarnas redovisade värde.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens re-dovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltnings-fastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. In-formation om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 11.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV KONTRA RÖRELSEFÖRVÄRV OCH UPPSKJUTEN SKATT
Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedöm-ning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet/-er och förvärvet inte medför att väsentliga resurser som kan förknippas med rörel-seförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klas-sificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt av-dragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens an-skaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fast-ighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra till-gångsförvärv.

REDOVISNING AV PREFERENSAKTIER
Bolagets bedömning är att ingen avtalsmässig förpliktelse att betala utdelning föreligger mellan bolaget och innehavarna av preferensaktier vid tidpunkten för utgivandet av preferensaktie-rna. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett be-slut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferens-aktierna klassificerats som eget kapital.

Not 3 Leasingavtal

KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa hyreskontrakt som operationella leasingavtal eftersom avtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. De leasingavgifter som erhålls benämns hyresintäkter.

Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3-5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen kan beräknas till 4,7 år (5,1 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg

Koncernen

	2022	
TSEK	ÅRSHYRA	%
2023	67 962	6.4
2024	168 486	15.8
2025	208 151	19.5
2026	122 875	11.5
2027 och senare	499 985	46.8
Summa	**1 067 459**	**100**

	2021	
TSEK	ÅRSHYRA	%
2022	67 229	7.3
2023	88 882	9.6
2024	147 694	16.0
2025	153 893	16.7
2026 och senare	463 395	50.3
Summa	**921 094**	**100**

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exkl tillägg. Av detta är butiker ca 92% (91).

Av totala hyresintäkter utgör 7% (7) serviceintäkter.

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Det finns ett mindre antal leasingavtal, där koncernen är leasetagare - dessa avser främst tomträtter.

Nyttjanderättstillgångarna avseende koncernens tomträttsavtal skrivs ej av då både leasingperioden och tillgångarnas nyttjandeperiod anses vara eviga.

På balansdagen har koncernen nyttjanderättstillgångar om 27 920 TSEK och leasingskulder om 27 700 TSEK, beräknade på en ränta om 3 25 procent.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälden för år 2022 var 879 TSEK (784 TSEK). Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas med 10 till 40 års mellanrum. Vid 2022 års utgång hade koncernen 7 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avtalade framtida tomträttsavgälder

Koncernen

TSEK	2022	2021
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	890	890
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	3 436	3 511
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	5 253	6 069
Summa	**9 579**	**10 469**

Kostnader för korttidsleasing

Koncernen och moderbolaget

TSEK	2022	2021
Leasing av bilar	2 866	1 382

Not 4 Fastighetskostnader

SPECIFIKATION AV KONCERNENS FASTIGHETSKOSTNADER

TSEK	2022	2021
Drift	142 881	116 814
Reparation- och underhåll	43 153	39 902
Fastighetsadm nistration	29 475	21 386
Fastighetsskatt	63 416	51 087
Summa fastighetskostnader	**278 926**	**229 189**

Not 5
KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen

TSEK	2022	2021
Löner och ersättningar mm	34 711	27 322
Pensionskostnader avgiftsbaserade planer	5 516	4 514
Sociala avgifter	11 314	8 882
Summa	**51 541**	**40 719**

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2022	VARAV MÄN	2021	VARAV MÄN
Moderbolaget				
Sverige	33	59%	22	52%
Totalt moderbolaget	33		22	
Totalt i dotterföretag	-		-	
Koncernen totalt	**33**	**59%**	**22**	**52%**

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	2022-12-31 KVINNOR %	2021-12-31 KVINNOR %
Moderbolaget		
Styrelsen	20	20
Övriga ledande befattningshavare	20	40
Koncernen totalt		
Styrelsen	20	20
Övriga ledande befattningshavare	20	40

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

TSEK	2022	2021
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	34 711	27 322
Sociala kostnader	16 830	13 397
(varav pensionskostnad)*	5 516	4 514

* Av moderbolagets pensionskostnader avser 859 (833)* gruppen styrelse och vd. Några utestående pensionsförpliktelser till gruppen styrelse och vd föreligger ej.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN STYRELSELEDAMÖTER M.FL OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

TSEK	2022	
Moderbolaget totalt	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Sverige	12 732	21 940
Moderbolaget totalt	**12 732**	**21 940**
Koncernen totalt	**12 732**	**21 940**

TSEK	2021	
Moderbolaget totalt	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Sverige	10 868	16 434
Moderbolaget totalt	**10 868**	**16 434**
Koncernen totalt	**10 868**	**16 434**

AVGÅNGSVEDERLAG
Avtal om avgångsvederlag eller andra förmåner finns varken för vd, styrelsens ordförande, för övriga styrelseledamöter eller andra ledande befattningshavare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES FÖRMÅNER
Principer för ersättning till styrelsen
Till styrelsens ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut, ordförande och övriga.

Principer för ersättning till vd och vice vd
Ersättning
Till vd och vice vd utgår ersättning i form av fast lön och pension. Under 2022 var grundlönen per månad 133,4 TSEK (127,2 TSEK) för vd och 133,4 TSEK (127,2 TSEK) för vice vd. Ersättningen ska därutöver kunna bestå av rörlig lön. Den rörliga lönen ska baseras på att kvantitativa mål uppnås. Under 2022 var den rörliga ersättningen till vd 800 TSEK (800 TSEK) och till vice vd 800 TSEK (800 TSEK).

Uppsägningstider och avgångsvederlag
Vd och vice vd har ingen uppsägningstid och ingen rätt till avgångsvederlag enligt anställningsavtal.

Pensionsersättningar
Bolaget avsätter månatligen ett belopp motsvarande ITP 1. Under 2022 var premiekostnaderna 346 TSEK (335 TSEK) avseende vd och 346 TSEK (335 TSEK) avseende vice vd.

Principer för ersättning till övriga ledande befattningshavare
Ersättning
Ersättningen beslutas av vd med bistånd av styrelsens ordförande. Ersättningens nivå för den enskilde befattningshavaren ska vara baserad på faktorer som befattning kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen består av fast lön och pension samt ska därutöver kunna bestå av rörlig lön.

Uppsägningstider och avgångsvederlag
Övriga ledande befattningshavare följer LAS alternativt har som högst 3 månaders uppsägningstid. Bolagets ska dock i förekommande fall iaktta den längre uppsägningstid som följer av lagen om anställningsskydd. Under uppsägningstiden har övriga ledande befattningshavare rätt till full lön och övriga anställningsförmåner. Ingen av de övriga ledande befattningshavarna är berättigad till avgångsvederlag.

Pensionsersättningar
Övriga ledande befattningshavare är berättigade pensionsförmåner motsvarande ITP 1.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, MODERBOLAGET 2021 I FÖRETAGSLEDNINGEN

TSEK	GRUNDLÖN /ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PENSIONS-KOSTNAD	SUMMA
Styrelse 2022					
Ordförande A. Taaveniku	505				**505**
Ledamot J. Röhss	120				**120**
Ledamot B. Liffner	**120**				**120**
Vd	1 601	800	2	346	**2 749**
Vice vd	1 601	800	36	346	**2 783**
Resterande Ledning					
(4 personer)	5 920	2 010	296	1 131	**9 357**
Summa	**9 867**	**3 810**	**334**	**1 822**	**15 634**
Styrelse 2021					
Ordförande A. Taaveniku	500				**500**
Ledamot J. Röhss	115				**115**
Ledamot B. Liffner	115				**115**
Vd	1557	800		335	**2 692**
Vice vd	1557	800	47	335	**2 739**
Resterande Ledning					
(3 personer)	4591	1 582	204	919	**7 296**
Summa	**8 435**	**3 182**	**251**	**1 589**	**13 457**

Not 6
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

TSEK	2022	2021
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 084	1 762
Andra uppdrag	197	394
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 084	1 762
Andra uppdrag	197	394

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Andra uppdrag inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

TSEK	2022	2021
Koncernen		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	30 427	24 758
Avskrivningar	129	193
Övriga rörelsekostnader	52 470	54 678
Summa	**83 025**	**79 627**
Moderbolaget		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	53 945	42 676
Avskrivningar	129	193
Övriga rörelsekostnader	51 719	39 858
Summa	**105 793**	**82 727**

Not 8
FINANSIELLA POSTER

Koncernen

TSEK	2022	2021
Övriga ränteintäkter	353	169
Netto valutakursförändringar	-	22 880
Finansiella intäkter	**353**	**23 050**
Räntekostnader kreditinstitut	-118 643	-123 620
Räntekostnader obligationslån	-64 226	-31 836
Tomträttsavgälder	-879	-784
Övriga finansiella kostnader	-543	-2 568
Finansiella kostnader	**-184 291**	**-158 808**

Räntekostnad för swappar värderas till verkligt värde och uppgår till 2 769 TSEK (30 746 TSEK).

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	312 580	289 828
Utdelningar, dotterföretag	21 066	41 129
Övriga ränteintäkter	259	-
Summa	**333 905**	**330 957**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader obligationer	-64 226	-31 836
Räntekostnader kreditinstitut	-341	-7 870
Räntekostnader derivat	-3 026	-1 085
Räntekostnader övriga	-252	-916
Summa	**-67 846**	**-41 707**

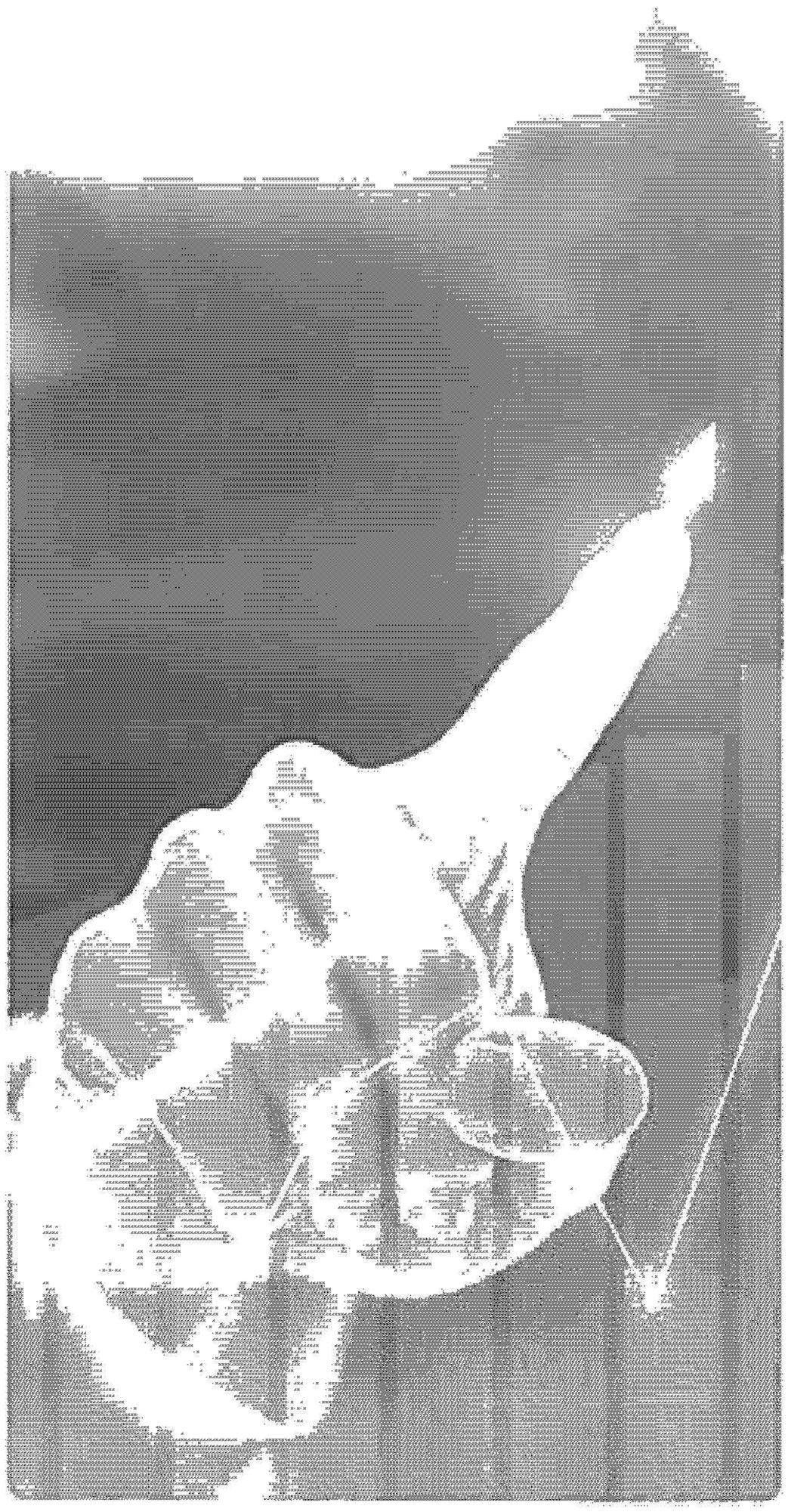
Not 9
BOKSLUTSDISPOSITIONER

TSEK	2022	2021
Moderbolaget		
Erhållet/lämnat koncernbidrag	14 150	16 155
Summa	**14 150**	**16 155**

Not 10
SKATTER

REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TSEK	2022	2021
Koncernen		
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	-44 240	-23 462
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa	**-44 240**	**-23 462**
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-219 128	-260 690
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-2 659	-3 283
Summa	**-221 787**	**-263 973**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-266 027**	**-287 434**
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år		
Summa		
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag		
Summa		
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget		



AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen

TSEK	2022 (%)	2022	2021 (%)	2021
Resultat före skatt		1 407 574		1 425 373
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-289 960	20,6%	-293 627
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-158	0,1%	-1 194
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	631	0,0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	-1,3%	17 644	-0,2%	2 453
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-		16 029
Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,2%	2 442	0,8%	-11 748
Schablonranta på periodiseringsfond	0,0%	-17	0,0%	-11
Skattereduktion för inventarier	-0,1%	1 657	-	-
Övrigt	-0,1%	1 734	0,0%	663
Redovisad effektiv skatt	**18,9%**	**-266 027**	**20,2%**	**-287 434**

Moderbolaget

TSEK	2022 (%)	2022	2021 (%)	2021
Resultat före skatt		265 453		288 953
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-54 683	20,6%	-59 524
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-146	0,1%	-233
Ej skattepliktiga intäkter	-1,6%	4 340	-2,9%	8 472
Förändring av skattemässigt värde på derivat utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	3,3%	-8 834		
Erhållet negativt räntenetto	-22,3%	59 323	-17,7%	51 285
Övrigt	0,0%	-	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**-**	**0,0%**	**-**

REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN

UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKULDER

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder
Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

Koncernen

	UPPSKJUTEN SKATT 2022-12-31			UPPSKJUTEN SKATT 2021-12-31		
TSEK	FORDRAN	SKULD	NETTO	FORDRAN	SKULD	NETTO
Förvaltningsfastigheter		807 167	-807 167		657 737	-657 737
Derivat		73 903	-73 903		306	-306
Periodiseringsfonder		44	-44		3 432	-3 432
Underskottsavdrag	1 561		1 561	3 296		3 296
Övrigt		28	-28	401		401
Skattefordringar/-skulder	1 561	881 143	-879 582	3 697	661 475	-657 778
Kvittning	-1 561	-1 561	0	-3 697	-3 697	0
Skattefordringar/-skulder netto	0	879 582	-879 582	0	657 778	-657 778
Moderbolaget						
Underskottsbidrag	-	-	-	-	-	-
Skattefodringar/-skulder	-	-	-	-	-	-
Skattefodringar/-skulder netto	-	-	-	-	-	-

EJ REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna:

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TSEK	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ej avdragna räntekostnader	24 696	42 341		
Ej avdragna fastighetsförluster	570	570		
Skattemässiga underskott	-	-		
Summa	**25 266**	**42 910**		

Uppskjutna skattefordringar som inte redovisats avser ej avdragna räntekostnader som det inte är sannolikt att bolagen kommer att kunna utnyttja för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster. Det finns ingen förfallotidpunkt för fastighetsförlustema medan ej avdragna räntekostnader förfaller inom 3-6 år.

Not 11

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022	2021
Realiserade värdeförändringar	-	-18 717
Orealiserade värdeförändringar	444 362	889 965
Summa	**444 362**	**871 248**

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2022	2021
Ingående balans	14 200 100	10 544 700
Köp	573 262	3 427 761
Investeringar i befintliga fastigheter [1]	107 820	228 783
Avyttringar	-	-1 011 429
Nybyggnationer	106 555	120 321
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	444 362	889 965
Summa	**15 432 100**	**14 200 100**

1) Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

ANNAN PÅVERKAN PÅ PERIODENS RESULTAT ÄN FRÅN VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2022	2021
Hyresintäkter	1 061 529	897 008
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-249 451	-207 803
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-	-

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till ca 27 mkr.

VERKLIGT VÄRDE

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt verkligt värdemetod i IAS 40. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

VÄRDERINGSPROCESS

Värdering av fastigheter sker en gång om året under kvartal 4 av samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Under 2022 har värderingar utförts av värderingsföretagen Novier Property Advisors AB och JLL. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard och följer Samhällsbyggarnas etiska regler.

Utöver den rutinmässiga värderingen i kvartal 4 görs externvärderingar vid andra tidpunkter under året om väsentliga förändringar i marknaden eller i enskilda fastigheter föranleder det.

VÄRDERINGSTEKNIK

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Kassaflödeskalkylernas längd är om minst fem år men längden anpassas så att det sista året, som ligger till grund för restvärdesberäkningen, är helt marknadsanpassat.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

IFRS kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Hierarkin för verkligt värde ger högst prioritet åt noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar, Nivå 1, och lägst prioritet åt icke observerbara indata, Nivå 3. Indata Nivå 2 är andra indata, vilka är direkt eller indirekt observerbara, än de noterade priser som ingår i Nivå 1. Icke observerbara indata ska återspegla de antaganden som marknadsaktörerna skulle använda för att prissätta tillgången. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Klassificering i nivå 3 sker i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls-och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten,med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

	2022-12-31		2021-12-31	
	SPANN	SNITT	SPANN	SNITT
Återstående längd på hyreskontrakt		4,7 år		5,1 år
Förväntad långsiktig vakans %	5,0-25,0	5,3	3,0-25,0	5,2
Aktuell vakans %		2,8		2,5
Driftnetto (kr per kvm)		1 131		1 011
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,62-10,3	6,04	4,3 - 7,5	5,66
Diskonteringsränta (%)	6,71-12,51	8,10	6,39-9,65	7,72

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	2022-12-31		2021-12-31	
Väsentliga icke observerbara indata	**FÖRÄNDRING**	**PÅVERKAN PÅ VÄRDE**	**FÖRÄNDRING**	**PÅVERKAN PÅ VÄRDE**
Förväntad långsiktig vakans	+/-2,0%	-366/+366 Mkr	+/-2,0%	-335/+335 Mkr
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	+/-5,0%	+781/-781 Mkr	+/-5,0%	+708/-708 Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-620/+675 Mkr	+/-0,25%	-607/+665 Mkr

Not 12
DERIVAT

KONCERNEN
REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TSEK	2022	2021
Finansiella placeringar / skulder som är anläggningstillgångar / långfristiga skulder		
Finansiella tillgångar / skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	440 690	38 824
Räntetak/räntegolv	8 369	-
Finansiella skulder		
Ränteswappar	-	-34 570
Räntetak/räntegolv	-	-2 768
Summa	**449 058**	**1 486**

Under året har ränteswappar stängts med ett realiserat resultat om 0 tkr (14 099 tkr) som redovisas under finansiella kostnader

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Momsfordringar	2 152	2 275
Skattekonto	3 876	1 527
Övriga fordringar	1 000	1 500
Summa	**7 028**	**5 303**

Not 13
FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans 1 januari	4 264 530	3 636 843
Tillkommande fordran	988 023	627 687
Utgående balans 31 december	**5 252 553**	**4 264 530**

Not 14
ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Momsfordringar	4 207	13 259
Skattekonto	21 780	15 537
Övriga fordringar	1 888	2 317
Summa	**27 875**	**31 112**

Not 15
KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 1 060 tkr i koncernen och 0 tkr i moderbolaget

Kreditrisker i kundfordringar
Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	233	83
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	546	56
Förfallna kundfordringar >90 dagar	610	-
Summa	**1 389**	**139**

RESERV FÖR BEFARADE KREDITFÖRLUSTER

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	1 534	2 380
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-351	-673
Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster	-75	-274
Årets beräknade kreditförluster	2 390	101
Utgående balans	**3 497**	**1 534**

Not 16
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Lokalkostnader	772	742
Övrigt	1 045	587
Summa	**1 817**	**1 329**

Not 17
LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	288 847	741 009
Summa enligt balansräkningen	288 847	741 009
Summa enligt kassaflödesanalysen	288 847	741 009

Not 18
EGET KAPITAL

KONCERNEN

AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

ANGES I ANTAL AKTIER	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**

Aktiekapitalet är fördelat på 1 890 301 st aktier, varav 980 000 är stamaktier och 910 301 är preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till 10 röster och varje preferensaktie berättigar till 1 röst. Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 4 000 TSEK fördelat på 4 000 000 aktier. Preferensaktierna medför vidare företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 7,5% årlig avkastning beräknat för relevant räkenskapsår och kumulerat på aggregerad anskaffningskostnad för preferensaktie B, vilket ska motsvara teckningslikvid för, och aktieägartillskott belöpande på, preferensaktie B. Ej redovisad företrädesrätt till utdelning avseende preferensaktierna uppgick till 1 350 000 TSEK (148,30 SEK/aktie) per den 31 december 2022. Utdelningen på preferensaktie är kumulativ innebärande att om ingen vinstutdelning fördelas till preferensaktie ska det medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha fördelats enligt ovan och utbetalt belopp. I andra hand ska utdelning ske till stamaktie av serie A pro rata till dess sådan aktie erhållit ett belopp om 7,5% årlig avkastning på aggregerad anskaffningskostnad för stamaktie av serie A, vilken ska motsvara teckningslikvid för, och aktieägartillskott belöpande på, stamaktie av serie A.

Övrigt tillskjutet kapital
Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår erhållna aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Utdelning
Efter balansdagen har styrelsen föreslagit att en utdelning om totalt 272 200 TSEK lämnas fördelat på preferensaktier med 269 995 TSEK (296,6 SEK/aktie) och stamaktier 1 848 TSEK (2,25 SEK/aktie). Utdelningsförslaget blir föremål för fastställelse på årsstämman.

MODERBOLAGET

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av erhållna aktieägartillskott, emissionsbelopp över kvotvärdet minus emissionskostnader efter skatt samt tidigare års resultat.

Kapitalhantering
Koncernens strävar efter att bibehålla en god finansiell ställning som bidrar till att behålla kreditgivares och marknadens förtroende och som utgör en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten. Koncernen definierar hanterat kapital som totalt redovisat eget kapital.

Not 19
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Noten innehåller information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 22.

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Banklån	5 004 857	5 254 369
Obligationslån	1 868 656	3 067 480
Summa	**6 873 513**	**8 321 850**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	248 848	31 778
Kortfristiga obligationslån	1 400 000	-
Summa	**1 648 848**	**31 778**

Villkor och återbetalningstider
Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Som säkerhet för banklånen har lämnats fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag (se även not 22).

2022-12-31

TSEK	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,55%	2027-01-31	2 473 370	2 472 190
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,5%	2025-06-28	176 467	176 467
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,55%	2025-06-28	109 156	109 156
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,75%	2024-09-17	755 989	754 649
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,65%	2023-09-25	217 590	217 363
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,8%	2024-04-01	496 821	496 222
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,6%	2025-12-30	661 281	659 417
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,7%	2024-04-30	135 800	135 737
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,75%	2025-06-23	232 903	232 303
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,6%	2023-09-25	550 000	549 606
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,23%	2023-05-04	850 000	849 930
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,39%	2024-02-26	620 000	619 780
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,5%	2025-06-03	750 000	749 560
Obligationslån	SEK	1,743%	2025-06-03	300 000	299 780
Totala räntebärande skulder					**8 322 161**

2021-12-31

TSEK	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,55%	2027-01-31	2 473 953	2 472 186
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,5%	2024-06-28	178 259	178 259
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,55%	2024-06-28	110 264	110 264
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,75%	2023-09-17	763 644	762 305
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,65%	2023-09-25	219 790	219 266
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,8%	2024-04-01	501 969	500 901
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,6%	2025-12-30	671 468	669 003
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,7%	2024-04-30	138 600	138 490
Banklån	SEK	Stibor 90 (ej neg) +1,75%	2025-06-23	236 306	235 474
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,6%	2023-09-25	550 000	549 089
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,23%	2023-05-04	850 000	849 723
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,39%	2024-02-26	620 000	619 595
Obligationslån	SEK	Stibor 90 + 1,5%	2025-06-03	750 000	749 382
Obligationslån	SEK	1,743%	2025-06-03	300 000	299 691
Totala räntebärande skulder					**8 353 628**

Not 20
ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt, depositioner	1 426	1 476
Övriga skulder	-	-
Summa	**1 426**	**1 476**
Övriga kortfristiga skulder		
Personalrelaterade skulder	1 626	2 571
Momsskulder	46 198	88 891
Övriga skulder	4 400	16 359
Summa	**52 224**	**107 822**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade skulder	1 626	1 976
Momsskulder	-	19 659
Övriga skulder	779	-
Summa	**2 405**	**21 636**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-

Not 21
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	14 784	13 408
Förutbetalda intäkter	167 925	155 381
Upplupna räntekostnader	18 257	14 094
Övrigt	54 702	53 800
Summa	**255 667**	**236 683**

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	14 784	13 408
Upplupna räntekostnader	11 587	6 217
Revisionskostnader	1 818	946
Övrigt	4 263	2 876
Summa	**32 451**	**23 447**

Not 22
FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån i dotterbolaget LSTH Handelsfastigheter 3 AB, Svenska Handelsfastigheter 14 AB, Svenska Handelsfastigheter 16 AB, Svenska Handelsfastigheter 18 AB och LSTH Handelsfastigheter 4 AB samt mindre banklån i ytterligare 2 dotterbolag. Moderbolaget lånar ner kapital till LSTH Handelsfastigheter 3 AB, Svenska Handelsfastigheter 14 AB, Svenska Handelsfastigheter 16 AB, Svenska Handelsfastigheter 18 AB samt till 20 st andra dotterbolag.

I december 2022 har bolaget tecknat en ny lånefacilitet om 500 MSEK med ett års tillgänglighet. Faciliteten kan användas till förvärv eller refinansiering under 2023. Två fastighetskrediter om 1042 MSEK har förlängts till en total återstående löptid om två respektive tre år. Bolaget har förlängt och tecknat ränteswappar till en nettovolym om sammanlagt 1 516 MSEK.

Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av LSTH Svenska

Handelsfastigheter AB som är koncernens förvaltningsbolag. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Styrelsen har identifierat följande finansiella risker som mest väsentliga för koncernen: likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad.

Koncernen har fyra utestående obligationslån om nominellt 3070 MSEK sammanlagt. Ett lån om 300 MSEK löper med fast ränta om 1,743% och förfaller 2025, 750 MSEK löper med ränta om STIBOR 3M '+1,5% och förfaller 2025, 620 MSEK löper med ränta om 3M '+1,39% och förfaller 2024, 850 MSEK löper med en ränta om STIBOR 3M '+1,23% och förfaller 2023, 550

MSEK löper med ränta om STIBOR 3M '+1,6% och förfaller 2023.

Utöver obligationslånen har koncernen skulder till kreditinstitut om 5 259 MSEK. Skuldema till kreditinstitut löper med ränta om STIBOR 3M + en marginal. I några av lånen finns ett villkor att negativ stibor ej tillgodoräknas.

Enligt finanspolicyn ska koncernen ha en likviditetsreserv uppgående till minst 50% av kommande 12 månader behov av rörelsekapital. Likviditetsreserven utgörs av obundna bankmedel, checkräkningskredit, marknadsvärdet på eventuella placeringar som kan frigöras inom åtta bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst 12 månader. Per den 31 december 2022 uppgick likviditetsreserven till 288 847 TSEK + outnyttjad checkräkningskredit om 100 000 TSEK, vilket uppfyllde kraven i finanspolicyn.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder/fordringar. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med rörlig ränta har de framtida räntebetalningarna uppskattats utifrån den rörliga spotränta som förelåg på balansdagen.

KONCERNEN 2022-12-31	KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA				
TSEK	JAN-JUN 2023	JUL-DEC 2023	2024	2025 TILL 2028	EFTER 2028
Räntebärande skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 008 459	4 672 270	-
Kortfristiga räntebärande skulder	866 629	782 019	-	-	-
Räntebetalningar	170 617	148 573	229 336	402 017	-
Derivat					
Ränteswappar	-54 058	-52 934	-78 092	-154 082	-6 161
Summa räntebärande skulder och derivat	**983 188**	**877 657**	**2 159 703**	**4 920 205**	**-6 161**
Icke-räntebärande skulder					
Övriga långfristiga skulder					1 426
Leverantörsskulder	56 510				
Övriga kortfristiga skulder	52 224				
Upplupna kostnader	87 742				
Totalt	**1 179 665**	**877 657**	**2 159 703**	**4 920 205**	**-4 735**

KONCERNEN 2021-12-31	KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA				
TSEK	JAN-JUN 2023	JUL-DEC 2023	2024	2025 TILL 2028	EFTER 2028
Räntebärande skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	2 395 501	5 936 974	
Kortfristiga räntebärande skulder	15 889	15 889	-	-	-
Räntebetalningar	62 516	62 518	111 734	170 752	-
Derivat					
Ränteswappar	18 580	17 231	32 418	81 097	5 163
Summa räntebärande skulder och derivat	**96 985**	**95 638**	**2 539 653**	**6 188 824**	**5 163**
Icke-räntebärande skulder					
Övriga långfristiga skulder					1 476
Leverantörsskulder	81 208				
Övriga kortfristiga skulder	107 822				
Upplupna kostnader	81 302				
Totalt	**367 316**	**95 638**	**2 539 653**	**6 188 824**	**6 638**

RÄNTERISK

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Koncernen betalar rörlig ränta på skulderna till kreditinstitut. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader hänförliga till skulderna till kreditinstitut och koncernen använder huvudsakligen räntederivatinstrument, främst ränteswappar, för att nå önskad räntebindningsstruktur. I syfte att säkra ränterisken har koncernen ingått arton ränteswappar om totalt 5 955 MSEK i nominellt belopp på vilka koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Swapparna löper till 2024 (4 st nominellt 1 524 MSEK), 2025 (2 st nominellt 515 MSEK), 2026 (3 st nominellt 1 600 MSEK), 2027 (7 st nominellt 1 825 MSEK), 2028 (1 st nominellt 341 MSEK), 2032 (1 st nominellt 150 MSEK).

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 15 744 Tkr, beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen.

KREDITRISK

Kommersiell kreditrisk

Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens kunder blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisk hanteras genom kontroll av kreditvärdighet. Nedskrivningar av kundfordringar uppgick för räkenskapsåret till 3 024 TSEK (-981 TSEK). För en åldersanalys av kundfordringar som är förfallna, men inte nedskrivna, se not 15.

Finansiell kreditrisk

Finansiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om en motpart som koncernen har ingått ett avtal med blir insolvent och att en investering och/eller en orealiserad vinst därmed inte kan återbetalas. Koncernens exponering för finansiell kreditrisk utgörs framför allt av banktillgodohavanden samt övervärden i räntederivat. För derivattransaktioner har koncernen ingått ISDA-avtal som möjliggör nettning av derivattillgångar och derivatskulder i händelse av fallissemang hos någon av parterna.

Tabellen nedan visar hur koncernens derivattillgångar skulle ha nettats mot derivatskulder om villkoren för kvittning enligt ISDA-avtalen hade varit uppfyllda per balansdagen.

KONCERNEN	2022-12-31		2021-12-31	
MKR	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER
Redovisade belopp	449 058	-	38 828	37 343
Nettning enligt ISDA	-	-	-37 343	-37 343
Nettobelopp	449 058	-	1 486	-

REDOVISAT VÄRDE FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

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 förändringar av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde. De verkliga värdena för räntederivat tillhör nivå 2 i hierarkin över verkligt värde värderingar, vilket innebär att verkligt värde har fastställts direkt eller indirekt från observerbar data.

Tabellen nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IFRS 9.

KONCERNEN 2022

MSEK	REDOVISAT VÄRDE 2022	VERKLIGT VÄRDE 2022
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	449 058	449 058
Summa	**449 058**	**449 058**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	299	-
Övriga kortfristiga fordringar	27 875	-
Kundfordringar	5 858	-
Upplupna intäkter	-	-
Likvida medel	288 847	-
Summa	**322 879**	-
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		
Derivat	-	-
Summa	**-**	**-**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga räntebärande skulder	6 673 513	-
Kortfristiga räntebärande skulder	1 648 648	-
Övriga långfristiga skulder	1 426	-
Övriga kortfristiga skulder	52 224	-
Leverantörsskulder	56 510	-
Upplupna kostnader	87 742	-
Summa	**8 520 063**	-

KONCERNEN 2021

MSEK	REDOVISAT VÄRDE 2021	VERKLIGT VÄRDE 2021
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	38 828	38 828
Summa	**38 828**	**38 828**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	222	-
Övriga kortfristiga fordringar	31 112	-
Kundfordringar	2 849	-
Upplupna intäkter	-	-
Likvida medel	741 009	-
Summa	**775 191**	
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		
Derivat	37 343	37 343
Summa	**37 343**	**37 343**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga räntebärande skulder	8 321 850	-
Kortfristiga räntebärande skulder	31 778	-
Övriga långfristiga skulder	1 476	-
Övriga kortfristiga skulder	107 822	-
Leverantörsskulder	81 206	-
Upplupna kostnader	81 302	-
Summa	**8 625 434**	-

Not 23
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

KONCERNEN

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 351 516	5 864 381
Nettotillgångar i dotterbolag	8 679 416	8 302 525
Summa ställda säkerheter	**15 030 932**	**14 166 906**
Eventualförpliktelser	-	-

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	1 725 200	1 682 563
Summa ställda säkerheter	**1 725 200**	**1 682 563**
Eventualförpliktelser	-	-

Not 24
NÄRSTÅENDE

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 25.

KONCERNEN

TSEK	ÅR	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÅENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER	SKULD TILL NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER
Närståenderelation						
Andra närstående	2022	-	-	-	-	-
	2021	-	-		-	-

MODERBOLAGET

TSEK	ÅR	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÅENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER	SKULD TILL NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER
Närståenderelation						
Dotterbolag	2022	91 000		333 646	5 268 359	
	2021	66 081	-	330 957	4 377 285	-
Andra närstående	2022	-	-	-	-	-
	2021	-	-	-	-	-

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under året, se not 5.

Not 25
KONCERNFÖRETAG

INNEHAV I DOTTERFÖRETAG

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2022-12-31 ÄGARANDEL I %	2021-12-31 ÄGARANDEL I %
LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), 559016-8836	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), 559016-8901	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 3 AB, 559016-8893	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Skolgärdet Handelsfastighet AB, 556737-7790	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Rinkön Handelsfastighet AB, 556791-8502	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Promus livsmedelsfastigheter AB 556658-3174	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfast gheter 5 AB, 556828-8376	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfast gheter 11 AB, 556819-6868	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Kranskôtaren KB, 969737-0428	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet , 969630-6167	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Stanstorp Handelsfastighet AB, 556406-1405	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9298	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Kungälv Rälsen Handelsfast ghet AB, 556403-0350	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfast gheter 6 AB, 556904-5940	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Högland 6:30 AB 559069-8816	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 8 AB 556904-5601	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Luleå Bilen AB, 556883-5580	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Gävle Sörby AB, 556883-5556	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Skara Thalia AB, 556883-5457	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Flen Städet AB, 556883-5531	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Finspång Hårstorp AB, 556818-6331	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Luleå 24 Fast ghetsförvaltning AB, 559100-3990	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfast gheter 12 AB, 559094-9599	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfast gheter 13 AB, 559111-7972	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Plåten 2 AB, 559025-2176	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Göinge 1 AB, 559101-2256	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, 556651-7701	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Järnet 4 AB, 556716-2192	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2022-12-31 ÄGARANDEL I %	2021-12-31 ÄGARANDEL I %
SHF Mo 3 30 AB, 559045-1455	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Singelklövern AB, 559131-0965	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Viken 120:1 AB, 556888-4109	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Göksholm 1 AB, 559124-6524	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 14 AB, 559113-2625	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 15 AB, 559114-8555	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 16 AB, 559139-6362	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Projekt Leaf AB, 559139-6345	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Västerås Holding AB, 556693-6364	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Vinkeln 2 & 10 AB, 556733-5723	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Falun 8 26 AB, 556678-6462	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kranföraren 4 AB, 556675-0914	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Skårby 3 32 AB, 556678-7197	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Vinkeln 1 AB, 556727-4724	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Gävle Holding AB, 556693-6935	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hemlingby 717, 556697-1759	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Valbo Holding AB, 559041-8496	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Valbo Ön 32 2 AB, 556749-0650	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Valbo Ön 31 2 AB, 556876-2891	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Valbo Ön 31 3 AB, 556977-0869	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Silvret 3 & 8 AB, 556590-2607	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Umeå Holding AB, 559015-8951	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Strömpilen 1 AB, 556601-1291	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Halmstad Stenalyckan 3 AB, 559118-8460	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Alhagen 3 AB, 556638-7758	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Noret 1:97 AB, 556792-9798	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Skridskon 1 AB, 559082-3299	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kvarnstenen 3 AB, 559114-9819	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Storlien Handelspark AB, 556745-0837	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Duvall 1 AB, 556986-2237	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Ljusta 7 4 AB, 556666-5054	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Tuntorp 1:478 AB, 556989-5815	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hova 52 1 AB, 559177-5480	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Framnäs 1 31 AB, 556776-8683	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Buffeln 7 AB, 559178-5315	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Örnsköldsvik AB, 559183-3255	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Boländerna 28 3 AB, 556575-0261	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Boländerna 28 4 AB, 559034-8396	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Boländerna 35 1 AB, 559199-5088	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Boländerna 35:2 AB, 559157-8702	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Varla 2:423 AB, 556123-3338	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kungsbacka 4:64 AB, 556703-3146	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 17 AB, 559229-6585	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Anderstorp 9:193 AB, 556196-5061	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hornabo 1:19 AB, 556326-0313	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Gästgivaren 1 AB, 556206-2082	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kotten 1 AB, 556137-9248	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2022-12-31 ÄGARANDEL I %	2021-12-31 ÄGARANDEL I %
SHF Horred 4:58 AB, 556216-5323	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Ametisten 1 AB, 559238-4563	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Zinken AB, 559260-2022	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Motala AB, 556242-6154	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Håsldroskan AB, 559265-7232	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Bollstorp AB, 556754-9299	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glaskolven 1 AB, 559248-2128	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glaskolven 6 AB, 559248-2136	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 18 AB, 559254-6104	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Överby AB, 559314-8462	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Lackeraren 3 AB, 556726-1671	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastighets Holding AB, 559116-6474	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 1 AB, 556715-8414	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastigheter 1 AB, 559105-8440	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Närlunda 4:67 AB, 559015-3630	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Ingeborgbo 65:1 AB, 556289-4005	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fridhem 23:1 AB, 559000-0765	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 2 AB, 556833-0459	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Bromsaren 1 AB, 559024-8992	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastigheter 2 AB, 559039-8177	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Fastighetsbolaget Hammartorget 5 KB, 969675-4614	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Gävle 10 KB, 969675-1479	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Buntmakaren 10 i Motala KB, 969675-3442	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Malörten 1, Vänersborg KB, 967575-1842	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Tårnan 25 KB, 969675-1529	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Östra Via 1:62 i Örebro KB, 969691-2212	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastighets Holding II AB, 559169-9086	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 3 AB, 556720-2768	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 4 AB, 559031-2939	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Borrén 13&15 i Båstad AB, 556927-6065	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kålfjärilen 2 AB, 556928-4408	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Stenskvattan AB, 556927-6073	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Tapprannan KB, 969700-5198	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Tapprannan AB, 556956-5509	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastighets Holding III AB, 559187-7708	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 5 AB, 559186-6008	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastigheter 3 AB, 559290-7256	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastigheter 4 AB, 559290-7249	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Högsveden 5:81 AB, 559246-2344	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 6 AB, 556786-8400	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Borgholm Åkaren 29 AB, 556867-6810	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Terminalen 1 AB, 559292-0002	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Valbo-Ön 31:1 AB, 556632-6145	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Hemmeslöv 8:3 AB, 556901-1546	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Hemmeslöv 8:4 AB, 556849-6318	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Hincan 2 AB, 556736-4681	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Lekeberg Fjugesta 3:168 AB, 556303-6382	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Gärde 12:1 Fastighets KB, 969721-4857	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Ljusdal AB, 556878-6221	Stockholm, Sverige	100,0%	

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2022-12-31 ÄGARANDEL I %	2021-12-31 ÄGARANDEL I %
SHF Talby 27:54 Fastighets KB, 969721-4873	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Rovan 1 Fastighets AB, 559313-2631	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Bjuv Fastighets 8:7 AB, 559313-2664	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Fagotten 6 Lund Fastighets AB, 559313-2656	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Klostret 3 Lund AB, 559313-2649	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Skultorp 46:2 AB, 556781-0014	Stockholm, Sverige	100,0%	

MODERBOLAGET

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 682 563	31 550
Inköp	42 637	1 651 063
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Avyttring	-	-50
Utgående balans 31 december	1 725 200	1 682 563
Redovisat värde den 31 december	**1 725 200**	**1 682 563**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

DOTTERFÖRETAG/ORGANISATIONSNUMMER/SÄTE	ANTAL ANDELAR	ANDEL I %	2022-12-31 REDOVISAT VÄRDE	2021-12-31 REDOVISAT VÄRDE
LSTH Handelsfastigheter 1 AB, 559016-8836, Stockholm	500 000	100	31 500	31 500
LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760, Stockholm	10 278 952	100	1 693 700	1 651 063
Summa			**1 725 200**	**1 682 563**

Not 26

KASSAFLÖDESANALYS

LIKVIDA MEDEL

Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	288 847	741 009
Summa enligt balansräkningen	288 847	741 009
Summa enligt kassaflödesanalysen	288 847	741 009

LIKVIDA MEDEL

Moderbolaget

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	280 557	473 080
Summa enligt balansräkningen	280 557	473 080
Summa enligt kassaflödesanalysen	280 557	473 080

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

Koncernen

TSEK	2022	2021
Erhållen ränta	353	23 050
Erlagd ränta	-188 641	-158 808

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Erhållen utdelning	21 066	41 129
Erhållen ränta	312 840	289 828
Erlagd ränta	-81 784	-41 707

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER

Koncernen

TSEK	2022	2021
Förvärvade tillgångar och skulder		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	-615 899	-1 704 279
Finansiella anläggningstillgångar	-	-
Uppskjutna skattefordringar	-	-343
Rörelsefordringar	-1 332	-13 719
Likvida medel	-1 395	-147 163
Summa tillgångar	**-618 627**	**-1 865 505**
Uppskjutna skatteskulder	-44	-
Kortfristiga rörelseskulder	-15 583	-59 776
Summa avsättningar och skulder	**-15 627**	**-59 776**
Köpeskilling	-603 000	-1 805 729
Utbetald köpeskilling	**-603 000**	**-1 805 729**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	1 395	147 163
Påverkan på likvida medel	**-601 605**	**-1 658 566**

AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER

Koncernen

TSEK	2022	2021
Förvärvade tillgångar och skulder		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	-	994 846
Finansiella anläggningstillgångar	-	-
Uppskjutna skattefordringar	-	16 029
Rörelsefordringar	-	2 886
Likvida medel	-	20 895
Summa tillgångar	**-**	**1 034 656**
Kortfristiga rörelseskulder	1 869	17 359
Summa avsättningar och skulder	**1 869**	**17 359**
Köpeskilling:	-1 869	1 017 297
Utbetald köpeskilling	**-1 869**	**1 017 297**
Avgår: Likvida medel den avyttrade verksamheten		-20 895
Påverkan på likvida medel	**-1 869**	**996 402**

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen

TSEK	UB 2021	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	OM-KLASSIFICERING	UB 2022
Långfristiga obligationslån	3 067 480	-	-	-1 398 824	1 668 656
Långfristiga banklån	5 254 369	-3 033	-	-246 479	5 004 857
Kortfristiga banklån	-	-	-	1 400 000	1 400 000
Kortfristiga obligationslån	31 778	-31 778	-	248 648	248 648
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 353 628**	**-34 811**	**-**	**3 344**	**8 322 161**

TSEK	UB 2020	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	OM-KLASSIFICERING	UB 2021
Obligationslån	548 581	2 517 948	-	952	3 067 480
Långfristiga banklån	4 454 809	-1 134 020	1 669 858	263 722	5 254 369
Kortfristiga banklån	313 162	-23 189	-	-258 195	31 778
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**5 316 552**	**1 360 739**	**1 669 858**	**6 479**	**8 353 628**

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Moderbolaget

TSEK	UB 2021	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	OM-KLASSIFICERING	UB 2021
Långfristiga obligationslån	3 067 480	-	-	-1 398 824	1 668 656
Kortfristiga obligationslån	-	-	-	1 400 000	1 400 000
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**3 067 480**	**-**	**-**	**1 176**	**3 068 656**

TSEK	UB 2020	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	OM-KLASSIFICERING	UB 2021
Obligationslån	548 581	2 517 948	-	952	3 067 480
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**548 581**	**2 517 948**	**-**	**952**	**3 067 480**

EJ UTNYTTJADE KREDITER

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ej utnyttjade krediter uppgår till		
Koncernen	100 000	100 000
Moderbolaget	100 000	100 000

Not 27

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Bolagets ägare har skrivit ett nytt aktieägaravtal och Kåpan Pensioner, Fjärde AP Fonden och Länsförsäkringar Liv har åtagit sig att tillföra 1,2 MDSEK. Kapitaltillskottet kommer att användas för att ta ner befintlig belåningsgrad och till investeringar i förvärv.

Vd Lennart Sten har avslutat sin tjänst och Thomas Holm har tillträtt rollen som vd den 1 april 2023.

Gunnar Balsvik, Frida Olsson och Staffan Unge har utsetts till nya styrelseledamöter i bolaget. Tidigare styrelseledamöter Lennart Sten och Bo Liffner har i samband med detta entledigats.

Efter att det nya aktieägaravtalet ingåtts har NCR bekräftar kreditbetyget BBB- och höjt utsikterna till stabila från att tidigare ha sänkt utsikterna i december med hänvisning till osäkerhet innan nytt aktieägaravtal varit på plats.

En ny lånefacilitet om 1,1 MDSEK har ingåtts under kvartal 1 i syfte att säkra alternativ finansiering för framtida obligationsförfall samt tillgängliggöra kapital för förvärv. Av dessa har under april ca 270 MSEK nyttjats för refinansiering av låneförfall i september samt utökning av belåningen med drygt 50 MSEK.

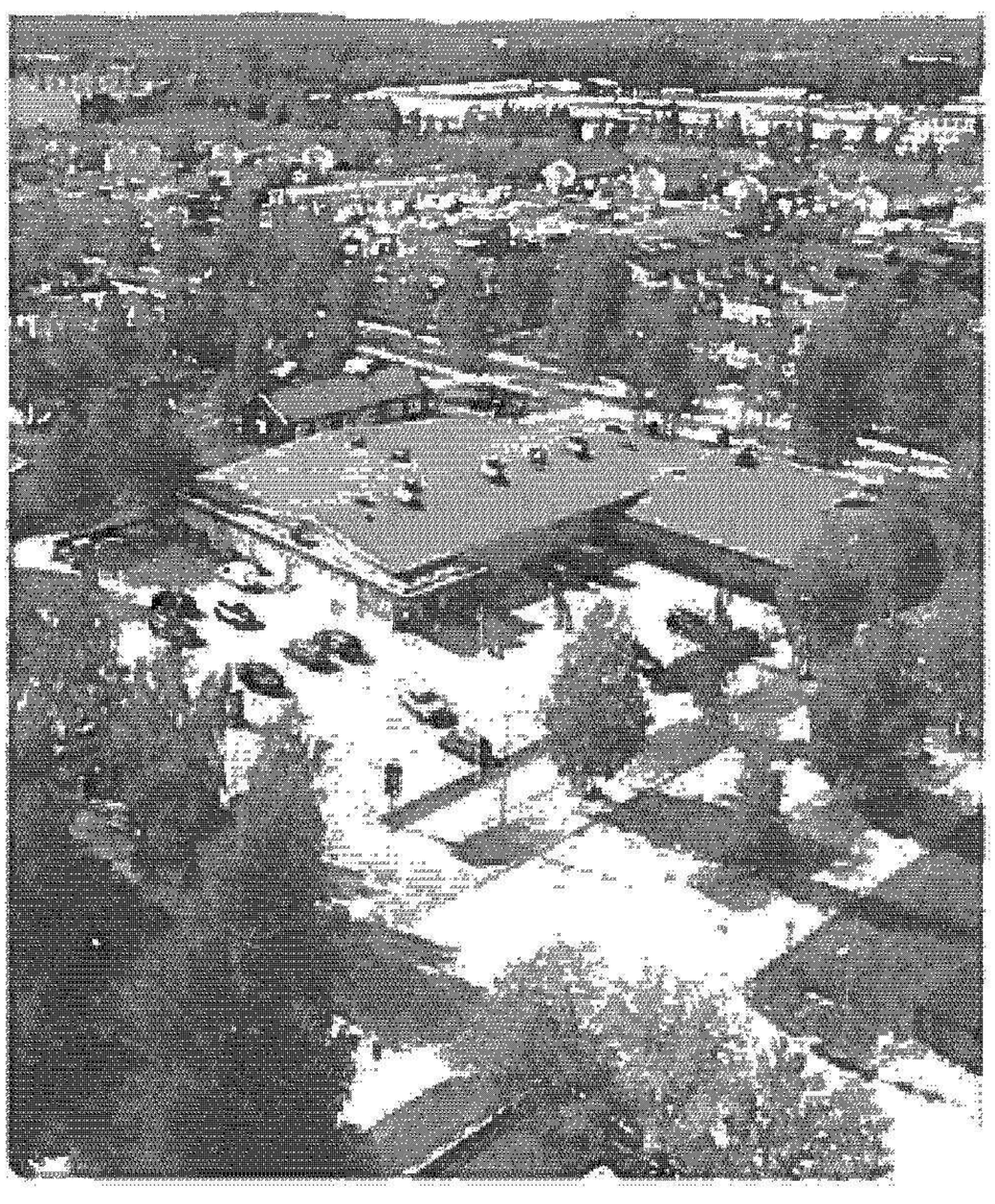
158 730 stamaktier till ett värde av ca 80 MSEK har lösts in.

Not 28

UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Holländargatan 10 i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.



Not 29

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Överkursfond	3 594 722 010
Balanserade vinstmedel	-192 264 317
Årets resultat	265 453 174
Summa	**3 667 910 867**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning stamaktier (2,25 SEK/aktie)	1 847 858
Utdelning preferensaktier (296,6 SEK/aktie)	269 995 277
Balanserade vinstmedel	3 396 067 733
Summa	**3 667 910 867**

Styrelsens yttrande om föreslagen utdelning

Styrelsen får härmed avge följande yttrande i enlighet med 18 kap. 4§ aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsens motivering till att den föreslagna vinstutdelningen är förenlig med bestämmelserna i 17 kap. 3§ andra och tredje stycket aktiebolagslagen är följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Den verksamhet som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i branschen eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning per den 31 december 2022 framgår av 2022 års årsredovisning.

Den föreslagna utdelningen utgör 7 procent av moderbolagets egna kapital och 4 procent av koncernens egna kapital.

Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedöms erforderliga. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att förslaget om utdelning är försvarligt enligt 17 kap. 3§ andra och tredje stycket aktiebolagslagen Det vill säga de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Not 30

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, JAN–DEC	2021, JAN–DEC
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.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER, GGR

%	2022, JAN–DEC	2021, JAN–DEC
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.

SOLIDITET, %

%	31 DEC 2022	31 DEC 2021
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.

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 tolvmånadersperiod 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, d v s endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Underskrifter

Härmed försäkras att såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 28 april 2023

ARJA TAAVENIKU
Ordförande

THOMAS HOLM
Vd och Styrelseledamot

GUNNAR BALSVIK
Styrelseledamot

JOHAN RÖHSS
Styrelseledamot

FRIDA OLSSON
Styrelseledamot

STAFFAN UNGE
Styrelseledamot

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2023

KPMG AB

JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org. nr 559009-2325

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12-49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 11 och redovisningsprinciper på sidorna 25–26 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet per 31 december 2022 uppgår till 15 432 MSEK (14 200 MSEK), vilket utgör 94,6 % av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2022 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltnings-fastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har utvärderat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonterings-räntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-11. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen.

inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 82-83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med

den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm, utsågs till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 1 juni 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 28 april 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor



SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN



Hållbarhetsrapport 2022

Svenska Handelsfastigheter Hållbarhetsredovisning 2022

AKTIVITETER OCH VÄRDEKEDJA 58

INTRESSENTDIALOG 59

HÅLLBARHETSSTYRNING & STRATEGI 62

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN 64

VÄSENTLIGHETSANALYS 67

RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT 68

HÅLLBAR STADSUTVECKLING 72

MEDARBETARE 76

ANSVARSFULLA AFFÄRER 78

MÅLSAMMANFATTNING 80

HANTERING AV NEGATIV INVERKAN PÅ EKONOMI, MILJÖ OCH MÄNNISKOR 81

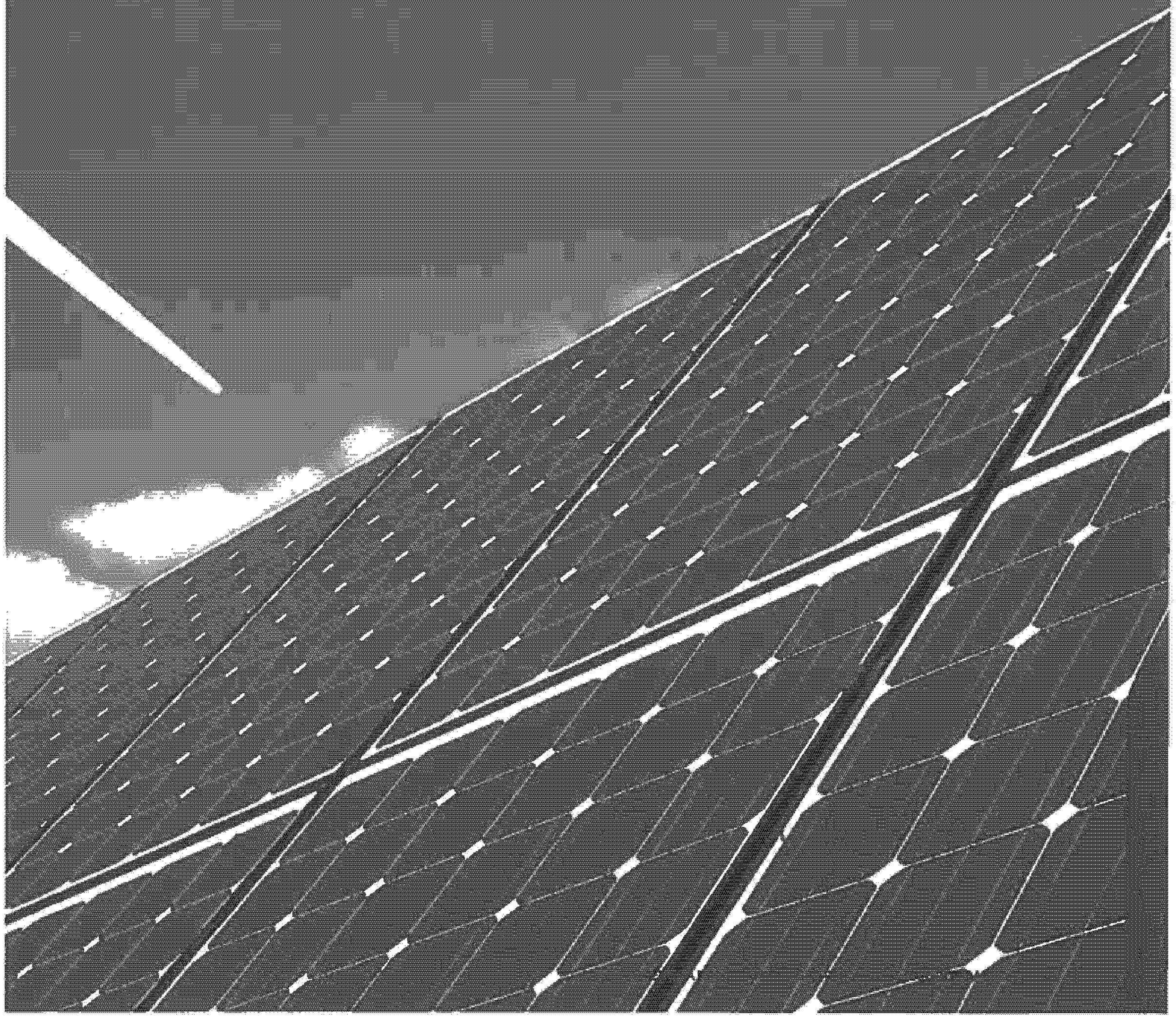
BOLAGSSTYRNING 82

GRI-INDEX 84

REVISORS RAPPORT 85



“Vi agerar ansvarsfullt och långsiktigt inom de områden där vi kan påverka”



Aktiviteter och värdekedja

GRI 2.6

Svenska Handelsfastigheter är en privat aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom externhandel och dagligvaruhandel. Bolagets kunder är dess hyresgäster som bedriver handel inom främst dagligvaror och lågprissegment och kundens kunder är konsumenterna.

Bolagets primära aktiviteter är Fastighetsförvaltning, Ekonomisk förvaltning och Fastighetsutveckling och förvärv. De primära aktiviteterna är grunden i värdeskapande till ägare och andra intressenter.

Fastighetsförvaltning

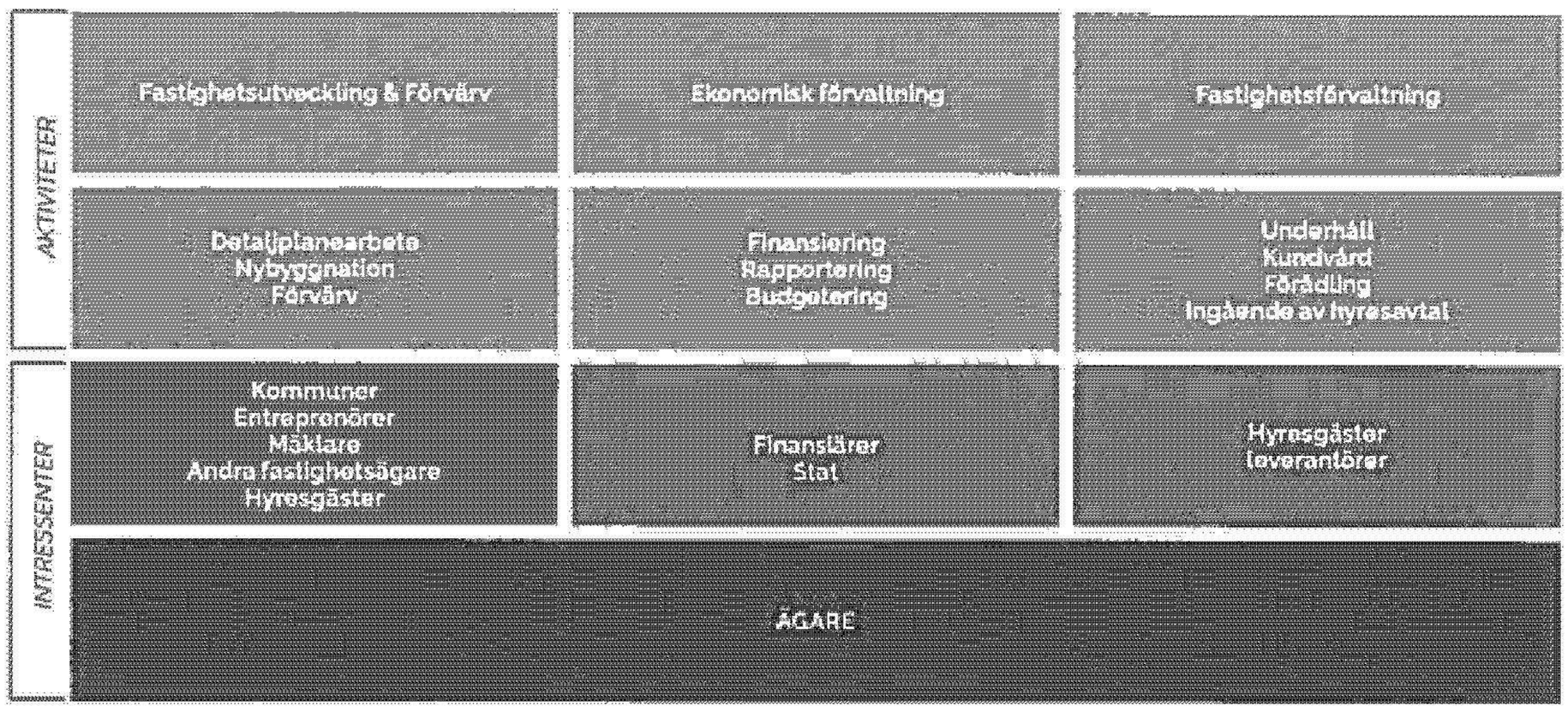
Fastighetsförvaltningen inkluderar flera sekundära aktiviteter såsom underhåll av fastigheter, kundvård och förädling såsom investeringar i det fastighetsbeståndet som skapar värde genom antingen högre intäkter eller lägre framtida kostnader. De viktigaste intressenterna är hyresgästerna som använder fastigheterna och driftentreprenörerna som anlitas för fastighetsskötsel och vars arbete påverkar fastigheternas skick och därmed både kundnöjdhet och ekonomi.

Ekonomisk förvaltning

Finansiering i form av lån och obligationer ger möjligheter till investeringar som bidrar till ökad avkastning. Rapportering till finansiärer, investerare och stat är nödvändigt till följd av lag och avtal. För Svenska Handelsfastigheter är transparens en av grundpelarna i ansvarsfull bolagsstyrning.

Fastighetsutveckling och förvärv

Kloka investeringar i nya och befintliga fastigheter ger tillväxt. Goda relationer med andra fastighetsägare, kommuner, byggentreprenörer och mäklare ger grunden för goda affärsmöjligheter. För att en investering ska ge värde över tid är det viktigt att förstå både kund och slutanvändares behov. Genom att samarbeta och arbeta tillsammans kan värde skapas i flera led.



Intressentdialog

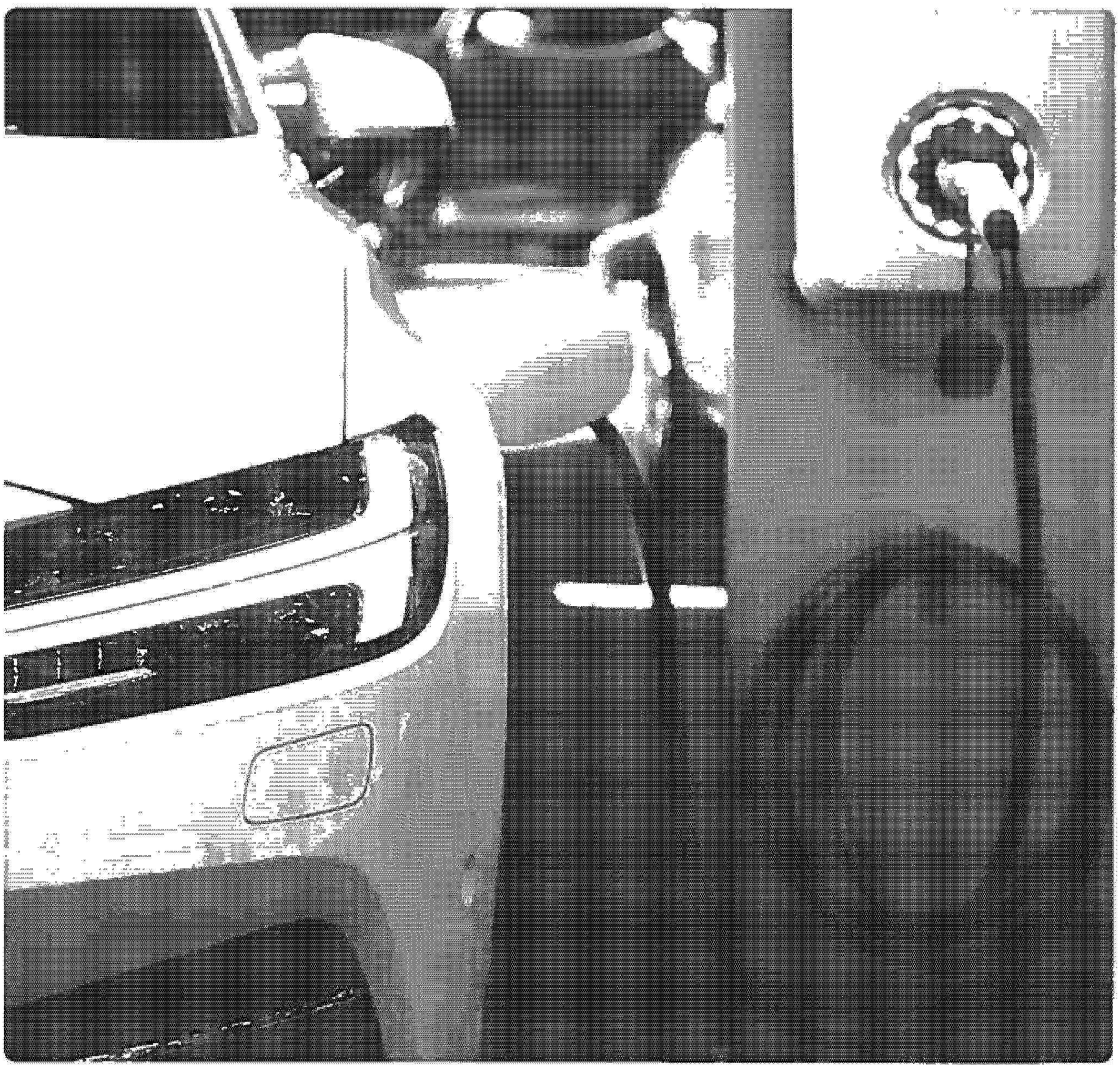
GRI 2021 2.29

Erfarenhet, långsiktighet och samverkan är Svenska Handelsfastigheters värdeord som genomsyrar hela verksamheten och bidrar till att skapa hållbarhet i affärsmodellen genom nära samarbete med intressenter. Vi strävar efter att skapa win-win-win, för miljön, för våra hyresgäster och för bolaget. Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är att ta fasta på bolagets styrkor och stärka affären utifrån synen att miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet skapas genom att tillvarata de möjligheter vi själva kan påverka. Med den utgångspunkten blir intressentdialogen viktig för att effektivt styra bolagets hållbarhetsarbete.

Intressenter som identifierats som särskilt viktiga är de som har störst påverkan på bolagets verksamhet eller som påverkas mest av bolagets verksamhet. Det bedöms vara hyresgäster, ägare, finansiärer, medarbetare, kommuner, leverantörer och samhället.

Genom kontinuerlig dialog med representanter från intressentgrupperna utvecklar vi vårt hållbarhetsarbete och hållbarhetskommunikation utifrån de hållbarhetsområden vi har störst möjlighet att påverka och bidra till en hållbarare miljö.

Syftet med intressentdialog är både att informera och att tillvarata intressentgruppernas intressen för att utveckla bolaget och kontinuerligt skapa värde och bidra till hållbara relationer. Svenska Handelsfastigheter bemöter samtliga intressenter med respekt och värdighet. Bolaget strävar efter att vara en närvarande och aktiv samarbetspartner och dialog sker i olika forum.



Intressentdialog

GRI 2021 2.29

Hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegment.

Förvaltningsorganisationen för en kontinuerlig dialog med hyresgäster. Varje hyresgäst besöks minst två gånger per år bolaget arbetar för hög kvalité på möten och dialog. Kundenkäter sker i samband med miljöcertifiering av fastigheter.

För att skapa värde framåt i värdekedjan samverkar bolaget med hyresgästerna. Samverkan sker såväl lokalt genom förvaltningsorganisationens kontakt med de enskilda butikshyresgästerna som genom ledningens kontakt med butikskedjorna centralt. Genom att vara lyhörd och arbeta i samverkan kan säkra, tillgängliga och attraktiva handelsplatser skapas, vilket är till gagn för såväl hyresgästernas verksamhet som för konsument och samhälle

Finansiärer

Bolagets finansiering består till 37% av gröna obligationer och 63% banklån fördelat på 5 olika banker.

Bolaget arrangerar kapitalmarknadsdagar för finanslärer och har tät kontakt med banker

Ägare

Svenska handelsfastigheters största ägare per årsskiftet var Fjärde AP-fonden, Kåpan pensioner, Länsförsäkringar Liv, Lennart Sten och Thomas Holm

En god dialog med samtliga delägare ger transparens och skapar möjligheter för fortsatt värdeskapande. Bolaget rapporterar regelbundet till ägarna.

Medarbetare

Per årsskiftet hade bolaget 37 medarbetare fördelat på 5 olika kontor i Stockholm, Helsingborg, Borlänge, Örnsköldsvik och Kalmar. 41% av medarbetarna var kvinnor och 59% män.

Med medarbetare sker dialog i organiserad form genom regelbundna medarbetarsamtal och bolaget främjar en öppen kultur där medarbetare uppmuntras att dela med sig av synpunkter och önskemål. Bolaget genomför årligen en anonym medarbetarundersökning.

Leverantörer

De leverantörer som bedöms vara särskilt väsentliga för bolaget är driftentreprenörer som utför översyn och underhåll i bolagets fastigheter, byggentreprenörer som bolaget anlitar vid ny- och ombyggnation samt bolagets externa ekonomifunktion.

En väl fungerande samverkan med de leverantörer vars arbete väsentligt bidrar till att skapa värde är av hög prioritet. Svenska Handelsfastigheter tar ansvar för sin leverantörskedja och arbetar för att uppnå hållbarhet i alla led. Det gör bolaget genom att i upphandling av byggprojekt samt ramavtal inkludera hållbarhetskrav. För nyproduktion är det ett krav att byggnaden ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Bolaget ställer bland annat krav på att leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer. Den innehåller krav inom områden som miljö, arbetsmiljö och affärsetik.

Med driftentreprenörer sker dialog löpande med ansvarig förvaltare. Formella avstämningar sker kvartalsvis där information delas åtgärder planeras in. Syftet med dialogen är att säkerställa en klok och effektiv förvaltning av fastigheterna och bidra till nöjda hyresgäster. Syfte och form är liknande med byggentreprenörer men frekvensen av formella avstämningar styrs av projektets storlek och komplexitet. Dialog med bolagets externa ekonomifunktion sker även den löpande och mer formellt kvartalsvis. För att ytterligare stärka samarbetet sker fysiskt möte två gånger per år med efterföljande aktivitet för att stärka samarbetet mellan anställda och ekonomikonsulter.

Intressentdialog

GRI 2021 2.29

Kommuner och Samhälle

Handel är en betydelsefull del i samhällets infrastruktur och bolagets handelsplatser ska skapa värde för lokalsamhället. Nyetablering av handelsplatser innebär nya arbetstillfällen och ett ofta ett utökat produktutbud. Men det kan också få konsekvenser för redan etablerad handel i områden och många kommuner och medborgare oroas över vad som ska hända med centrumhandeln och stadskärnan när ny externhandel etableras.

Marktillgången är begränsad och hur marken får användas omgärdas av strikta regler. Det är stor konkurrens om marken. En kommun måste vara långsiktig i sin planering av hur mark används och hur samhället skall utvecklas. Jan Andersson är en av Svenska Handelsfastigheters Affärsutvecklare och han har lång erfarenhet av att utveckla mark i samarbete med kommuner.

Fastighetsutveckling är samhällsutveckling och kräver ett förtroendefullt och nära samarbete med kommunens politiker och tjänstemän. Med erfarenhet, långsiktighet och samverkan kan vi tillsammans skapa värde för samhället

Bolaget har fastigheter i 141 kommuner vilket motsvarar ca 49% av Sveriges kommuner.

Syftet med dialogen är både att lyssna in kommunens behov och framtidsplaner men också att bidra med erfarenhet och öppna för diskussion. Dialog sker genom den öppna planprocessen, genom möten med kommunerna och genom träffar på seminarium och liknande forum som exempelvis Svenska Handelsfastigheters samarbetsprojekt "Stadskärna 2050" (se s 72). Svenska handelsfastigheter genom sina dotterbolag engagerar sig även i lokala fastighetsägarföreningar för att genom samverkan utveckla handelsplatsen

Fastighetsutveckling är samhällsutveckling och kräver ett förtroendefullt och nära samarbete med kommunens politiker och tjänstemän



Jan Andersson, affärsutvecklare på Svenska Handelsfastigheter

Hållbarhetsstyrning & Strategi

GRI 3.1

Ett arbete för att identifiera bolagets faktiska och potentiella påverkan på ekonomi, miljö och människor genomfördes under år 2019. Bolaget använde sig av extern expertis genom en hållbarhetsexpert som även sitter i styrelsen för branschorganisationen Fastighetsägarna. Under arbetet intervjuades flertalet intressenter såsom ägare och medarbetare. Arbetet resulterade i ett internt ramverk för bolagets hållbarhetsarbete där bolagets fokusområden; resurseffektivitet och klimat, stadsutveckling, antikorruption, ansvarsfulla inköp och aktiviteter kopplade till dessa inkluderas. I takt med att bolaget växer utvecklingen går framåt utvärderas bolagets fokusområden. Under 2022 har dessa revideras genom att antikorruption och ansvarsfulla inköp inkluderas under fokusområdet ansvarsfulla affärer samt att medarbetare har adderats som ett fokusområde.

Bolagets hållbarhetsarbete prioriteras med utgångspunkt i den verksamhet som bedrivs, vilka intressenter som är berörda och var våra insatser ger störst effekt. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling och bryts sedan i steg ned till operativ nivå med beskrivning av aktiviteter för att nå målen. Bolaget ställer sig även bakom Parisavtalets klimatmål genom engagemang i SBTi och UN Global Compacts tio principer för hållbart företagande. Hållbarhetsarbetet ska vara en självklar del av hela verksamheten och bolaget har en årlig hållbarhetsdag där ledning och medarbetare går genom hållbarhetsmålen, både kort- och långsiktiga, samt uppdaterar och identifierar vilka aktiviteter bolaget ska genomföra det kommande året för att nå målen.

Ytterst ansvarar styrelsen för hållbarhetsstrategin där även ESG strategin inkluderas. Uppföljning av hållbarhetsarbetet utgör en integrerad del i styrelsens löpande uppföljning av verksamheten och strategin och hållbarhetsmålen ses över och uppdateras årligen.

Hållbarhetsarbetet är integrerat i det dagliga arbetet för samtliga medarbetare. För att hålla en hög takt avseende framförallt resurseffektivitet och klimat har bolaget en särskild avdelning för teknik- och hållbarhet. Under 2022 utökades teamet med en hållbarhetssamordnare och en energisamordnare för att ytterligare accelerera arbetet avseende framförallt energibesparing och klimatriskanalys.



Svenska Handelsfastigheters Teknik- och hållbarhetsavdelning

Övergripande ställningstaganden

GRI 2021 2.28

De globala målen för hållbar utveckling

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 arbetar med flera av de globala målen men år 2020 identifierades fyra stycken som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka. Under 2022 har ytterligare två globala mål identifierats som särskilt väsentliga:

5 JÄMSTÄLLDHET

5.1 Utrota diskriminering av kvinnor och flickor

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT

8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla

8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering. Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.

12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION

12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

Med utgångspunkt i dessa sex globala mål har bolaget identifierat fyra fokusområden för hållbarhetsarbetet:

- Resurseffektivitet och klimat
- Hållbar stadsutveckling
- Medarbetare
- Ansvarsfulla affärer



United Nations Global Compact

Hållbarhetsarbetet på Svenska Handelsfastigheter utgår från grundläggande värderingar som integreras i det dagliga arbetet för att säkerställa hållbara beslut i alla led. Genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact har Svenska Handelsfastigheter förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Science Based Targets initiative (SBTi)

Under 2021 skrev Svenska Handelsfastigheter under SBTi's Commitment Letter. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att ktara målen i Parisavtalet. Under 2022 fick bolaget sina klimatmål verifierade och godkända. Svenska Handelsfastigheters långsiktiga mål är att minska bolagets utsläpp med 42% till år 2030.

ESG rating Sustainalytics

Under 2022 genomgick bolaget en ESG certifiering genom Sustainalytics, ett ledande och oberoende företag för ESG-analys inom Morningstarkoncernen. Ratingen resulterade i en score om 9,4 vilket placerar bolaget i kategorin negligerbar risk och som det bolag med allra lägst ESG-risk i Norden enligt Sustainalytics.

Nationella och lokala medlemskap

Utöver internationella ramverk och initiativ är bolaget medlem i de svenska bransch-organisationerna Fastighetsägarna och Sweden Green Building Council. Genom sina dotterbolag engagerar sig bolaget även i lokala fastighetsägarföreningar. Bland annat är bolaget representerad i styrelsen för Kungens Kurva, Skärholmen Fastighetsägare Ekonomisk förening och Knallelands Parkerings Handelsbolag. Genom lokala engagemang kan bolaget samverka med andra aktörer och gemensamt skapa värde genom de lokala handelsplatserna.

Kommande ställningstaganden

Under 2022 genomfördes en översyn över energiprestanda i beståndet utifrån EU Taxonomin. Under 2023 ska en djupare klimatriskanalys genomföras på de fastigheter som bedöms kunna bli taxonomilinjerade och rapportering enligt EU-Taxonomin ska ske från år 2026.



Väsentlighetsanalys

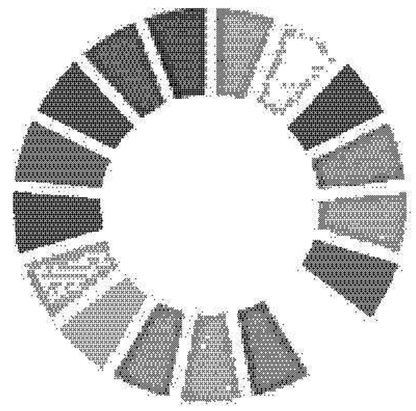
GRI 2021 3.1, 3.2

Svenska Handelsfastigheter rapporterar på de områden som bedöms vara väsentliga i relation till bolagets affär och de globala målen för hållbar utveckling

Väsentlighetsanalysen tar avstamp i bolagets intressentanalys och fokuserar på de områden som är viktiga för bolagets intressenter. Bolagets kunder, medarbetare och ägare är centrala för bolagets affär och deras synpunkter har störst påverkan på bolagets fokusområden

I val av specifika KPI:er har fokus legat på de områden där bolaget bedöms ha störst påverkan på miljö, ekonomi och människor men också möjlighet att begränsa negativ påverkan eller utöka positiv påverkan.

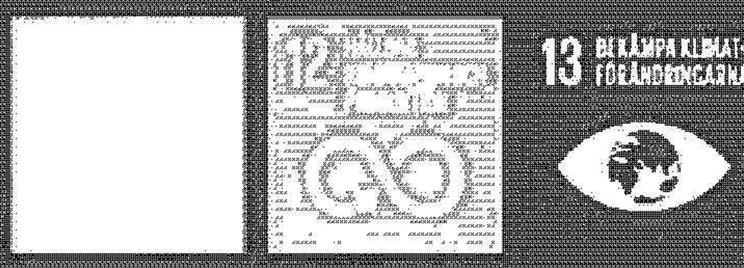
De prioriterade områdena är Resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer. Bolaget arbetar brett med dessa fyra områden men fokus i rapporteringen ligger på de delar som bedöms som mätbara med god möjlighet att följa upp bolagets arbete.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

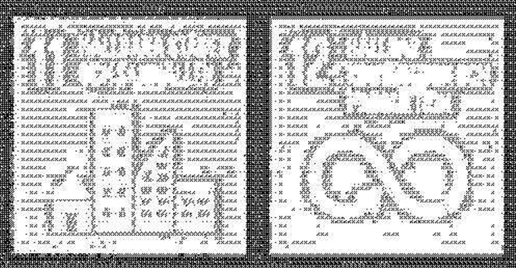
RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT

Fastighetsbranschen förbrukar stora mängder energi och har en stor klimatpåverkan genom sin energiförbrukning och ny-, om- och tillbyggnationer. Därför har Svenska Handelsfastigheter valt att rapportera på Energi (GRI 302-1) och utsläpp (GRI 305-1, 305-2). Klimatförändringar medför också risker och Fastighetsbranschen inkluderas och så bolaget rapportering.



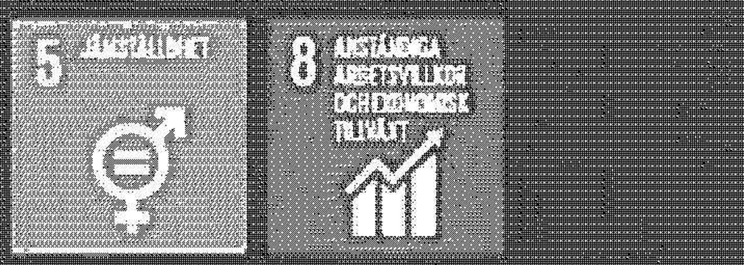
HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Som fastighetsägare är Svenska Handelsfastigheter med och formar framtidens hållbara samhällen i samverkan med hyresgäster och kommuner. Rapporteringen omfattar därför miljöcertifiering av byggnader, Genererat ekonomiskt värde (GRI 202-1).



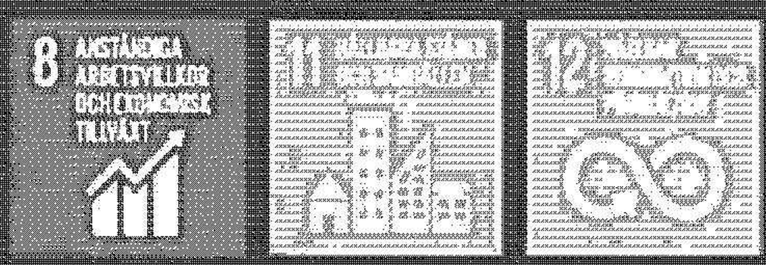
MEDARBETARE

Engagerande medarbetare är en förutsättning för att bolaget ska nå sina mål och Svenska Handelsfastigheter en påverkan på sina medarbetares hälsa och välbefinnande. Rättvisa arbetsvillkor och en inkluderande arbetsmiljo bidrar till ökad jämställdhet och välmående. Bolaget rapporterar därför på personalomsättning (GRI 401-1), Mångfald och lika möjligheter (GRI 405-1).



ANSVARSFULLA AFFÄRER

Svenska Handelsfastigheter vill inte orsaka negativ påverkan på människor, miljö eller ekonomi och därför är affärsetiken väsentlig för bolaget. Rapporteringen omfattar Antikorruption (GRI 205-3), Regeletterlevnad (307-1), Ansvarsfulla inköp samt Informationssäkerhet.



FOKUSOMRÅDE 1

Resurseffektivitet och Klimat

GRI 2016 302-1 GRI 2021 3.3

Klimatfrågan är en av mänsklighetens största utmaningar. Bygg- och fastighetsbranschen orsakar en betydande klimatpåverkan genom sin egen energi och materialanvändning och genom hyresgästernas verksamheter i lokalerna. Att reducera energianvändningen är en allt viktigare fråga för bolagets investerare. Därför är frågan av hög prioritet för Svenska Handelsfastigheter. Fördjupad information om generella riktlinjer och ståndpunkter finns i bolagets hållbarhetspolicy och inköpspolicy. För att accentuera vikten av frågan och för att accelerera arbetet har Svenska Handelsfastigheter satt upp mål inom energi- och utsläpp



Energi

Fastighetsbolag förbrukar stora mängder energi direkt genom driften av fastigheterna och indirekt genom hyresgästernas energiförbrukning. Bolaget har god möjlighet att minska energianvändningen och välja förnybara energikällor vilket minskar bolagets direkta negativa påverkan såväl som påverkan genom sina kundrelationer. Samarbete med hyresgästerna ger en minskad energianvändning. Genom att ställa krav på leverantörer kan bolaget även påverka i andra änden av värdekedjan.

Både förbrukning av energi och andel förnybar energi är mätbart och ger därmed goda möjligheter för bolaget att följa upp effekten av arbetet.

Förnybar energi

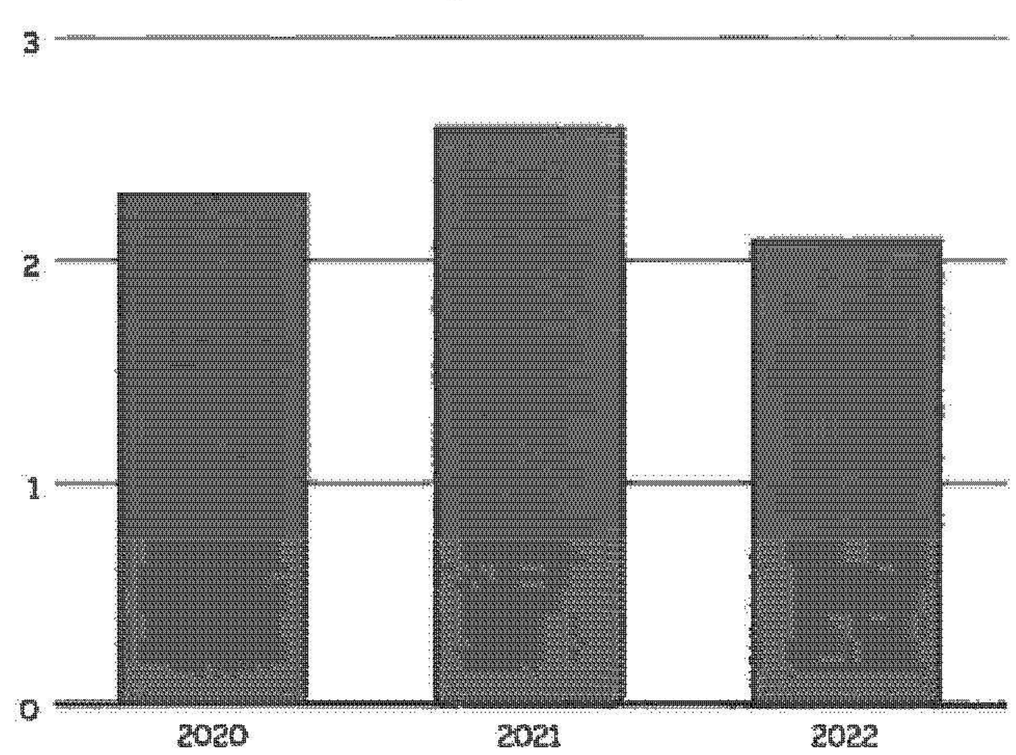
Bolaget producerar egen el genom solceller på fastigheternas tak. Under 2022 producerade bolagets solcellsanläggningar 859 MWh el vilket utgör en CO_2 besparing på 215 ton.

Bolaget köper sedan 2020 uteslutande 100% fossilfri el märkt "Bra Miljöval". Den fjärrvärme som levereras av bolagets leverantörer är förnybar till 97%. För att öka andelen förnybar fjärrvärme har bolaget påkallat diskussioner med fjärrvärmeleverantörer men då det inte är möjligt att byta fjärrvärmeleverantör är påverkansgraden begränsad

Minskad energiförbrukning

I samband med underhållsarbete finns goda möjligheter att också identifiera förbättringsåtgärder som minskar energiförbrukningen i fastigheten som till exempel värmeåtervinning. Arbetet med att identifiera energieffektiviseringsprojekt pågår ständigt. Målet för 2022 och 2023 är att identifiera och genomföra nio stycken energiprojekt. Till stor del sker arbetet i samverkan med hyresgäster som också sätter stort värde på en minskad förbrukning för både ekonomi och klimat.

UTSLÄPPSINTENSITET * (kg CO_2/m²)



* Utsläppen är hänförlig fjärrvärme med avdrag för egenproducerad grön el från bolagets egna solceller

FOKUSOMRÅDE 1

Reseffektivitet och Klimat

GRI 2016 305-1 305-2, GRI 2021 3.3

Utsläpp

Fastighetsbranschen står för stora utsläpp av koldioxid genom framför allt förbrukning av el, värme och vatten i byggnader och genom utsläpp vid ny-, till-, och ombyggnationer Genom bland annat energieffektiviseringar och miljövänliga materialval kan utsläppen minimeras. Svenska Handelsfastigheter strävar efter att bli koldioxidneutrala och arbetar för att successivt minska sina utsläpp och därmed minska sin negativa miljöpåverkan. Det görs i samverkan med hyresgäster, kommun och andra intressenter då samverkan leder till ytterligare möjligheter till minskade utsläpp. Uppföljning sker genom att mäta bolagets energiförbrukning och utsläpp i förvaltningen och i om-, till-, och nybyggnationer.

Svenska Handelsfastigheters strävar efter att minska sitt klimatavtryck genom att minska sina utsläpp.

Bolagets direkta utsläpp (scope 1) är hänförligt köldmedialackage. Eftersom bolaget inte äger några bilar och inte köper media direkt för den egna verksamheten har det inga direkta utsläpp hänforligt bilar eller media. Genom driften av bolagets fastigheter skapas ett indirekt utsläpp (scope 2) från köpt fjärrvärme, som Svenska Handelsfastigheter vill reducera genom löpande optimeringar i driften för att minska energianvändningen.

Övriga initiativ

Utöver de tre målen pågår även andra hållbarhetsinitiativ För klimatsmart avfallshantering använder sig bolagel av Bigbelly som utgörs av uppkopplade, smarta papperskorgar som möjliggör större kapacitet och färre insamlingar Av totala hyresvärdet i alla nya hyresavtal som tecknades under 2022 var 54% av värdet med grön bilaga så kallade gröna hyresavtal. Bolaget arbetar för att successivt öka andelen gröna avtal i takt med att andelen miljöcertifierade fastigheter ökar. Klimatbokslut enligt SBTi har genomförts.

För de ytor där Svenska Handelsfastigheter bekostar vattenförsörjning uppgick användningen till 44 l/kvm under 2022. Eftersom bolagets påverkansgrad bedöms som högre inom andra klimatområden är en minskad vattenanvändning inte ett fokusområde för bolaget. Insatser för att minska förbrukningen görs ändå i samverkan med hyresgäster genom t ex utbyte till snålspolande produkter

ENERGIFÖRBRUKNING OCH UTSLÄPP*

	2020	2021	2022
A-temp yta för köpt energi (m^2)	599 393	621 116	621 116
Energianvändning från egna abonnemang (MWh)	50 951	54 427	52 451
Energiintensitet** (kWh/m^2)	85,0	87,6	84,4
Scope 1 - Direkta utsläpp ***	-	321	129
Scope 2 - Indirekta utsläpp **** (ton CO_2e)	1 373	1 286	1 196
Utsläppsintensitet (kg CO_2e/m^2)	2,3	2,6	2,1
Kompenserat utsläpp från solelsproduktion (ton CO_2e)	119	146	215

* Data för 2020 och 2021 avviker från Hållbarhetsrapport 2021 till följd av att emissionsfaktorer för 2021 inkommit samt att historisk data från förvärvade fastigheter tillkommit.

** Beräknad utifrån den yta som Svenska Handelsfastigheter har förbrukningsunderlag på

*** Svenska Handelsfastigheter har inga egna fordon

**** Emissionsfaktorer är hämtade från respektive leverantör och avser 2021 års faktorer

FOKUSOMRÅDE 1

Resurseffektivitet och Klimat

Fysisk Klimatriskhantering

I takt med att jordens medeltemperatur ökar blir riskerna kopplat till klimatförändringar allt större Parallellt med ett kontinuerligt arbete för minskade utsläpp av växthusgaser ser Svenska Handelsfastigheter vikten i att kartlägga befintliga och framtida risker för människors hälsa och säkerhet samt skador på mark och byggnader kopplade till ett förändrat klimat. Väsentliga risker har identifierats utifrån bolagets intressentgrupp och fokuserar på vatten, temperatur, mark och vind Särskild vikt har fästs vid vatten och mark där fastighetsbeståndets riskområden för översvämning samt ras och skred har analyserats under 2022.

Vatten

Ett varmare klimat till följd av en förhöjd global uppvärmning bidrar till högre havsnivåer och intensivare skyfall som påverkar vattenflödena. Det ger förhöjd risk för översvämning i sårbara områden som längs med kust och vattendrag. Svenska handelsfastigheter har genomfört en översyn av fastighetsbeståndets exponering för framtida oversvämning till följd av klimatförändringar. Undersökningen är baserad på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hotkartor för områden som identifierats ha en betydande översvämningsrisk enligt förordning om översvämningsrisker (SFS 2009'956). Av bolagets 278 fastigheter ligger tre fastigheter inom områden som omfattas av betydande översvämningsrisk de kommande hundra åren. En rutin för årlig rondering i syfte att utförligt säkerställa de berörda fastigheternas avrinningsvågar har implementerats

Temperatur

Utsläpp av växthusgaser har lett till förstärkt global uppvärmning- En högre temperatur påverkar klimatet bland annat genom ökad frekvens av värmeböljor, torka och skogsbränder. Värmeböljor leder till en ökad dödlighet, särskilt för utsatta grupper som exempelvis äldre personer. Värme i kombination med torka leder också till ökad risk för brand och problem med vattenförsörjningen. Risken för mögel i lokaler med kalla utrymmen ökar när det är varmt och fuktigt och det råder en ökad risk för elavbrott i lokal- och regionnät på lägre spänningsnivåer För att säkerställa fastigheternas skydd vid brand genomförs kvartalsvis ronderingar för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i varje fastighet. I SBA-ronderingen ingår bland annat att säkerställa att utrymningsvägar är fria och skyltade med belysning, att fastigheten är utrustad med släckutrustning samt att brand- och utrymningslarm fungerar Uppgiften skickas ut genom bolagets ärendehanteringssystem och kvitteras när den är genomförd.

Vind

Det finns inga tydliga svar på hur vinden i Sverige kan komma att förändras i ett framtida klimat En varmare havstemperatur ger mer vattenånga i atmosfären vilket gynnar utvecklingen av stormar men samtidigt kan en högre temperatur leda till mindre intensiva stormar.

Oavsett vindklimatet kan mildare och blötare vintrar leda till en ökning av stormskador Potentiella skador som kan uppkomma är både direkta skador på människor och byggnader men även indirekta skador till följd av störningar i infrastrukturen så som t ex ett elavbrott. Svenska Handelsfastigheter fokuserar därför på att minska sårbarheten. Fastighetsförvaltningens mötesprotokoll för driftmöten har inför 2023 uppdaterats för att säkerställa att stormsäkerheten för varje fastighet ses över årligen

Ras och Skred

Ras och skred är snabba massrörelser i jordtäcket eller berggrunden som kan skada människor, mark och byggnader De kan ske utan förvarning men ofta förekommer rörelser i marken som kan observeras på förhand. Typiska riskområden för ras och skred är där lera och slit finns, där marklutningen är stor samt vid strandnära områden. Risken ökar även vid kraftiga skyfall. Svenska Handelsfastigheter har 25 fastigheter som ligger i områden med förhöjd risk för erosion En årlig rondering har införts med syfte att uppmärksamma tidiga tecken på rörelser i marken och möjliggöra förebyggande åtgärder. I de fall då det råder extra hög risk går bolaget in med förstärkningsåtgärder.

FOKUSOMRÅDE 1

Resurseffektivitet och Klimat

Utökad klimatriskanalys 2023

Under 2022 genomfördes en översyn av fastighetsbeståndets energiprestanda för att kartlägga andelen som är i linje med EU-taxonomin. 16% av fastighetsvärdet ligger inom topp 15% för primärenergital vilket är kravet för taxonomilinjering. En utökad klimatriskanalys ska genomföras under 2023 på de 16% av fastighetsbeståndet som uppfyller energikraven för taxonomilinjering. En översyn av risker kopplade till temperatur och vind ska också genomföras på samtliga 278 fastigheter under 2023.

	TEMPERATUR	VIND	VATTEN	RAS & SKRED
Analys	Analyseras 2023	Analyseras 2023	100%	100%
Andel av fastighetsvärde inom zon	Ej fastställt	Ej fastställt	2%	13%
Åtgärder	Under 2023 ska en rutin etableras där fastigheterna kontrolleras årligen för vegetation och andra yttre faktorer som ökar risken för brand. Bolaget arbetar också med Systematiskt brandskyddsarbete för att säkra trygghelen för hyresgäster och allmänheten.	Under 2023 ska en rutin etableras där fastigheterna kontrolleras årligen för att upptäcka eventuella säkerhetsrisker relaterade till storm och kraftig vind.	Rutin för ökad frekvens av rensning av stuprör införd. Avrinningsvägar säkerställda och lutning av marken kontrollerad. Analysen visar att inga ytterligare åtgärder behövs.	Rutin för regelbunden inventering av förändringar i marken kring fastigheterna är införd.

FOKUSOMRÅDE 2

Hållbar Stadsutveckling

Genom att utveckla externa handelsområden och fastigheter är Svenska Handelsfastigheter med och utvecklar staden Det finns ett nära samspel mellan externhandeln och stadskärnans funktion. Dessutom växer de allra flesta orter i vilka Svenska Handelsfastigheter har närvaro, vilket innebär att handelslägen som tidigare varit uttalat utanför tätortens centrala delar hamnar i stadskärnans närhet genom ortens tillväxt. Handelsplatsernas utveckling måste också ske på ett sådant sätt att städernas uthållighet ökar och en mer cirkulär ekonomi kan främjas. Det görs i nära samverkan med hyresgäster, kommuner och andra fastighetsagare. Svenska Handelsfastigheter har flera initiativ inom hållbar stadsutveckling:

- Hållbara transporter
- Trygga och attraktiva handelsplatser
- Kunskap och samverkan genom Stadskärna 2050
- Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd
- Ekonomiskt värde till intressenter

Hållbara transporter

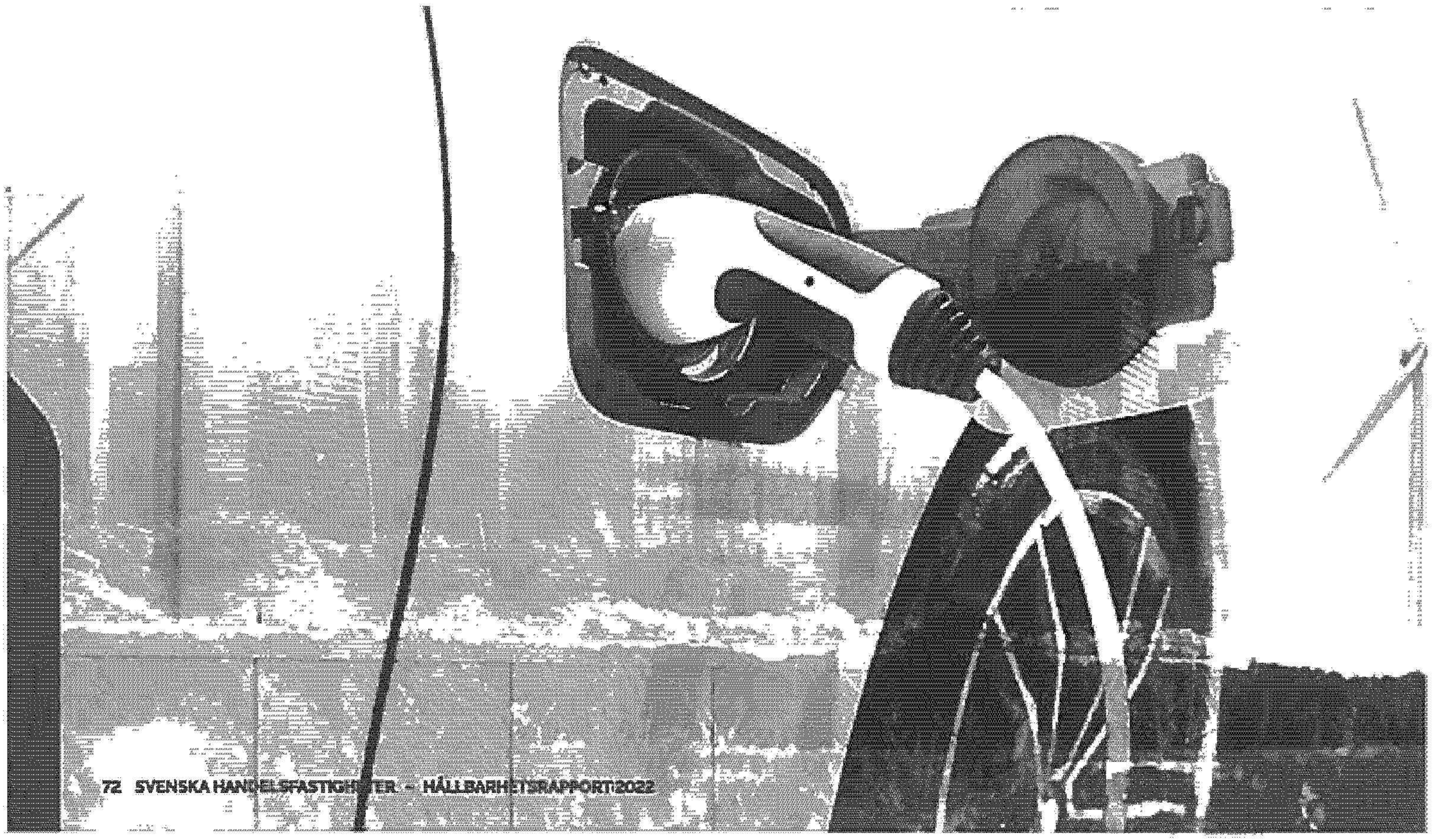
Svenska Handelsfastigheter bidrar till att skapa förutsättningar för hållbara transporter för besökarna på våra handelsplatser. För att underlätta omställningen till fossilfria transporter har vi strategiska samarbeten med flera leverantörer för utveckling av laddinfrastruktur. Per den 31 december 2022 fanns på bolagets fastigheter totalt 171 laddplatser fördelade på 18 olika platser runt om i landet. Det innebär att 38% (36%) av bolagets 39 externhandelsområden utrustats med laddinfrastruktur.

Trygga och attraktiva handelsplatser

Att människor ska känna sig trygga på allmänna platser är en mycket viktig fråga för Svenska Handelsfastigheter. Bolaget anlitar externa driftentreprenörer som löpande genomför ronderingar i bolagets fastigheter. Åtgärder enligt myndighetskrav såsom OVK, köldmedierapportering, besiktning av hissar och portar med flera utförs. Arbetsmiljöansvaret i byggprojekt delegeras till entreprenören genom entreprenadavtal. Förutom att låta trygghet och säkerhet vara i fokus vid utformning och underhåll av dess handelsplatser bidrar bolaget även till trygghet i städerna genom att stötta Nattvandrarna. Stöd ges också till lokala företagarföreningar som bidrar till att skapa attraktiva handels- och mötesplatser.

Stadskärna 2050

Utveckling av tätorter är mycket långa processer som inbegriper såväl visionsarbete som översikts- och detaljplaner. I syfte att försöka förstå den utveckling som städerna kommer att genomgå har Svenska Handelsfastigheter tillsammans med Wingårdhs arkitektkontor startat ett större arbete under namnet Stadskärna 2050. Detta arbete samlar representanter för det allmänna, akademin och fastighetsägare också inom handel. Syftet är att försöka skapa en vision om tätortens funktion och vad som kommer att krävas av stadsutveckling över de kommande 30 åren. Med en bättre vision och utvecklingsplan kan arbetet mot ett uthålligt samhälle bedrivas mer effektivt.



FOKUSOMRÅDE 2

Hållbar Stadsutveckling

GRI 2016 202-1, GRI 2021 3.3

Ekonomiskt värde till intressenter

Bolagets aktiviteter påverkar samhällsekonomin genom att det köper tjänster och betalar leverantörer, betalar skatter, utdelning till ägare och löner, pension och sociala avgifter för medarbetare. Om bolagets aktiviteter skulle leda till att man inte kan fullgöra sina förpliktelser kan det potentiellt ha en negativ påverkan på intressenter och på samhällsekonomin. En klok styrning och kompetenta medarbetare är det viktigaste verktygen för att säkerställa att bolaget fortsatter att leverera ekonomiskt värde. Policydokument såsom t ex finanspolicy är viktiga styrdokument för att säkerställa att bolaget håller rätt riskprofil. Regelbunden uppföljning av interna och externa krav från intressenter på lönsamhet och riskprofil säkerställer att önskat ekonomiskt värde genereras. Tabellen visar hur bolagets intäkter har fördelats på olika intressentgrupper under 2022.

GENERERAT EKONOMISKT VÄRDE

MSEK	INTRESSENTER	2022	ANDEL	2021	ANDEL
Skapat värde					
Intäkter	Kunder	1062		897	
Fördelat värde					
Löner, ersättning till anställda, sociala avgifter	Medarbetare, Stat	52	5%	41	5%
Räntor	Finansiärer	184	17%	159	18%
Skatter	Staten	111	10%	75	8%
Utdelning	Ägare	254	24%	253	28%
Övriga rörelsekostnader	Leverantörer	247	23%	217	24%
Behållet ekonomiskt värde		214	20%	**152**	**17%**



FOKUSOMRÅDE 2

Hållbar Stadsutveckling

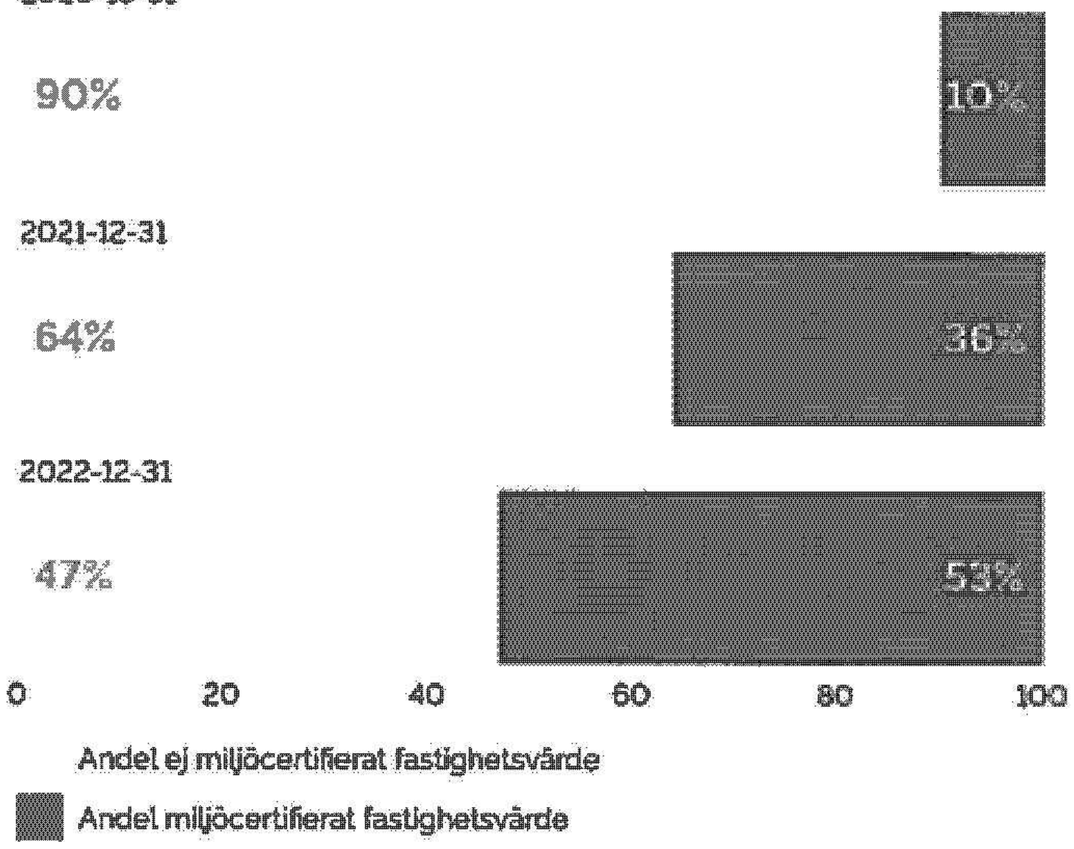
Miljöcertifierat fastighetsvärde

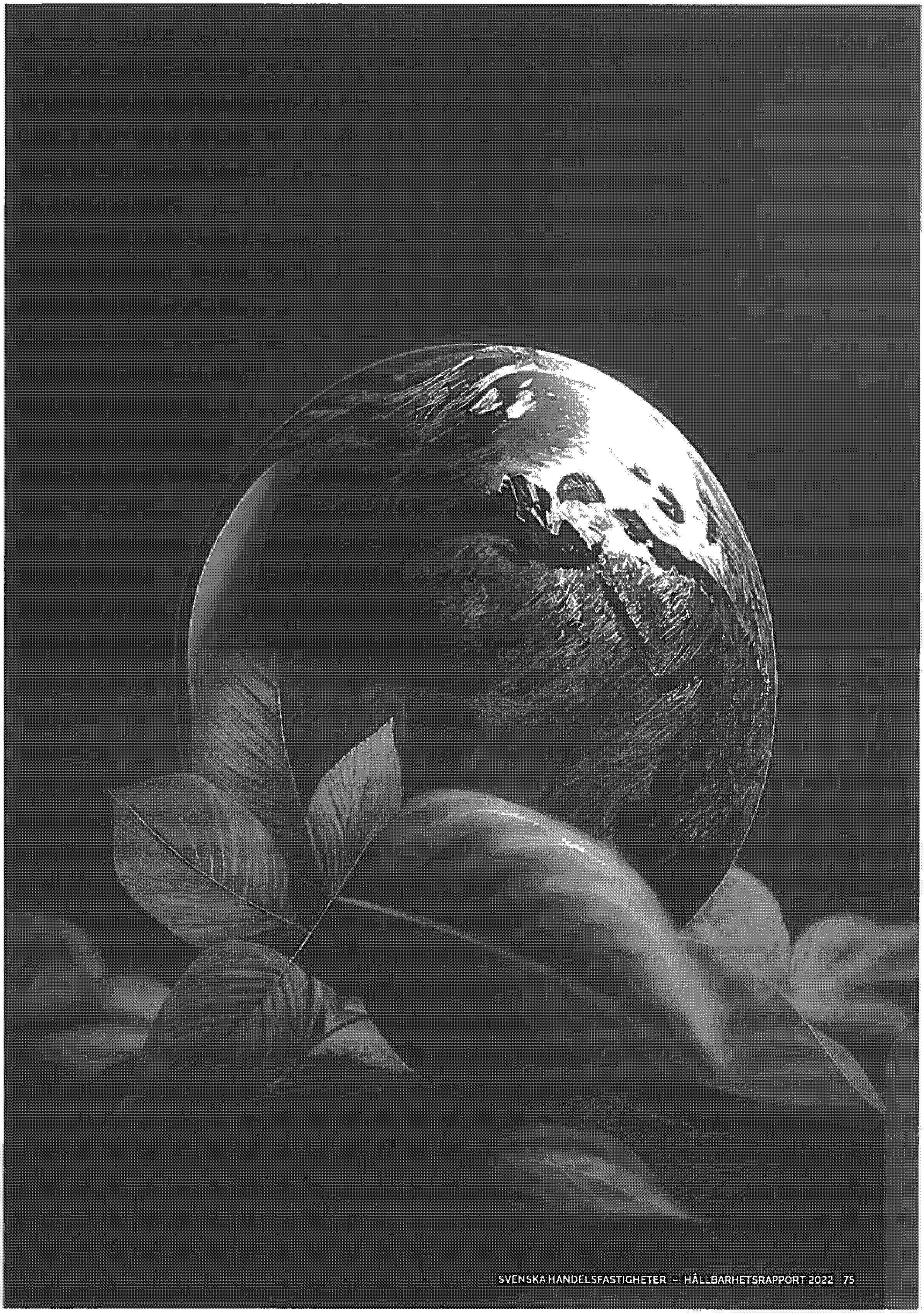
År 2020 genomfördes det första pilotprojektet med miljöcertifiering enligt BREEAM In use. Pilotprojektet utvärderades och resulterade i ett inriktningsbeslut att certifiera befintliga byggnader med BREEAM In-Use Very good (eller bättre) och all nyproduktion med Miljöbyggnad Silver (eller bättre).

Under 2022 har sammanlagt 21 st miljöcertifieringar genomförts för ett fastighetsvärde om 3 111 MSEK. Per den 31 december 2022 uppgick certifierat fastighetsvärde till 8 241 MSEK fördelat på 49 fastigheter. Av det certifierade fastighetsvärdet var 84% certifierat med BREEAM In use Very good och resterande 16% med Green Building, Miljöbyggnad Silver eller Miljöbyggnad Brons.

En miljöcertifiering innebär att byggnaden är bättre än vad den måste vara enligt gällande lagkrav. Kraven för en miljöcertifiering innefattar inte enbart ökade krav på energieffektivitet utan inkluderar även utökade krav avseende solskydd, ventilation och ljudmiljö vilket bland annat ger en bättre arbetsmiljö för de som arbetar i lokalen. I samband med att bolaget miljöcertifierar fastigheter tecknas gröna hyresavtal. Syftet med det är att tillsammans med hyresgästerna jobba med bl a minskad energianvändning genom t ex utbyte till energieffektiva produkter och se över avfallshanteringen genom t ex utökning av och förbättrade avfallsfraktioner. Under 2022 har bolaget även inkluderat klimatriskanalyser enligt TCFD vid miljöcertifiering.

MILJÖCERTIFIERAT FASTIGHETSVÄRDE





FOKUSOMRÅDE 3

Medarbetare

GRI 2021 2.7, 2.8, 3.3 GRI 2016



Svenska Handelsfastigheters medarbetare bidrar kontinuerligt till bolagets framgång och utveckling. Medarbetare som ar engagerade, motiverade och trivs är nyckeln till en arbetsplats och ett foretag som ar hållbart över tid. För att skapa en sådan arbetsplats är företagskultur, ledarskap och utveckling, arbetsmiljö och hälsa, samt jämställdhet och mångfald väsentliga områden. Arbetet inom dessa områden styrs av bolagets personalpolicy och uppförandekod.

Grunden till en arbetsplats som kännetecknas av engagemang, motivation och trivsel är företagskultur. Svenska Handelsfastigheter arbetar aktivt med sina ledord – erfarenhet, långsiktighet och samverkan – med syfte att upprätthålla en företagskultur som genomsyrar hela verksamheten

Vid årets slut uppgick antal anställda till 34 personer varav 1 person arbetar deltid och resterande personer heltid. Bolaget hade även tre konsulter i anställningsliknande roll. Med konsulter med anställningsliknande roll avses personer som har ett eget ansvarsområde i verksamheten med återkommande arbetsuppgifter och vars arbete leds direkt av en chef i bolaget. Konsulter som är anställda för t. ex byggprojekt eller underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet räknas inte som anställningsliknande roll då bolaget inte direkt leder arbetet. Dessa grupper klassas istället som leverantörer.

Svenska Handelsfastigheter genomför minst ett individuellt medarbetarsamtal per år där motivation, målsättningar, och utveckling följs upp. Här ges också feedback, både till chef och medarbetare samtidigt som utvecklingsmöjligheter identifieras och individuella mål skapas i samråd. Medarbetare har möjlighet att delta på relevanta utbildningar i samråd med sin närmsta chef. Ett gemensamt grepp har tagits om utbildningar inom exempelvis arbetsmiljö, entreprenad- och hyresjuridik och IT-system. I genomsnitt har bolagets anställda haft 5,3 utbildningsdagar vardera under 2022.

För att öka säkerheten för människor både på arbetsplatsen och andra platser där medarbetarna vistas genomför bolaget utbildning inom hjärt- och lungräddning samt första hjälpen vartannat år. Genom upprepad utbildning fördjupas och uppdateras kunskaperna och medarbetarna är bättre rustade för en eventuell olyckshändelse både hemma eller på arbetsplatsen.

Som komplement till organiserade medarbetarsamtal genomförs från år 2022 regelbundna och anonyma medarbetarundersökningar där medarbetarna får uttrycka sina synpunkter på sin arbetssituation och arbetsplats.

Bolaget värnar om sina medarbetares hälsa såväl genom att verka för en god fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö som genom att stimulera en hälsosam livsstil. Företaget erbjuder friskvårdsbidrag till samtliga anställda samt ett försäkringspaket innefattande bland annat privat sjukvårdsförsäkring. Möjlighet att anpassa arbetstid och arbetsplats efter individens förutsättningar finns och mötestider anpassas så att det ska vara hållbart för till exempel föräldrar. Bolaget uppmuntrar anställda att ta ut föräldraledighet och betalar föräldrapenningtillägg.

FOKUSOMRÅDE 3

Medarbetare

GRI 2021 2.21, 2.7, 2.8, 2.30, GRI 2016 401.1, 405.1

Sedan den 1:a april 2022 är bolaget anslutet till kollektivavtal. Samtliga anställda exklusive vd och vvd omfattas av avtalet vilket motsvarar 95% av de anställda vid årets slut.

Variation avseende exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för bolagets utveckling och konkurrenskraft. Medelåldern vid årsskiftet var 46 år och 41% av de anställda var kvinnor och 59% män. På ledningsnivå var fördelningen 20% kvinnor och 80% män.

Under 2022 har i genomsnitt 21% slutat på företaget och 36% har börjat. Bolaget har under året befunnit sig i tillväxt vilket är orsaken till ökningen av antal anställda.

Svenska Handelsfastigheter ser mångfald som en tillgång och strävar i den mån det är möjligt efter att medarbetarna ska spegla samhället. Bolaget har bland annat en målsättning om att bibehålla en könsfördelning som inte är större än 40-60. Medarbetare rekryteras efter kompetens och har samma rättigheter och möjligheter oavsett etniskt ursprung, sexuell läggning, livsåskådning, religion, facklig anslutning, funktionsnedsättning, utseende, ålder eller kön. För att rekryteringen ska ske på ett professionellt sätt där urvalet grundar sig på kvalifikationer och lämplighet för uppgiften samarbetar Svenska Handelsfastigheter med olika rekryteringsfirmor. Det råder nolltolerans mot trakasserier, diskriminering och kränkande särbehandling. Vid eventuella missförhållanden uppmanas medarbetare i första hand att vända sig till närmsta chef, vd eller personalchef. Bolaget tillhandahåller även en visselblåsarfunktion för anonym rapportering.

Svenska Handelsfastigheter tillämpar individuell lönesättning och strävar efter rättvis ersättningsstruktur utifrån kompetens. För att kontrollera att lön inte påverkas av kön räknar bolaget ut löneskillnader mellan kvinnliga och manliga medarbetare korrigerat för erfarenhet, utbildning och roll. År 2022 visar analysen att det inte går att identifiera en skillnad i lönesättning till följd av kön bland bolagets anställda. Bolaget har som mål att bibehålla en rättvis lönestruktur utan löneskillnader till följd av kön och därför upprepas analysen årligen i samband med årets lönerevision.

Ett annat nyckeltal som beräknats är årlig kompensationsratio vilket visar bolagets högst betalda individs ersättning i relation till medianlönen för övriga anställda. Den uppgår för 2022 till 2,72. Förändringen i ersättning mellan 2021 och 2022 för bolagets högst betalda individ i relation till medianförändringen för övriga anställda under samma period uppgick till 4,2%. Beräkningen görs utifrån heltidsersättning för samtliga anställda per 2022-12-31.

PÅBÖRJADE OCH AVSLUTADE ANSTÄLLNINGAR 2022 EFTER KÖN, ÅLDER OCH REGION

	KÖN		ÅLDER			REGION			
	KVINNOR	MÄN	<30 ÅR	30-50 ÅR	>50 ÅR	HK & MITT	SYD	NORD	SUMMA
Nya medarbetare (antal)	5	7	4	6	2	5	4	3	12
Nya medarbetare (%)	15%	21%	12%	18%	6%	15%	12%	9%	36%
Avslutade anställningar (antal)	4	3	2	5	-	6	1	-	7
Avslutade anställningar (%)	12%	9%	6%	15%	-	18%	3%	-	21%

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONER I ANSTÄLLNINGSLIKNANDE ROLL

	HK & REGION MITT		REGION SYD		REGION NORD		
	KVINNOR	MÄN	KVINNOR	MÄN	KVINNOR	MÄN	SUMMA
Fastanställd heltid	13	7	1	6	1	5	33
Projektanställda	-	-	-	-	-	-	-
Fastanställda deltid	-	1	-	-	-	-	1
Konsult, secondment	-	3	-	-	-	-	3
Summa	**13**	**11**	**1**	**6**	**1**	**5**	**37**

FOKUSOMRÅDE 4

Ansvarsfulla affärer

GRI 2016 205-3, GRI 2021 3.3, GRI 2016 307-1, GRI 2021 2.27

Affärer ska skapa värde på hållbart sätt utan negativ påverkan på människor, miljö och ekonomi. Svenska Handelsfastigheter eftersträvar en hög transparens, integritet och en ansvarsfull och professionell inställning till affären. Det konkretiseras genom bolagets policys och riktlinjer (se s. [xx]).

Korruption leder till att politisk, social och ekonomisk stabilitet undergrävs vilket utgör en grogrund för organiserad brottslighet och leder till minskad ekonomisk tillväxt. Den största risken för korruption anser bolaget ligga i dess affärsrelationer. Genom policydokument kring antikorruption och inköp, uppförandekod både för leverantörer och medarbetare samt genom noggrann utvärdering av samarbetspartners och leverantörer kan bolaget minimera risken att bidra till korruption. Bolagets visselblåsarfunktion är också ett verktyg för att öka chansen att få kännedom om eventuella fall av korruption och andra oegentligheter.

För att inte orsaka negativ påverkan på människor, miljö eller ekonomi är Svenska Handelsfastigheter mån om att följa lagar och regler, inte minst inom miljöområdet. Bolaget genomför regelbundna besiktningar för att säkerställa att myndighetskrav efterlevs och vid behov genomförs utförliga analyser av bolagets fastigheters miljöpåverkan.

Antikorruption

Bygg och fastighetsbranschen är en riskbransch när det gäller korruption i form av mutor, penningtvätt och otillåten konkurrensbegränsning. Svenska Handelsfastigheter är mån om att affärer ska gå till på rätt sätt och fäster stor vikt vid det förebyggande arbetet. Bolaget strävar efter ett transparent företagsklimat och en god affärsetik för att på så sätt minimera risken för korruption. Genom internkommunikation arbetar bolaget aktivt med att skapa en kultur som präglas av hög moral, etik och vilja att göra rätt. För att stärka affärsetiken ytterligare har bolaget tagit fram en uppförandekod som alla anställda ska ta del av. Från och med år 2022 har bolaget som mål att samtliga medarbetare årligen ska genomgå en utbildning i uppförandekoden.

Lika höga krav som ställs på den egna verksamheten ställs även på leverantörer och samarbetspartners. Därför har bolaget arbetat fram en uppförandekod för leverantörer som bland annat syftar till att främja god affärsetik och motverka korruption.

Det är viktigt att oegentligheter som berör bolaget uppmärksammas och utreds så snart som möjligt. Svenska Handelsfastigheter har implementerat en extern visselblåsarfunktion dit medarbetare och externa personer anonymt kan göra anmälningar om korruption, oegentligheter och andra allvarliga risker som kan skada individer, bolaget, samhället eller miljön. Samtliga meddelanden hanteras konfidentiellt och i enlighet med bolagets fastslagna utredningsprocess. Denna beskrivs i bolagets riktlinjer för visselblåsarfunktionen vilka finns tillgängliga på bolagets webbsida. Under året har inga bekräftade incidenter av korruption förekommit.

Svenska Handelsfastigheter finansierar inga politiska partier och inga politiska bidrag har lämnats under året.

Regelefterlevnad

Under 2022 har inga avvikelser mot lag ägt rum och inga signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner har heller ålagts bolaget.

FOKUSOMRÅDE 4

Ansvarsfulla affärer

Informationssäkerhet

En extern part (KPMG) genomför årligen en bedömning av Svenska Handelsfastigheters informationssäkerhet. Utifrån resultaten av 2021 års genomgång inleddes ett informationssäkerhetsprogram med målet att öka mognadsgraden och minska riskerna inom identifierade riskområden. En total genomgång av bolagets risker har även skett internt vilket lett till att nya tekniska lösningar införts och befintliga lösningar har bytts ut eller uppdaterats. I dagsläget hanteras all bolagets interna data via Google Suite och dess säkerhetssystem. Även externa leverantörers informationssäkerhet har gåtts igenom vilket resulterat i att befintliga lösningar har bytts ut hos en kritisk leverantör som hanterar bolagets finansiella data. Riktlinjer för hur bolagets arbete med informationssäkerhet ska bedrivas återfinns i bolagets informationssäkerhetspolicy.

Ansvarsfulla inköp

Svenska Handelsfastigheter genomför årligen ett antal ny-, om- och tillbyggnadsprojekt och såväl byggentreprenader som förvaltningsentreprenader handlas upp externt. Eftersom bygg- och fastighetsbranschen, utöver korruption, även förknippas med risker inom miljö, arbetsmiljö och sociala villkor ställer Svenska Handelsfastigheter hållbarhetskrav på leverantörer och strävar efter att genomföra ansvarsfulla inköp. Vid val av leverantörer ska leverantörernas hållbarhetsarbete utgöra del av underlag för beslut. Bolaget har en uppförandekod för leverantörer och en inköpspolicy. Uppförandekoden ställer krav på leverantörer inom områdena affärsetik, miljö och arbetsmiljö och sociala villkor. Vid samtliga inköp från leverantörskategorier med förhöjda risker bifogas uppförandekoden till leverantörsavtalet. Inköpspolicyn innefattar interna riktlinjer om hur hållbarhet ska tas i beaktande vid genomförande av inköp.



Målsammanfattning

Svenska Handelsfastigheter har ett övergripande hållbarhetsmål om att minska bolagets klimatavtryck med 42% från basåret 2020 till år 2030. Målet är verifierat och godkänt av Science Based Targets Initiative.

För att nå det långsiktiga målet och samtidigt utvecklas inom flera hållbarhetsområden använder sig bolaget av delmål baserade på de fyra fokusområden inom hållbarhet. Delmålen fastställs på årsbasis och sätts utifrån bolagets övergripande mål om minskade utsläpp, vad bolagets intressenter lyfter fram som väsentliga hållbarhetsområden och vart bolaget ser störst möjlighet att påverka

MÅL 2023	
RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT	Minska Köpt energi med 5% mot basåret 2021
	Utföra utförliga klimatriskanalyser på de fastigheter som uppfyller energikraven för taxonomilinjering
ANSVARSFULLA AFFÄRER	100% av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i bolagets uppförandekod
	Noll arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterad sjukdom hos medarbetare och leverantörer
HÅLLBAR STADSUTVECKLING	Utöka andelen handelsplatser utrustade med laddstolpar till 50%
	Bibehålla miljöcertifiering om minst 50% av fastighetsvärdet
MEDARBETARE	Minst 5 utbildningsdagar per anställd och år i genomsnitt
	Bibehålla en könsfördelning som inte överstiger 40-60%
ESG- MÅL	Bibehålla en ESG-riskrating på nivå negligerbar risk

MÅL 2030	
	Minska klimatavtryck med 42% gentemot basår 2020

Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor

GRI 2021 2.25-2.26

Alla affärer är förknippade med hållbarhetsrisker. Bolaget har identifierat de områden där risken för negativ påverkan är som störst och har infört strategier och internkontroller för att hantera dessa. Genom att sätta mål och strategier inom de områden där bolaget har störst påverkan kan bolaget successivt minska sin negativa påverkan inom de identifierade områdena. Genom regelbunden uppföljning säkerställs att färdplanen hålls.

En medarbetare som vill lyfta en misstanke eller en risk har möjlighet att göra det till sin chef, till personalchef eller till vd. En sådan fråga tas på stort allvar av organisationen och utreds omedelbart. Om brott har skett mot bolagets policy eller om skada mot miljö, människa eller ekonomi föreligger vidtas åtgärder.

Om en hyresgäst vill lyfta en fråga eller lämna ett klagomål har denna en kontaktperson på bolaget att vända sig till. Det finns alltid möjlighet att även vända sig till Regionchef, Fastighetschef eller vd genom att kontaktuppgifter till dessa finns på bolagets hemsida

Eftersom kontaktuppgifter till samtliga anställda finns publicerade på bolagets hemsida kan även andra intressenter som saknar kontaktperson alltid hitta kontaktuppgifter och lyfta oro eller klagomål. Bolaget strävar alltid efter samverkan och dialog. Som komplement till ordinarie kontaktvägar har bolaget en extern visselblåsarfunktion som finns tillgänglig via bolagets hemsida Visselblåsarfunktionen ger anmälaren möjlighet att vara anonym vilket ökar chansen att misstänkta oegentligheter når bolaget i ett tidigt skede. Visselblåsningen kan användas av såväl medarbetare som externa parter. Samtliga anställda har fått information och riktlinjer för visselblåsarfunktionen. Under år 2022 rapporterades inga fall av oegentligheter eller korruption till visselblåsarfunktionen.

Bolagsstyrning

Styrelse

(GRI 2021 2.9-2.14, 2.16-2.20)

All styrning har som yttersta uppgift att säkra bolagets åtaganden gentemot sina intressenter; kunder, aktieägare, leverantörer, kreditgivare, samhälle och medarbetare. Svenska Handelsfastigheter har en hög ambitionsnivå vad gäller bolagsstyrning och internkontroll. Bolaget har välrenommerade ägare och en erfaren styrelse.

Enligt bolagsordningen ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ordinarie styrelseledamöter. Styrelseledamöterna utses av bolagets ägare årligen på bolagets årsstämma för tiden intill dess att nästa årsstämma hålls. Årsstämman är således ett forum där aktieägarna har möjlighet att vidta åtgärder om de inte är nöjda med styrelsens arbete. Utvärdering av styrelsens arbete sker av aktieägarna som utvärderar bolagets målsättning och prestation utifrån målsättning.

Styrelseledamöter väljs utifrån deras kompetens där erfarenhet inom fastighetsbranschen, livsmedelsbranschen och detaljhandeln premieras. Erfarenhet från de marknader som bolagets kunder verkar på är gynnsamt även för bolagets affär och bidrar på så vis till att skapa värde för flera av bolagets olika intressenter. Styrelsen inkluderade under 2022 tre oberoende styrelseledamöter. Av de fem styrelseledamöterna var samtliga delägare i bolaget fram till slutet av året då Bo Liffner lämnade som delägare. Två stycken av ledamöterna har varit anställda i bolaget och ingick i bolagets ledning. Under 2023 har Lennart Sten lämnat styrelsen och sitt uppdrag som vd. Thomas Holm är ny vd. Även Bo Liffner har lämnat sitt styrelseuppdrag och tre nya styrelseledamöter har rekryterats

Under årsstämman beslutar aktieägarna om ersättning till styrelsen. Sedan 2022 är styrelsens arvode länkat till bolagets ESG-rating. Ersättning till vd och vice vd har tidigare följt en särskild överenskommelse mellan bolagets ägare och innefattat en fast månadslön som räknas upp med index varje år samt en rörlig del som varit knuten till ett lönsamhetsmål. Från år 2023 har vd en fast månadslön som beslutas av styrelseordförande och en rörlig del som baseras på uppfyllande av ESG-mål. Ersättning till övriga ledande befattningshavare består i en fast månadslon och en rörlig resultatbaserad del. Månadslönens storlek och utfallet på den rörliga delen för övriga ledande befattningshavare beslutas diskretionärt en gång per år av vd

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen. Den beslutar om bolagets strategi och fastställer relevanta mål inom ekonomi, miljö och sociala frågor samt inrättar system för styrning. Styrelseordförande leder arbetet och bevakar att styrelsen utför sina uppdrag samt har tillräcklig information för att säkerställa en hög kvalité i styrelsearbetet. Under år 2022 hölls 19 styrelsemöten. För att uppdatera styrelsens kunskap har en fördjupning i förändringar på marknaden för grön finansiering genomförts i december. En strategidag hölls också i början av 2022 då olika externa intressenter bjöds in för att dela med sig av erfarenheter från sina respektive kunskapsområden.

Styrelsen leder hållbarhetsarbetet och ansvarar för bolagets påverkan på ekonomi, miljö och människor. Mål och strategi inom dessa områden fastställs av styrelsen. Det operativa arbetet leds av bolagets ledningsgrupp som rapporterar till styrelsen. Rapportering sker kvartalsvis om inte särskilda händelser föranleder en tätare rapportering. En mer utförlig rapportering kring företagets påverkan och arbete med relaterade frågor sker årligen i samband med framtagandet av bolagets hållbarhetsrapport.

FRÅN ÅR 2023 BESTÅR STYRELSEN AV:

ARJA TAAVENIKU
(Kvinna), Styrelseordförande, icke verkställande
Andra styrelseuppdrag: Polarn O. Pyret (ordf), Svenska Handelsbanken AB, Dunelm Plc samt Nobia AB

GUNNAR BALSVIK
(Man) Styrelseledamot, icke verkställande
Andra styrelseuppdrag: Kåpan Fastigheter AB, Gysinge Skog AB och GEMBIS Förvaltning AB

JOHAN RÖHSS
(Man) Styrelseledamot, icke verkställande, grundare
Andra styrelseuppdrag: KungSången Group AB (ordf)

STAFFAN UNGE
(Man), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: Vyer Technologies AB samt Regulus Pharma Fas 1 AB (ordf)

FRIDA OLSSON
(Kvinna), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: -

THOMAS HOLM
(Man), Styrelseledamot och vice vd, grundare
Andra styrelseuppdrag: Postamentet AB samt Regulus Pharma Fas 1 AB

Intressekonflikter

(GRI 2021 2.15)

Risk för intressekonflikter finns vanligtvis i all affärsverksamhet där en ägares intresse av ett visst utfall eller resultat kan vara motstridigt till andra intressenters intressen. För att minimera risken för intressekonflikter görs alltid en lämplighetsbedömning av styrelse, ledande befattningshavare och centrala funktioner, samarbetspartners och kunder

Styrelseledamöter, verkställande direktör, anställda eller dess närstående får inte ha direkt eller indirekt intresse i, utföra en tjänst till och/eller representera eller förbinda sig att agera för en tredje part om detta kan antas strida mot bolagets intressen. Vid ett eventuellt jävsförhållande ska en redogörelse ske till bolagets styrelse som fattar beslut i hur situationen ska hanteras.

Policydokument

(GRI 2021 2.23, 2.24)

Svenska Handelsfastigheter tillämpar ett flertal interna riktlinjer och policydokument som antagits av bolagets styrelse. De utgör en värdegrund som ledning och medarbetare agerar efter. Genom sina policydokument står Svenska Handelsfastigheter upp för mänskliga rättigheter. Alla människor har lika värde och bolaget anser att mänskliga olikheter berikar verksamheten. Bolaget strävar efter ett transparent företagsklimat, en god arbetsmiljö för anställda såväl som leverantörer som utför arbete åt företaget och en hög nivå på affärsetik. Trakasserier eller kränkande särbehandling tolereras inte.

Följande policydokument tillämpas på Svenska Handelsfastigheter:

- Finanspolicy
- Hållbarhetspolicy
- Personalbilspolicy
- Pensions- och försäkringspolicy
- Personalpolicy
- Informations- och insiderpolicy
- Informationssäkerhetspolicy
- Inköpspolicy
- IT-policy
- Uppförandekod för leverantörer
- Uppförandekod för medarbetare

De policydokument som bolaget arbetat fram är en viktig del i att hantera de risker inom ekonomi, miljö, social påverkan och mänskliga rättigheter som bolaget har identifierat som väsentliga för verksamheten. Därför är det viktigt att bolagets policydokument efterlevs och tillämpas i alla dess interna och externa aktiviteter och affärsrelationer.

För att säkerställa det får alla nya medarbetare ta del av samtliga bolagets policydokument och bekräfta att de läst och förstått innehållet. Leverantörer och samarbetspartners tar del av Svenska Handelsfastigheters uppförandekod för leverantörer vilken bifogas leverantörsavtal.

För att säkerställa att värderingarna efterlevs görs en noggrann undersökning inför inköp, leverantörsavtal och samarbeten. Försiktighetsprincipen tillämpas i de fall då efterlevnad av bolagets policydokument inte kan garanteras.

Samtliga anställda och andra som utför arbete för bolaget ska agera i enlighet med bolagets policydokument. Respektive avdelningschef ansvarar för att policydokument efterlevs och att eventuella avvikelser rapporteras till vd. Utöver avdelningschefer har även bolagets personalchef en viktig roll i att säkerställa att bolagets policydokument efterlevs genom att arrangera utbildningar inom exempelvis arbetsmiljö.

Om en leverantör eller samarbetspartner bryter mot bolagets uppförandekod för leverantörer kan detta i allvarliga fall leda till att samarbetet upphör.

Under 2022 genomförs en översyn av bolagets policydokument för att säkerställa att de fortsatt är i linje med bolagets värderingar och att alla väsentliga risker hanteras. När översynen är genomförd planerar bolaget att publicera relevanta policydokument på dess hemsida för ökad transparens.

Externkontroll

(GRI 2021 2.5)

Styrelsen ställer krav på att bolagets årsredovisning och hållbarhetsrapport genomgår en revision innan publicering. Vd säkerställer att så sker. För räkenskapsåret 2022 har KPMG varit revisor för ovanstående publikationer.

Förändringar gentemot föregående hållbarhetsredovisning

GRI 2021 2.4

Följande förändringar avseende värden eller metod har genomförts i aktuell rapport jämfört med föregående års hållbarhetsredovisning.

Historisk data från förvärvade fastigheter samt uppdaterade emissionsfaktorer har medfört förändrade värden för energianvändning och energiintensitet i jämförelse med föregående års hållbarhetsrapportering. Utökad mätdata påverkar också utsläpp och utsläppsintensitet. Utsläppsintensiteten påverkas också av att kompenserat utsläpp från Solcellsproduktion inte inkluderas. Förändringen har medfört att utsläppsintensiteten för 2021 ökat med 0.1 Kg CO_2e/m^2. Komplett tabell återfinns på s. 69.

En intern justering av beräkning av övriga rörelsekostnader för genererat ekonomisk värde medför att beloppet justerats från 233 MSEK till 217 MSEK för 2021 års belopp på s. 73.

Hållbarhetsrapportering

(GRI 2021 2.3)

Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsrapport ges ut årligen i samband med publicering av bolagets Årsredovisning. Rapporten avser kalenderår. Utformningen av rapporten har skett i enlighet med GRI:s grundläggande standard för 2021 och väsentliga hållbarhetsområden har rapporterats i enlighet med GRI 2016.

Hållbarhetsredovisningen omfattar sidorna 54-84. Hållbarhetsrapporten omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§

För frågor om rapporten kontakta CFO Anna Jepson, tel. 072-565 85 23, anna.jepson@handelsfastigheter.se

GRI-index

GRI-INDIKATOR		
GENERELLA STANDARDINDIKATIONER		
Organisation och rapporteringsrutiner		**SIDA**
2.1	Information om organisationen	12
2.2	Enheter som omfattas av rapportering	42-45
2.3	Rapporteringsinformation	83
2.4	Korrigeringar	n.a
2.5	Externkontroll	83
Aktiviteter och medarbetare		58
2.6	Aktiviteter	76, 77
2.7	Anställda	76, 77
2.8	Konsulter	
Bolagsstyrning		
2.9	Styrningsstruktur	82
2.10	Sammansättning av styrelse	82
2.11	Styrelseordförande	82
2.12	Styrningens roll i styrning av påverkan	82
2.13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	82
2.14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering	82
2.15	Intressekonflikter	83
2.16	Kommunikation av farhågor	82
2.17	Kollektiv kunskap inom styrelsen	82
2.18	Utvärdering av styrelsens arbete	82
2.19	Ersättningspolicy	82
2.20	Process för att besluta om ersättning	82
2.21	Årlig compensation ratio	77
Strategier, policyer och rutiner		
2.22	Uttalande från vd	6
2.23	Policyåtaganden	83
2.24	Införlivande av policyåtaganden	83
2.25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	81
2.26	Mekanismer för synpunkter och visselblåsning	81
2.27	Regelefterlevnad	78
2.28	Medlemskap	65
Intressentengagemang		
2.29	Intressentdialog	59, 60, 61
2.30	Kollektivavtal	77
Urval av väsentliga hållbarhetsområden		
3.1	Väsentlighetsanalys	62 67
3.2	Väsentliga hållbarhetsområden - Lista	67

GRI-INDIKATOR		
VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN		**SIDA**
3.3	Genererat ekonomiskt värde	73
202-1	Genererat ekonomiskt värde	73
3.3	Antikorruption	78
205-3	Antikorruption	78
3.3	Energianvändning inom organisationen	68
302-1	Energianvändning inom organisationen	68, 69
3.3	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	69
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	69
3.3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	69
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	69
3.3	Efterlevnad av miljölagar	78
307-1	Efterlevnad av miljölagar	78
3.3	Nyanställda och personalomsättning	76, 77
401-1	Nyanställda och personalomsättning	77
3.3	Mångfald och lika möjligheter	77
405-1	Mångfald och lika möjligheter	77

Revisors rapport över översiktlig granskning av LSTH Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till LSTH Svenska Handelsfastigheter, org. nr 559009-2325

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i LSTH Svenska Handelsfastigheter att översiktligt granska LSTH Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2022. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 54-84 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 83.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktör som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen. Kriterierna framgår på sida 83 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen grundad på vår översiktliga granskning och lämna ett yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. Vi har utfört vår granskning avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. En översiktlig granskning och en granskning enligt RevR 12 har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Control 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till LSTH Svenska Handelsfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning och granskning enligt RevR 12 har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av hållbarhetsredovisningen utgår från de av styrelsen och verkställande direktören valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av hållbarhetsredovisningen.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för våra uttalanden nedan.

UTTALANDEN

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och verkställande direktören angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 april 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER