20240610005379

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Handelsfastigheter 4 AB

Org. nr. 559106-4760

får härmed upprätta

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2024. 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 2024-05-16

Thomas Holm

20240610000580

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Handelsfastigheter 4 AB

Org. nr. 559106-4760

får härmed upprätta

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

20240610005811

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
Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt
(Tkr)

	2023-01-01 -2023-12-31	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*	*2020-01-01 -2020-12-31*
Nettoomsättning	151	134	13 154	13 071
Resultat efter finansiella poster	65 928	51 754	14 974	-559
Soliditet	26%	53%	49%	71%

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	338 708 274
Årets resultat	65 812 154
Totalt	404 520 429

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	404 520 429

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

20240610000582

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2023-01-01 -2023-12-31*	*2022-01-01 -2022-12-31*
Nettoomsättning		151	134
Administrations- och försäljningskostnader		-45	-1 194
Rörelseresultat	4	106	-1 060
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		28 654	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	77 344	74 389
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-40 176	-21 574
Summa finansiella poster		65 822	52 815
Resultat efter finansiella poster		65 928	51 754
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	7	-116	1 060
Summa bokslutsdispositioner		-116	1 060
Resultat före skatt		65 812	52 815
Skatter			
Skatt på årets resultat		–	–
Årets resultat		65 812	52 815

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

20240610005983

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	121 904	123 250
Fordringar hos koncernföretag		1 499 448	1 499 448
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 621 352	1 622 698
Summa anläggningstillgångar		1 621 352	1 622 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		–	1 060
Övriga fordringar		145	173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	771
Summa kortfristiga fordringar		145	2 004
Summa omsättningstillgångar		145	2 004
SUMMA TILLGÅNGAR		1 621 496	1 624 702

20240610000584

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
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		-716 678	-255 545
Årets resultat		65 812	52 815
Summa fritt eget kapital		404 520	852 656
Summa eget kapital		414 799	862 935
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		974 009	746 993
Summa långfristiga skulder		974 009	746 993
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 134	7 656
Leverantörsskulder		4	4
Skulder till koncernföretag		222 444	7 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106	93
Summa kortfristiga skulder		232 688	14 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 621 496	1 624 702

20240610005855

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 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

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**10 279**	**1 055 386**	**-202 730**		**862 935**
Kontantutdelning			-513 948		-513 948
Årets resultat *				65 812	65 812
Utgående eget kapital 2023-12-31	**10 279**	**1 055 386**	**-716 678**	**65 812**	**414 799**

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Kassaflödesanalys

20240610005586

Belopp i tkr	*Not*	*2023-01-01 -2023-12-31*	*2022-01-01 -2022-12-31*
	11		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		106	-1 060
Erhållna utdelningar		50 000	–
Erhållna räntor		77 344	74 389
Betalda räntor		-40 176	-21 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**87 274**	**51 754**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		1 859	22 172
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		215 500	-15 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**304 633**	**58 234**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-20 000	-3 000
Lämnade långfristiga lån		–	-103 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-20 000**	**-106 440**
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-513 948	–
Upptagna lån		246 837	–
Amortering av lån		-17 523	-55 319
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-284 633**	**-55 319**
Årets kassaflöde		0	-103 524
Likvida medel vid årets början		–	103 524
Kursdifferens i likvida medel		–	–
Likvida medel vid årets slut		**0**	**–**

20240610005987

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 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 24 april 2024.

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.

20240510005888

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.

20240610005

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

	2023-01-01 2023-12-31	*2022-01-01 2022-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	77 341	74 389
Ränteintäkter, övriga	2	–
	77 344	74 389

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	*2022-01-01 2022-12-31*
Räntekostnader, övriga	-40 176	-21 536
Valutakursdifferens bankkonto NOK	–	-38
	-40 176	**-21 574**

20240610000590

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 2023-12-31	*2022-01-01 2022-12-31*
Lämnat koncernbidrag	-116	
Erhållet koncernbidrag	–	1 060
	-116	**1 060**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	123 250	120 250
Lämnade tillskott	20 000	3 000
Vid årets slut	143 250	123 250
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–	
Årets nedskrivningar	-21 346	
Vid årets slut	-21 346	–
Redovisat värde vid årets slut	**121 904**	**123 250**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel % 1)*	*2023-12-31 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	##########	5 454
			121 904

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

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	121 904	123 520
	121 904	123 520
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	2023	17 283		77 341	1 499 448	20 004
	2022	15 581		74 389	1 499 448	3 779
Moderföretag	2023		17 132	–	–	202 328
	2022		15 447	–	–	3 242
Andra närstående	2023				–	112
	2022				1 060	–

20240510005921

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

	2023-12-31	*2022-12-31*
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	–	–
Summa enligt balansräkningen	–	–
Summa enligt kassaflödesanalysen	–	–

Bolaget ingår i en koncerngemensam cashpool

Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-12-31	*2022-12-31*
Erhållen utdelning	–	–
Erhållen ränta	77 344	74 389
Erlagd ränta	-40 176	-21 574

Ej utnyttjade krediter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–

Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

20240610000522

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Fritt eget kapital	338 708 274
Årets resultat	65 812 154
Totalt	404 520 429

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, 10 278 952 aktier * 50 kronor	513 947 600
Balanseras i ny räkning	-109 427 171
Summa	404 520 429

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 2024

Thomas Holm
Verkställande direktör

Jörgen Rydberg
Styrelsens ordförande

Knud Lauridsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

20240610005923

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 2023.

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 2023 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 2023 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2024

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

20240610000595

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Org. nr. 559009-2325

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att årets resultat ska balanseras i ny räkning.

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

Stockholm 2024-05-31

Thomas Holm

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runtom i Sverige. Bolaget har sedan start genom förvärv, utveckling och förvaltning byggt upp en väldiversifierad fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr till Trelleborg i söder. Hyresgästerna består framför allt av välkända varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde på 14,2 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom externhandel i Sverige.

ANTAL FASTIGHETER
285

ANTAL KOMMUNER
145

ANTAL REGIONER
3

ANTAL KONTOR
6

ANTAL MEDARBETARE
41

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2023 av 285 fastigheter (278) med en total uthyrbar area om ca 855 000 kvm (833 000) och ett totalt marknadsvärde om 14 215 mkr (15 432). Fastigheterna är belägna i 145 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 7% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgang uppgick till 1 250,0 mkr (1 124,8) och kontrakterade hyresintäkter inklusive tillägg till 1 217,9 mkr (1 099,3), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 97,4% (97,7). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden på ingångna hyresavtal uppgick till 5,0 år (4,7).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 91% varav andelen dagligvaror uppgick till 53% (51), lågpris 15% (15), sport- och fritid 8% (9) följt av möbler- och inredning och elektronik på 5% vardera (6). De största hyresgästerna i beståndet utgörs av ICA som står för 15% av hyresintäkterna, följt av Coop på 11%, Axfood på 8% och Bergendahls på 7%.

Under året har Svenska Handelsfastigheter låtit externvärdera hela fastighetsbeståndet genom två oberoende värderingsfirmor. Detta har resulterat i en negativ värdeminskning på det totala fastighetsvärdet om 1,7 mdkr. Värderingarnas viktade exit yield vid kalkylperiodens slut uppgick till 6,49% (5,92). Direktavkastningen vid årsskiftet uppgick 6,26% (5,07) beräknat genom årets driftnetto dividerat med utgående fastighetsvärde vid periodens slut.

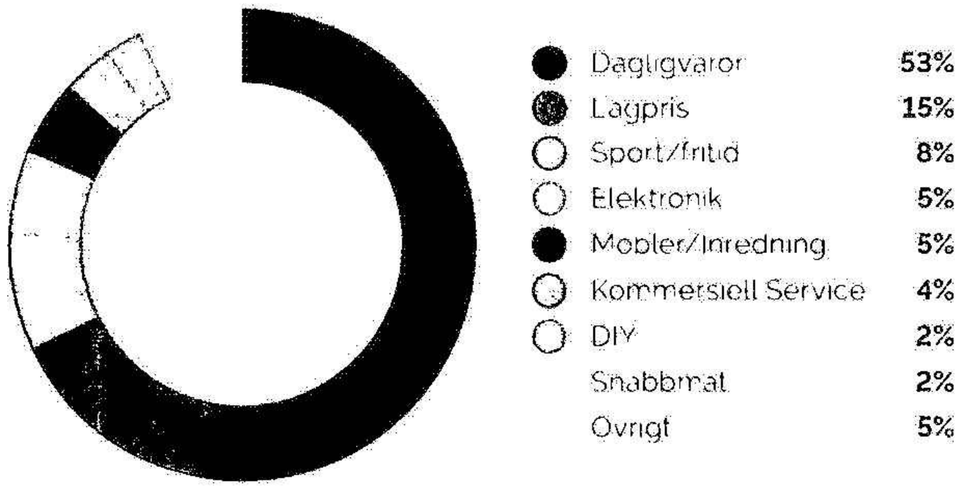
Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december till 14 215 mkr (15 432). De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till -1 746,5 mkr (444,4). Periodens värdeförändringar är framför allt hänförliga till att avkastningskraven på fastigheter höjts till följd av stigande räntor och det osäkra marknadsläget.

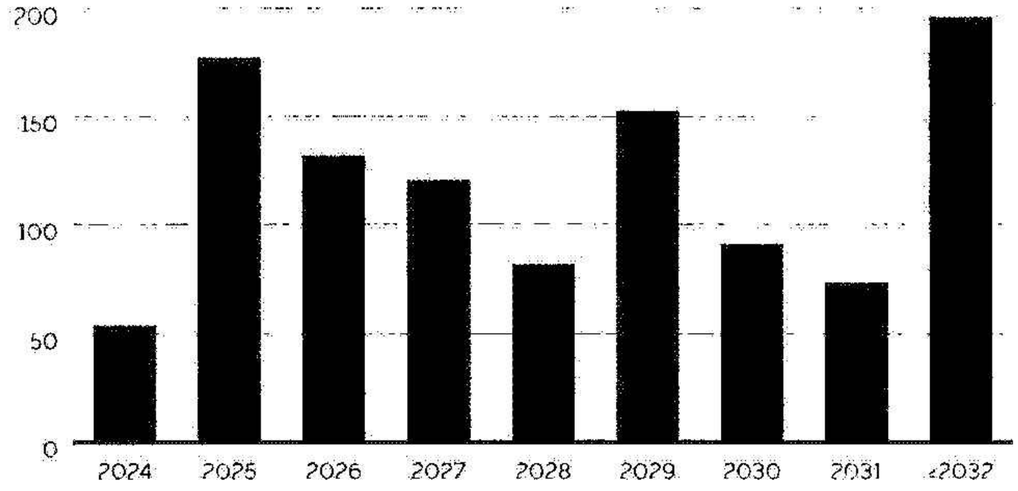
Investeringar, förvärv och försäljningar

Under 2023 har totalt 544,5 mkr investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 412,5 mkr (573,4) avser förvärv och 132,0 mkr (214,3) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har två mindre förvaltningsfastighet avyttrats till ett försäljningsvärde om 16,3 mkr (–). Realiserade värdeförändringar från försäljningar uppgick till 1,3 mkr (–).

Hyresvärde per segment



Hyresduration, mkr

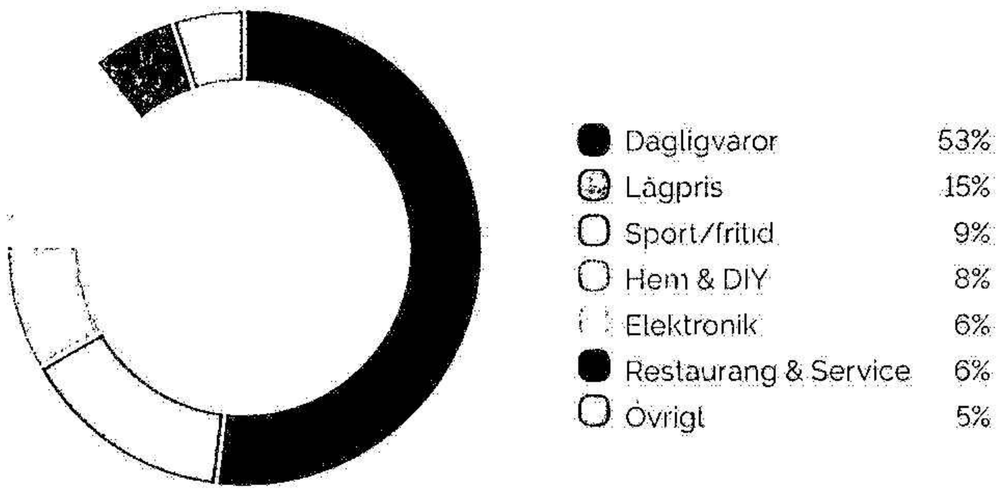


DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

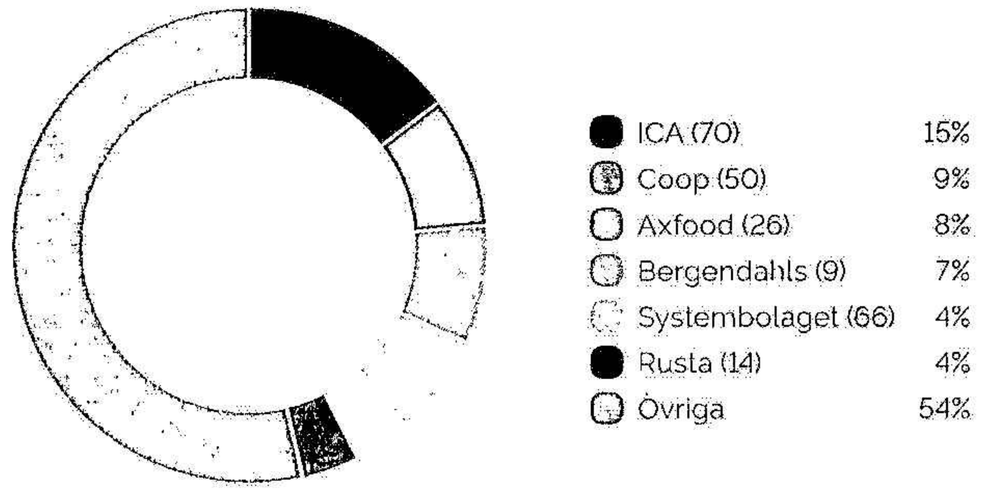
Våra hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet. Våra hyresgästers framgång är vår framgång och därför är hyresgästrelationen central. Förvaltningsorganisationen för en kontinuerlig dialog med både befintliga och potentiella hyresgäster och samverkan sker på både lokal nivå såväl som central nivå.

Fördelning hyresintäkt per typ av segment



Fördelning hyresintäkt per hyresgäst (Etableringar)



Våra största hyresgäster

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 31 december 2023 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 7 780 mkr, varav 6 110 mkr banklån och 1 670 mkr gröna obligationer. Koncernens upplåning sker i svenska kronor mot Stibor 3 månader som räntebas och ränterisken hanteras genom ingående av räntederivat sasom ränteswapar och räntetak. Den genomsnittliga kapitalbindningen per 31 december 2023 uppgick till 2,2 år (2,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,8 år (2,7). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,04%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 48,5%.

Räntetäckningsgraden för perioden januari 2023–december 2023 uppgick till 3,3 (3,8).

Svenska Handelsfastigheter har av Nordic Credit Rating erhållit Investment grade rating BBB- med stabila utsikter.

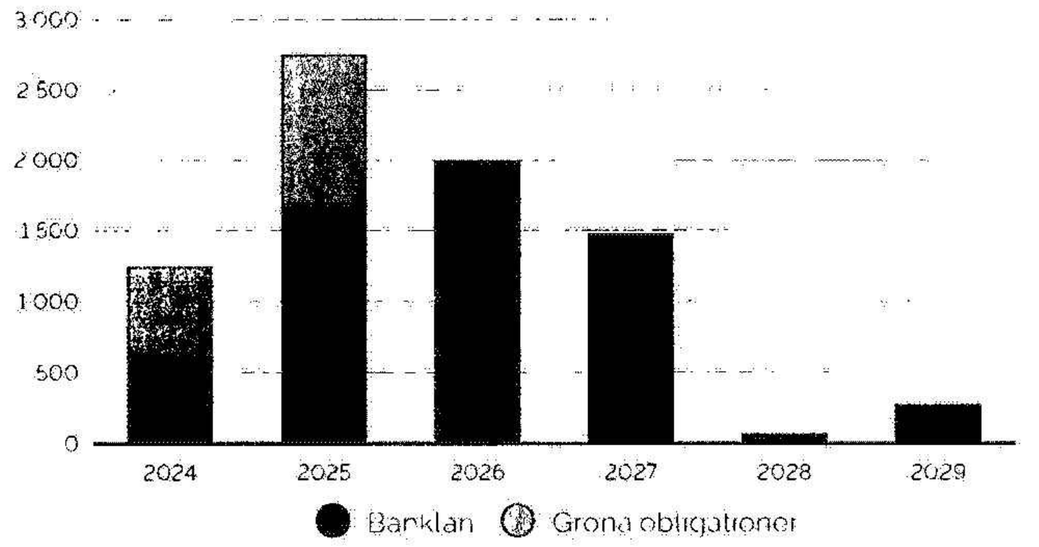
Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december till 879,6 mkr (288,8). Under året har bolaget tagit in 1 200 mkr i kapitaltillskott fran befintliga ägare.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per den 31 december 2023 till 1 245 mkr vilka består av ett obligationslån om 620 mkr med förfall i februari 2024 samt två banklån om 492 mkr respektive 132 mkr med förfall i april 2024. Bolaget har efter årets utgång ingått förlängningsavtal på fem år avseende lånet på 492 mkr och på två år avseende lånet på 132 mkr. Bolaget har beviljats kreditbeslut avseende två nya kreditfaciliteter om 550 mkr respektive 276,5 mkr för vilka laneavtal kommer att ingas under 2024. Koncernen har vidare outnyttjade kreditfaciliteter om 573,7 mkr och en checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 31 december uppgick således till 1 553,3 mkr vilket överstiger bolagets förfall den kommande tolvmånadersperioden.

Finansieringskällor

Förfalloprofil räntebärande skulder, mkr



Förfallostruktur räntebärande skulder 2023-12-31

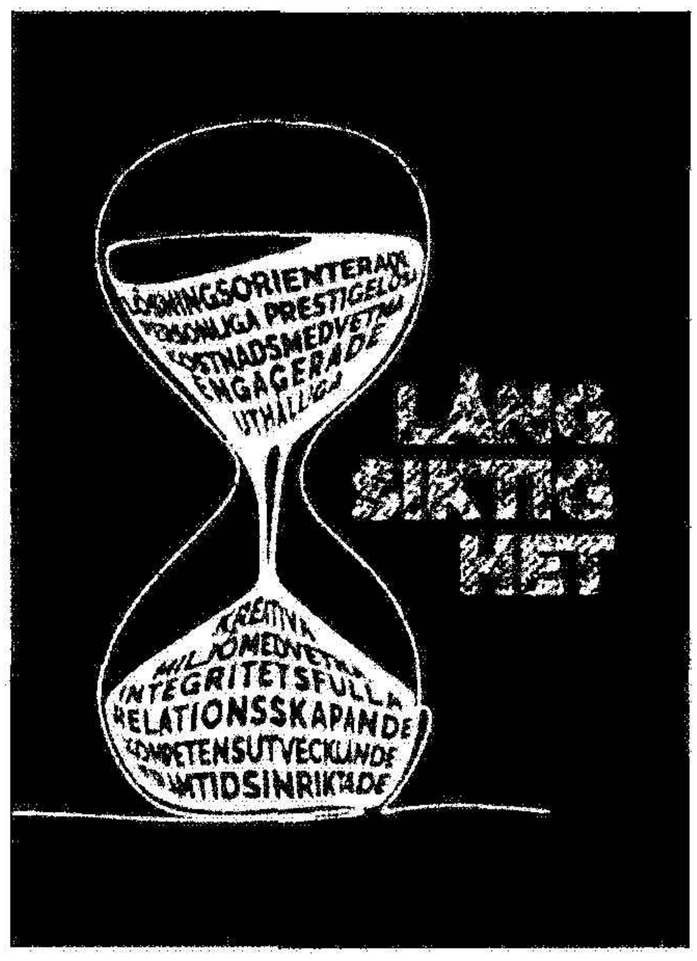
ÅR	MKR	ANDEL, %
2024	1 245	16
2025	2 745	35
2026	1 991	26
2027	1 471	19
2028	62	1
2029	267	3
2030–	0	0
Summa	**7 780**	**100%**

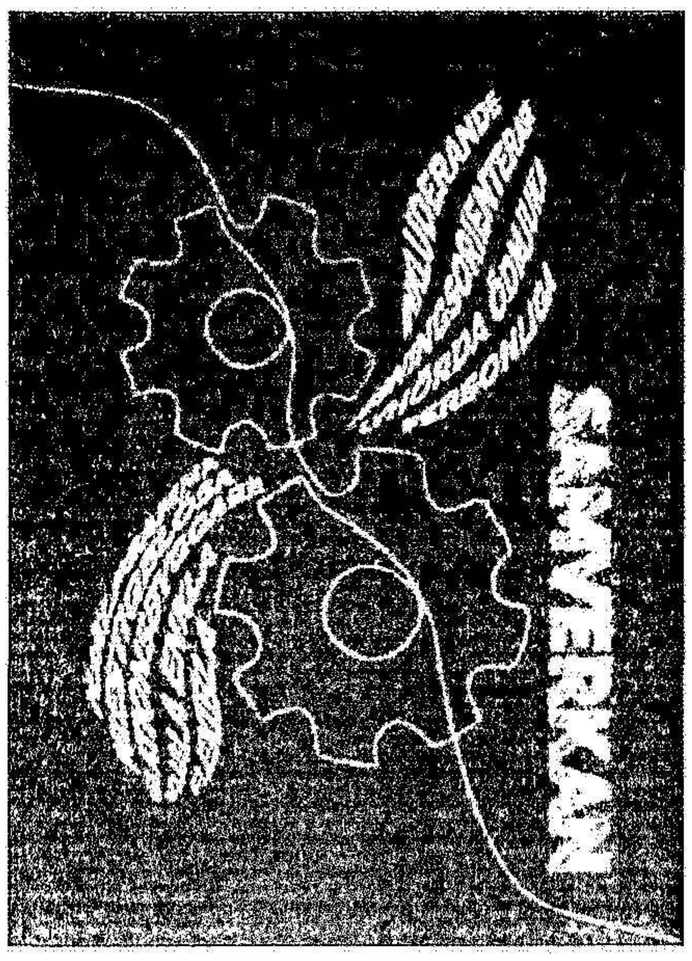
Räntebindningsstruktur derivat 2023-12-31

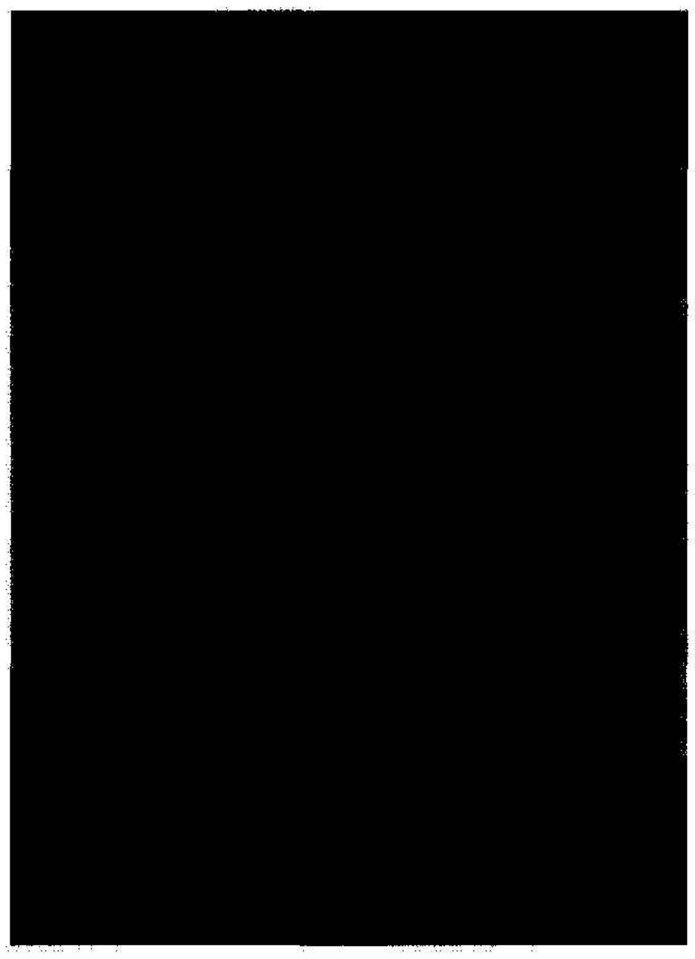
ÅR	MKR	ANDEL, %
2024	1 524	20
2025	513	7
2026	1 600	21
2027	2 123	28
2028	1 223	16
2029	100	1
2030–	400	5
Summa	**7 483**	**100%**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006O2







Långsiktighet, Samverkan och 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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Koncernen består av moderbolaget LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) samt dess direkt och indirekt helägda bolag vilka framgår av not 26.

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 285 (278) fastigheter i 145 (141) kommuner varav 14 (16) fastigheter förvärvats och 2 (0) har avyttrats under 2023. Under året har även sammanläggning av sex stycken fastigheter till en separat fastighet genomförts. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 855 000 (833 000) kvm 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 5,0 (4,7) år.

Året i korthet

» Hyresintäkterna ökade till 1 196,0 (1 061,5) mkr. Av ökningen är 97,1 mkr (9%) hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 37,4 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2022 och 2023. Ökning av hyresintäkterna härleds till största delen från indexering.

» Fastighetskostnaderna uppgick till 305,9 (278,9) mkr. Av ökningen härleds 35,1 mkr (13%) till jämförbara fastigheter och resterande -8,2 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2022 och 2023. Fastighetskostnaderna ökade jämfört med 2022 (se not 4). Driftkostnader utgör största enskilda ökningen i huvudsak orsakad av ökade kostnader för snöröjning.

» Driftnettot ökade till 890,1 (782,6) mkr. Av ökningen är 62,0 mkr hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 45,5 mkr är en nettoeffekt av transaktioner under 2022 och 2023.

» Resultat före skatt uppgick till –1 433,2 (1 407,6) mkr
- Förvaltningsresultatet ingår med 557,2 (515,6) mkr.
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ingår med –1 745,2 (444,4) mkr. Minskningen är hänförligt ökade snittavkastningskrav om 7,5% från 6,04% år 2022 till 6,49% år 2023.
- Värdeförändringar på derivat ingår om –245,3 (447,6) mkr. Ökningen är hänförlig kraftigt ökande marknadsräntor.

» Resultat efter skatt har minskat till –1 233,1 (1 141,5) mkr

» Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 dec 2023 uppgick till 14 215 (15 432) mkr

» Direktavkastning 5,9 % (5,3%)

» Soliditet 42 % (41%)

» Styrelsen föreslår en utdelning om 0 kr per stamaktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

» Bolagets ägare ingick ett nytt aktieägaravtal i april och huvudägarna Kåpan Pensioner, Fjärde AP Fonden och Länsförsäkringar Liv har under året tillfört bolaget 1,2 mdkr i kapitaltillskott.

» Vd Lennart Sten avslutade sin tjänst och Thomas Holm tillträdde rollen som vd den 1 april.

» 158 730 stamaktier till ett värde av ca 80 mkr har lösts in. Aktiekapitalet återställdes samma dag genom fondemission.

» Gunnar Balsvik, Frida Olsson, Staffan Unge, Eva Andersson Rahlén och Pontus Sundin har utsetts till nya styrelseledamöter i bolaget. Tidigare styrelseledamöter Lennart Sten och Bo Liffner avgick i samband med detta.

» En ny lånefacilitet om 1,1 mdkr vilket tillsammans med egna medel har använts för att lösa ett obligationslån om 850 mkr som förföll i maj 2023 samt ett obligationslån om 550 mkr som förföll i september 2023.

» Sammanlagt har 14 fastigheter förvärvats under året med en total uthyrbar area om ca 23 000 kvm. Två mindre livsmedelsfastigheter har avyttrats under året.

» Svenska Handelsfastigheter erhöll en förbättrad ESG-rating om 8,4 poäng av Sustainalytics. Det placerar bolaget i kategorin försumbar risk och som bästa fastighetsbolag i Norden av bolag som erhållit hållbarhetsrating av Sustainalytics.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat & ställning

KONCERNEN, TKR	2023-12-31	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	1 195 996	1 061 529	897 008	670 374	584 387	477 114	297 688	204 143	48 824
Driftnetto	890 136	782 603	667 819	507 845	436 016	358 812	236 942	158 230	40 393
Förvaltningsresultat	557 233	515 639	452 435	261 465	157 417	132 391	88 865	-17 050	4 911
Årets resultat	-1 233 124	1 141 547	1 137 939	660 634	334 000	162 875	234 606	46 139	17 236
Balansomslutning	15 474 310	16 318 111	15 123 380	10 867 967	8 747 202	7 031 602	4 809 156	3 117 548	2 792 786
Direktavkastning[1]	5,9%	5,3%	5,4%	5,3%	5,6%	6,1%	6,1%	5 2%	6 0%

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

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510006103

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Bolagsstämman har den 15 februari 2024 fattat beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av samtliga utestående stamaktier. I samband därmed genomfördes en fondemission för att återställa bolagets aktiekapital. Stämman fattade även beslut om sammanläggning, uppdelning och omstämpling av samtliga utestående preferensaktier samt om en riktad nyemission av 119 741 aktier och en emission av 1 420 930 teckningsoptioner. Efter besluten har bolaget endast ett aktieslag. Bolagets aktiekapital uppgår efter besluten till cirka 2 218 384 SEK fördelat på 28 418 607 aktier.
- Bolaget har tillträtt fyra handelsfastigheter till ett värde av 480 mkr och total uthyrbar area om cirka 27 000 kvm.
- Bolaget har ingått förlängningsavtal om fem år respektive två år avseende två banklån på totalt 623 mkr med förfall under 2024. Därutöver har bolaget kreditbeslut som 276,5 mkr i nya banklån.
- Bolaget har löst ett obligationslån om 620 mkr med förfall i februari 2024 med egna medel och tillgängliga bankfaciliteter.

Moderbolagets omsättning

Omsättningen för moderbolaget uppgick till 105,9 (91,0) mkr och består främst av fakturerad managementavgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till –247,4 mkr (265,5) mkr.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under 2023 till 36 (33) medarbetare. Antal anställda vid utgången av 2023 uppgick till 38 (34). 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. Moderbolaget har genom sitt innehav av dotterbolag samma risker som koncernen.

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 23.

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 12.

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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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

B76D-4624-B1A6-936B129A0154

SVENSKA HANDELSFASTIGHE

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAM

Årsredovisning och Hållbarhetsrapport

2023

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Svenska Handelsfastigheter Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2023

INTRODUKTION

Kort om Svenska Handelsfastigheter 4
Året i korthet 5
Vd har ordet 6
Vision – Affärsidé – Strategi 8
Våra Fastigheter 9
Förvaltningsfastigheter 10
Våra hyresgäster 11
Finansiering 12
Långsiktighet, Samverkan & Erfarenhet 13

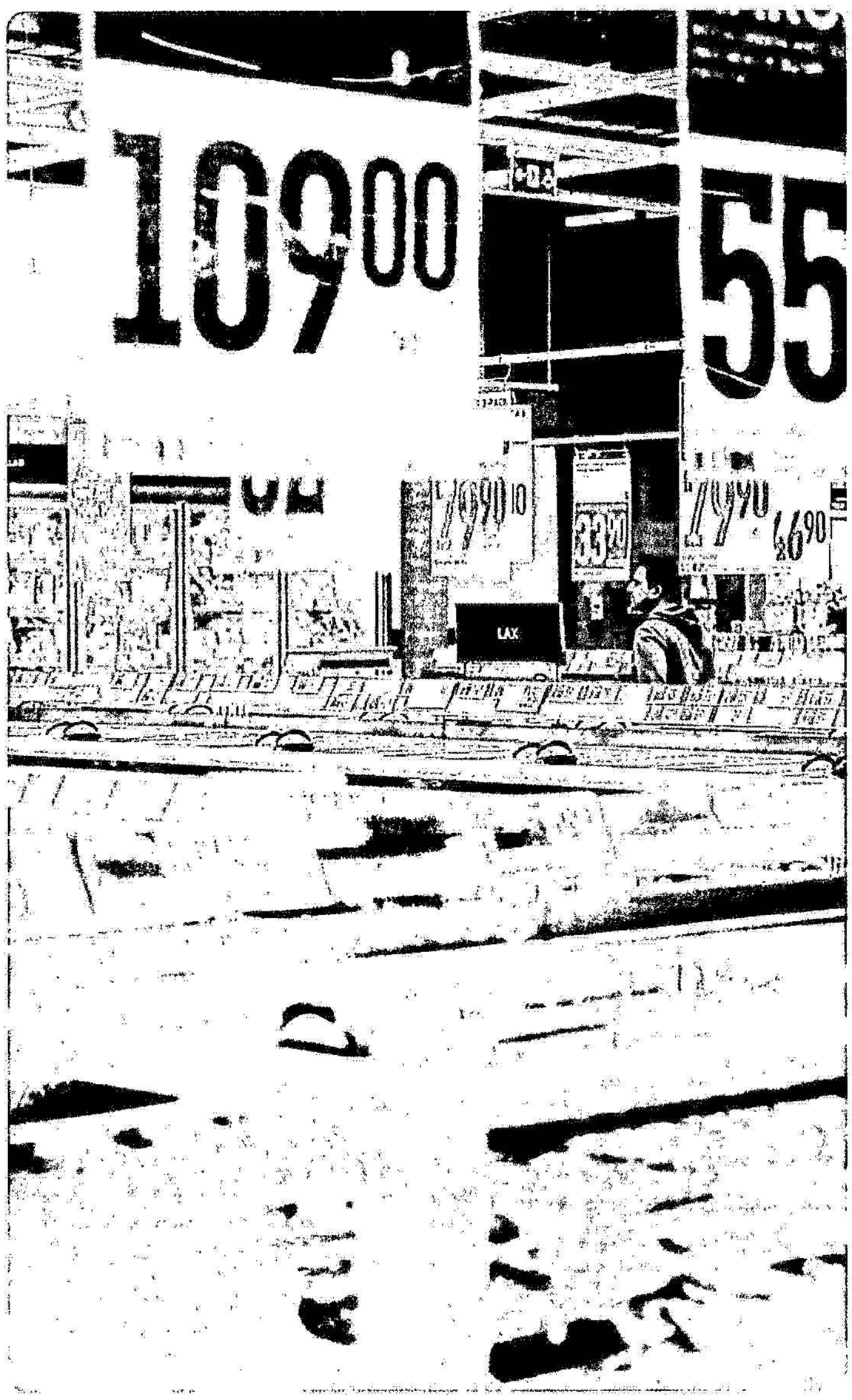
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 14
FINANSIELLA RAPPORTER 18
NOTER 26
UNDERSKRIFTER 49
REVISIONSBERÄTTELSE 50

HÅLLBARHETSRAPPORT 55
Aktiviteter och värdekedja 58
Intressentdialog 59
Hållbarhetsstyrning och strategi 62
Övergripande ställningstaganden 64
Väsentlighetsanalys 67
Resurseffektivitet och Klimat 68
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning 74
Hållbar Stadsutveckling 78
Medarbetare 82
Ansvarsfulla affärer 84
Målsammanfattning 86
Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor 87
Bolagsstyrning 88
GRI-index 91
Revisors rapport 92

RAPPORTERINGSRAMVERK

- Den legala årsredovisningen omfattar s 14–49
- Revisionsberättelsen finns på s 50–53
- Hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅrL återfinns på s 55–92

10-20
10-18


109 00
55
LAX

157.

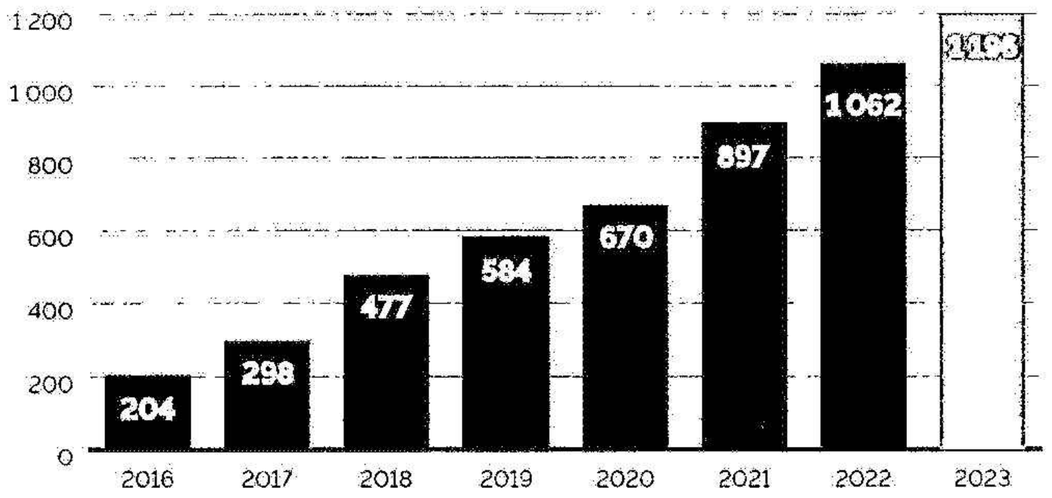
DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 14,2 mdkr 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.

Omsättning



Huvudfinansiärer

KÅPAN TJÄNSTEPENSION

FJÄRDE AP-FONDEN

Länsförsäkringar

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Året i korthet

20240610005O8

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Bolagets ägare ingick ett nytt aktieägaravtal i april och huvudägarna Kåpan Pensioner, Fjärde AP Fonden och Länsförsäkringar Liv har under året tillfört bolaget 1,2 mdkr i kapitaltillskott.
- VD Lennart Sten avslutade sin tjänst och Thomas Holm tillträdde rollen som vd den 1 april.
- 158 730 stamaktier till ett värde av ca 80 mkr har lösts in. Aktiekapitalet återställdes samma dag genom fondemission.
- Gunnar Balsvik, Frida Olsson, Staffan Unge, Eva Andersson Rahlén och Pontus Sundin har utsetts till nya styrelseledamöter i bolaget. Tidigare styrelseledamöter Lennart Sten och Bo Liffner avgick i samband med detta.
- En ny lånefacilitet från 30 mars 2023 om 1,1 mdkr vilket tillsammans med egna medel har använts för att lösa ett obligationslån om 850 mkr som förföll i maj 2023 samt ett obligationslån om 550 mkr som förföll i september 2023.
- Sammanlagt har 14 fastigheter förvärvats under året med en total uthyrbar area om cirka 23 000 kvm. Två mindre livsmedelsfastigheter har avyttrats under året.
- Svenska Handelsfastigheter erhöll en förbättrad ESG-rating om 8.4 poäng av Sustainalytics. Det placerar bolaget i kategorin försumbar risk och som bästa fastighetsbolag i Norden av bolag som erhållit hållbarhetsrating av Sustainalytics.

2023 I SIFFROR

- Hyresintäkter 1 196,0 (1 061,5) mkr
- Driftnetto 890,1 (782,6) mkr
- Resultat efter skatt –1 233,1 (1 141,5) mkr
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 dec 2023 uppgick till 14 215 (15 432) mkr
- Direktavkastning 5,89 % (5,30%)
- Soliditet 42% (41%)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 2023

- Bolaget har löst in samtliga utestående stamaktier och samtidigt givit ut 119 741 nya stamaktier och teckningsoptioner. I samband med detta har även samtliga preferensaktier stämplats om till stamaktier.
- Bolaget har löst ett obligationslån om 620 mkr med förfall i februari 2024 med egna medel och tillgängliga bankfaciliteter.
- Bolaget har tillträtt fyra handelsfastigheter till ett värde av 480 mkr och total uthyrbar area om cirka 27 000 kvm.
- Bolaget har ingått förlängningsavtal om fem år respektive två år avseende två banklån på totalt 623 mkr med förfall under 2024. Därutöver har Bolaget erhållit kreditbeslut avseende två nya bankfaciliteter på 550 mkr respektive 276,5 mkr.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Vd har ordet

När jag reflekterar över det gångna året kan jag inte annat än känna en djup stolthet över den resa teamet på Svenska Handelsfastigheter har gjort. Vi har byggt vidare på vår diversifierade och starka portfölj och vi har vårdat nära och långvariga relationer med ledande detaljister, vilket burit frukt. Vår portfölj ökade med 14 fastigheter, motsvarande en total yta på omkring 23 000 kvm.

Hyresgästmix stabiliserar kassaflöden och portföljvärden

2023 präglades av stora utmaningar men trots det uppvisade Svenska Handelsfastigheter sitt bästa driftnetto i bolagets historia. Det imponerande resultatet är en följd av vår aktiva förvaltning i nära samverkan med hyresgästerna, samt vår strategi att fokusera på kontracykliska hyresgäster inom lagpris- och dagligvarusegmenten. Nästan samtliga hyresavtal i portföljen är indexreglerade vilket skapar trygghet och bidrog till att våra intäkter steg 12,7% 2023 till knappt 1,2 mdkr.

Marknadens avkastningskrav ökade under året vilket resulterade i en värdeminskning pa vår portfölj med 1 745 mkr motsvarande 11% av marknadsvärdet. Samtidigt bidrar vår hyresgästmix, med 53% livsmedel och 15% lågprishandel, till en robust intjäningsförmåga, vilket motverkar effekten av eventuella marknadskorrigeringar. Vid de justeringar som gjordes av avkastningskrav under hösten såg vi att framför allt livsmedelshandel hade en bromseffekt på ökade avkastningskrav.

Vi har långa kontrakt och låg vakans, vilket begränsar riskerna. Vakansgraden om 2,7% i beståndet förväntas inte öka under 2024. Därtill begränsas riskerna ytterligare av den geografiska spridningen av beståndet med fastigheter i 145 kommuner, eller 50% av Sveriges 290 kommuner.

Finansiell styrka och direktavkastning

Vi eftersträvar att minimera effekterna på bolaget av nuvarande makroekonomiska klimat och högre volatilitet. Vi har säkrat fast ränta på 96% av våra lan, vi upprätthåller en stark likviditetsposition och vi koncentrerar oss på vår egen verksamhet, särskilt förvaltningsresultatet. Strategin möjliggör en kapitalbindning om 2,6 år baserat på beviljade förlängningar, samtidigt som vi bibehaller en robust kassa för att snabbt kunna genomföra amorteringar eller intressanta förvärv.

Trots förväntningar om sjunkande räntor under 2024 bedömer vi det som viktigt att vara rustad för ett högre räntelåge i händelse av att marknadens förväntningar inte infrias. För att säkerställa att vi framgångsrikt kan hantera eventuella förändrade förutsättningar, gör vi noggranna överväganden och analyser av vår finansiella struktur liksom investeringsstrategi.

Vår finansiella styrka och förmåga att långsiktigt generera stabil direktavkastning fortsätter att vara centrala för vår affärsmodell. Under året tillfördes vi 1 200 mkr genom riktade nyemissioner till våra tre största och långsiktiga ägare, Kåpan Tjänstepension, Fjärde AP-fonden samt Länsförsäkringar Liv. Ägarnas tro på oss bidrog till att vi, trots utmanande marknadsförhållanden, har kunnat bibehalla en solid balansräkning. Det understryker också vår robusta affärsstrategi och framtidspotential.

Operationell excellens och intäktstillväxt

Vårt fokus på operationell effektivitet har lett till betydande intäktstillväxt och förbättrad lönsamhet. Genom att optimera våra interna processer och utnyttja teknologiska innovationer har vi kunnat öka vår konkurrenskraft och erbjuda våra hyresgäster ännu bättre service. Denna strategi understryker vikten av att ständigt sträva efter förbättring.

Mot den bakgrunden är det glädjande att driftnettot förbättrades med 13,7% till 890 mkr 2023, jämfört med för ett år sedan. Förbättringen är främst en effekt av förvärv, indexuppräkning av befintliga hyresavtal samt vår aktiva förvaltning. Värdeförändringarna på fastigheterna under året har ingen paverkan på kassaflödet.

Vi redovisar vårt bästa driftnetto i bolagets historia, trots ett utmanande år.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610005599

Thomas Holm, vd Svenska Handelsfastigheter

Hållbarhet och innovation

Vårt fokus ligger inte enbart på ekonomisk hållbarhet, utan även på miljö- och klimatrelaterad hållbarhet och innovation. Vi är fast beslutna att minska vår miljöpåverkan och främja gröna initiativ inom vår portfölj. Genom att investera i energieffektiva lösningar och stödja teknologiska framsteg bidrar vi inte bara till en hållbar framtid utan förbättrar också våra fastigheters långsiktiga värde.

Vi har satsat mycket på att stärka vår hållbarhetsprofil under senare år vilket bekräftades 2023 då vi fick det högsta hållbarhetsbetyget i Norden av de cirka 400 fastighetsbolag globalt som granskats utförligt av analysföretaget Sustainalytics.

Partnerskap med ledande detaljister

Vårt samarbete med ledande detaljister är en hörnsten i vår verksamhetsmodell och något vi jobbade vidare på 2023. Exempelvis förvärvade vi tolv fastigheter om 16 500 kvm i södra Sverige som är fullt uthyrda på tio år till Coop Syd. Vi uppför en ny stormarknad för ICA Sverige om cirka 5 800 kvm i Söderhamn som invigs i slutet av 2024. I Valbo köpstad bygger vi i ett första steg cirka 5 000 kvm ny butiksyta som invigs 2025. I slutet av 2023 tecknade vi hyresavtal med den danska däck- och reservdelskedjan Thansen i tre städer om totalt närmare 3 400 kvm butiksyta. Det är den här sortens allt starkare samarbeten som bidrar till att vi kan locka fler besökare vilket skapar mer dynamiska och livliga handelsmiljöer.

Framtiden

Avslutningsvis vill jag uttrycka min djupaste tacksamhet till hela teamet av medarbetare för ert outtröttliga arbete och engagemang samt till våra aktieägare och samarbetspartners för ert fortsatta stöd och förtroende. Vi ser fram emot att tillsammans med er navigera utmaningar och möjligheter, med en oförtruten strävan mot fortsatt tillväxt, innovation och hållbarhet, allt medan vi fortsätter att leverera värde till våra hyresgäster och bidra till samhället i stort.

THOMAS HOLM
Vd, Svenska Handelsfastigheter

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 2023 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	4 794 427 905
Balanserat resultat	-13 966 063
Årets resultat	-247 390 487
Summa	**4 533 071 355**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Balanseras i ny räkning	4 533 071 355
varav till överkursfond	4 794 427 905
Summa	**4 533 071 355**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Finansiella rapporter

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	2023	2022
Hyresintäkter	3	1 195 996	1 061 529
Fastighetskostnader	4	–305 860	–278 926
Driftnetto		**890 136**	**782 603**
Centrala administrationskostnader	7	–100 882	–83 025
Finansiella intäkter	9	6 488	353
Finansiella kostnader	9	–238 508	–184 291
Förvaltningsresultat	5, 6, 7	**557 233**	**515 639**
Värdeforandringar förvaltningsfastigheter	12	–1 745 184	444 362
Värdeförändringar derivat	13, 23	–245 265	447 573
Resultat före skatt		**–1 433 216**	**1 407 574**
Aktuell skatt	11	–58 664	–44 240
Uppskjuten skatt	11	258 755	–221 787
Årets resultat		**–1 233 124**	**1 141 547**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		–1 233 124	1 140 428
Innehav utan bestammande inflytande		–	1 119
		–1 233 124	**1 141 547**
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**–1 233 124**	**1 141 547**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		–1 233 124	1 140 428
Innehav utan bestammande inflytande		–	1 119
Årets totalresultat		**–1 233 124**	**1 141 547**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000605

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

TKR, PER DEN 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	14 215 190	15 432 100
Nyttjanderättstillgång	3	29 185	27 920
Övriga anläggningstillgångar		0	0
Derivat	13, 23	219 911	449 058
Långfristiga fordringar		368	299
Summa anläggningstillgångar		**14 464 654**	**15 909 377**
Kundfordringar	16	3 987	5 858
Övriga fordringar	15	33 367	27 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 689	86 154
Likvida medel	18	879 611	288 847
Summa omsättningstillgångar		**1 009 655**	**408 733**
Summa tillgångar		**15 474 310**	**16 318 111**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		2 209	1 920
Övrigt tillskjutet kapital		4 824 128	3 625 758
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 740 301	3 059 244
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 566 638	6 686 922
Eget kapital hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		**6 566 638**	**6 686 922**
Skulder	23		
Långfristiga räntebärande skulder	20	6 499 382	6 673 513
Leasingskulder	3	28 955	27 700
Derivat	13 ,23	50 201	–
Övriga långfristiga skulder	21	1 426	1 426
Uppskjutna skatteskulder	11	620 826	879 582
Summa långfristiga skulder		**7 200 790**	**7 582 221**
Kortfristiga räntebärande skulder	20	1 271 863	1 648 648
Leverantörsskulder		58 339	56 510
Skatteskulder	11	62 644	35 918
Övriga skulder	21	55 553	52 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	258 483	255 667
Summa kortfristiga skulder		**1 706 882**	**2 048 967**
Summa skulder		**8 907 672**	**9 631 188**
Summa eget kapital och skulder		**15 474 310**	**16 318 111**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					
1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	SUMMA	INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2022-01-01	19	**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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 920**	**3 625 758**		**3 059 244**	**6 686 922**	**–**	**6 686 922**
Årets totalresultat							
Årets resultat				–1 233 124	–1 233 124		–1 233 124
Årets totalresultat				**–1 233 124**	**–1 233 124**		**–1 233 124**
Transaktioner med koncernens ägare							
Fondemission	50			–50	–		–
Nyemission	289	1 199 706			1 199 995		1 199 995
Återköp inlösen av egna aktier	–50			–79 950	–80 000		–80 000
Återköp av teckningsoptioner			–1 336	–5 819	–7 155		–7 155
Summa transaktioner med koncernens ägare	**289**	**1 198 370**		**–85 819**	**1 112 840**	**–**	**1 112 840**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**2 209**	**4 824 128**		**1 740 301**	**6 566 638**	**–**	**6 566 638**

Kommentar: Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510000506

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten	27		
Förvaltningsresultat		557 233	515 639
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring avskrivningar		–	129
Betald inkomstskatt		–31 932	–26 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**525 301**	**489 132**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar		2 078	–2 896
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar		–7 226	–569
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		1 711	–25 238
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		3 594	–44 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**525 458**	**415 548**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter		–132 000	–214 375
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–84 901	–
Direktavyttring av förvaltningsfastigheter		16 275	–
Direktförvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan		–322 229	–601 605
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan		–	–1 869
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–522 855**	**–817 849**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 199 995	254 998
Återköp av teckningsoptioner		–7 155	–
Återköp inlösen av egna aktier		–80 000	–16 380
Utbetald utdelning till minoritetsägare		–	–520
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–	–253 148
Upptagna lån		1 144 091	–
Amorterade lån		–1 668 769	–34 811
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**588 161**	**–49 861**
Årets kassaflöde		590 764	–452 162
Likvida medel vid årets början		288 847	741 009
Likvida medel vid årets slut		**879 611**	**288 847**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		6 488	353
Erlagd ränta		-244 423	-188 641

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	NOT	2023	2022
Nettoomsattning		105 929	91 036
Administrationskostnader		-127 697	-105 793
Rörelseresultat	5, 6, 7	**-21 769**	**-14 756**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-515 052	21 066
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	396 770	312 840
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-92 484	-67 846
Resultat efter finansiella poster	**7**	**-232 535**	**251 303**
Bokslutsdispositioner	10	-14 856	14 150
Resultat före skatt		**-247 390**	**265 453**
Skatt	11	-	-
Årets resultat		**-247 390**	**265 453**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000607

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	NOT	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		–	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	696 200	1 725 200
Fordringar på koncernföretag	14	5 139 293	5 252 553
Andra långfristiga fordringar		368	299
Summa finansiella anlaggningstillgångar		5 835 861	6 978 052
Summa anläggningstillgångar		**5 835 861**	**6 978 052**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		200 186	15 806
Övriga fordringar	15	10 083	7 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 605	1 817
Summa kortfristiga fordringar		212 874	24 651
Kassa och bank		860 153	280 557
Summa omsättningstillgångar		**1 073 027**	**305 207**
Summa tillgångar		**6 908 889**	**7 283 259**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 209	1 920
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 794 428	3 594 722
Balanserat resultat		–13 966	–192 264
Årets resultat		–247 390	265 453
Summa eget kapital		**4 535 280**	**3 669 831**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	20	1 049 578	1 668 656
Summa långfristiga skulder		**1 049 578**	**1 668 656**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	20	620 000	1 400 000
Leverantörsskulder		5 758	5 433
Skulder till koncernföretag		657 968	504 482
Övriga skulder	21	2 804	2 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	37 501	32 451
Summa kortfristiga skulder		**1 324 030**	**1 944 772**
Summa eget kapital och skulder		**6 908 889**	**7 283 259**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
1 JANUARI–31 DECEMBER, TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 865**	**3 339 780**	**–211 690**	**288 953**	**3 418 908**
Årets resultat [1]				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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 920**	**3 594 722**	**–192 264**	**265 453**	**3 669 831**
Årets resultat [1]				–247 390	–247 390
Vinstdisposition			265 453	–265 453	–
Återkop inlösen av egna aktier	–50		–79 950		–80 000
Fondemission	50		–50		–
Nyemission	289	1 199 706			1 199 995
Återköp av teckningsoptioner			–7 155		–7 155
Utgående eget kapital 2023-12-31	**2 209**	**4 794 428**	**–13 966**	**–247 390**	**4 535 280**

[1] Årets resultat överensstammer med årets totalresultat

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510006509

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

TKR	NOT	2023	2022
Den löpande verksamheten	27		
Rörelseresultat		–21 769	–14 756
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Återföring avskrivningar		–	129
Erhållna räntor		362 687	312 840
Betalda räntor		–96 143	–61 784
		244 776	**236 428**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		–184 210	108 809
Ökning (+)/Minskning (–) av leverantörsskulder		324	–2 327
Ökning (+)/Minskning (–) av övriga rörelseskulder		148 659	488 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**209 549**	**831 601**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		–	–42 637
Utdelningar från dotterföretag		513 948	21 066
Lämnade långfristiga lån		–1 152 204	–988 023
Återbetalning av finansiella tillgångar		1 265 464	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**627 208**	**–1 009 594**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		1 199 995	254 998
Emission av teckningsoptioner		–7 155	–
Upptagna lån		30 000	–
Amortering av lån		–1 400 000	–
Återköp inlösen av egna aktier		–80 000	–16 380
Utbetald utdelning		–	–253 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–257 160**	**–14 530**
Årets kassaflöde		579 597	–192 523
Likvida medel vid årets början		280 557	473 080
Likvida medel vid årets slut		**860 153**	**280 557**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Noter

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

1. GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards 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 29 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 30 maj 2024.

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.

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

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att endast väsentliga principer beskrivs och att det beskrivs hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och hur dessa har tillämpats. I övrigt överensstämmer tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2022. 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. Införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) kommer att ha en väsentlig påverkan på Bolagets hållbarhetsrapportering och kommer träda ikraft för räkenskapsåret 2025.

4. KONSOLIDERINGSPRINCIPER

4.1 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. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

5. 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.

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. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510005109

8. 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.

9. SKATTER

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.

10. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

10.1 Definition och värdering

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.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporteringstillfället 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.

10.2 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.

11. FINANSIELLA INSTRUMENT

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

11.1 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar exklusive derivat 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.

11.2 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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

12. 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.

12.1 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.

13. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

13.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Bolaget har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Förpliktelserna avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

14. 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 preferensaktierna. En betalning av utdelning är ytterst beroende av ett beslut av bolagsstämman. Mot bakgrund av detta har preferensaktierna klassificerats som eget kapital.

15. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

15.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget upprättade enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten 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 intäkter och kostnader samt eget kapital.

15.2 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

15.3 Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

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

15.4 Finansiella garantier/Eventualförpliktelser

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för skuld upptagen i 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 fullgör 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.

15.5 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006510

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter 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%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

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 5,0 år (4,7 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA EXKL TILLÄGG

Koncernen

	2023	
TKR	ÅRSHYRA	%
2024	91 090	8,0
2025	180 154	15,8
2026	135 607	11,9
2027	113 460	9,9
2028 och senare	620 861	54,4
Summa	**1 141 172**	**100**

	2022	
TKR	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**

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

Av totala hyresintäkter utgör 8% (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 29 185 tkr och leasingskulder om 28 995 tkr, beräknade på en ränta om 3,25%.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälden för år 2023 var 889 tkr (879 tkr). 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 2023 års utgång hade koncernen 7 fastigheter upplåtna med tomträtt.

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Koncernen

TKR	2023	2022
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	930	890
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	3 523	3 436
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	4 670	5 253
Summa	**9 123**	**9 579**

KOSTNADER FÖR KORTTIDSLEASING

Koncernen och moderbolaget

TKR	2023	2022
Leasing av bilar	3 730	2 866

Not 4 Fastighetskostnader

SPECIFIKATION AV KONCERNENS FASTIGHETSKOSTNADER

TKR	2023	2022
Drift	154 258	142 881
Reparation- och underhåll	49 212	43 153
Fastighetsadministration	36 773	29 475
Fastighetsskatt	65 617	63 416
Summa fastighetskostnader	**305 860**	**278 926**

ELSTÖD

Under året har koncernen erhållit 11,4 mkr i elstöd vilket har minskat fastigheternas kostnader avseende drift.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 5
KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen

TKR	2023	2022
Löner och ersättningar mm	39 533	34 711
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	7 076	5 516
Sociala avgifter	13 302	11 314
Summa	**59 911**	**51 541**

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2023	VARAV MÄN	2022	VARAV MÄN
Moderbolaget				
Sverige	36	54%	33	59%
Totalt moderbolaget	36		33	
Totalt i dotterföretag	–		–	
Koncernen totalt	**36**	**54%**	**33**	**59%**

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	2023-12-31 KVINNOR %	2022-12-31 KVINNOR %
Moderbolaget		
Styrelsen	38%	20%
Övriga ledande befattningshavare	33%	20%
Koncernen totalt		
Styrelsen	38%	20%
Övriga ledande befattningshavare	33%	20%

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

TKR	2023	2022
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	39 533	34 711
Sociala kostnader	20 378	16 830
(varav pensionskostnad)*	7 076	5 516

* Av moderbolagets pensionskostnader avser 1 242 (859)|| gruppen styrelse och vd. Några utestående pensionsförpliktelser till gruppen styrelse och vd föreligger ej.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELADE MELLAN LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH ÖVRIGA ANSTÄLLDA

TKR 2023	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Moderbolaget totalt		
Sverige	14 337	25 196
Moderbolaget totalt	**14 337**	**25 196**
Koncernen totalt	**14 337**	**25 196**

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

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 ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut.

Principer för ersättning till vd
Ersättning
Till vd utgår ersättning i form av fast lön, rörlig ersättning och pension. Under 2023 var den genomsnittliga grundlönen per månad 302,2 tkr (133,4 tkr) för vd. Ersättningen kan därutöver bestå av rörlig lön. Den rörliga lönen baseras på att bolagets kvantitativa och ESG-mål uppnås. Under 2023 var den rörliga ersättningen till vd 1 192 tkr (800 tkr).

Uppsägningstider och avgångsvederlag
Vd har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ingen rätt till avgångsvederlag enligt anställningsavtal.

Pensionsersättningar
Bolaget avsätter månatligen ett belopp motsvarande ITP 1. Under 2023 var premiekostnaderna 911 tkr (346 tkr) avseende 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. Bolaget 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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006113

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, MODERBOLAGET 2023 I FÖRETAGSLEDNINGEN

TKR	GRUNDLÖN /ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PENSIONS-KOSTNAD	ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR	SUMMA
Styrelse 2023						
Ordförande A. Taavenikku	505	–	–	–	–	**505**
Ledamot J. Röhss	120	–	–	–	–	**120**
Ledamot G. Balsvik (från 2023-03-31)	–	–	–	–	–	**–**
Ledamot F. Olsson (från 2023-03-31)	–	–	–	–	–	**–**
Ledamot E. Andersson Rahlén (från 2023-05-31)	–	–	–	–	–	**–**
Ledamot S.Unge (från 2023-03-31)	101	–	–	–	127[1]	**228**
Ledamot P. Sundin (från 2023-03-31)	72	–	–	–	–	**72**
Ledamot B. Liffner (till 2023-03-31)	29	–	–	–	–	**29**
Vd L. Sten (Vd till 2023-03-31)	670	800	1	89	–	**1 559**
Vd T. Holm (Vd från 2023-04-01)	3 627	1 192	128	911	–	**5 858**
Resterande Ledning						
(6 personer)	6 513	1 536	338	1 172	–	**9 559**
Summa	**11 636**	**3 528**	**467**	**2 172**	**127**	**17 930**
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**	**3 610**	**334**	**1 822**	**–**	**15 634**

[1] *Staffan Unge har utfört rådgivningstjänster via egel bolag.*

Not 6
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

TKR	2023	2022
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 594	2 084
Andra uppdrag	215	197
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 594	2 084
Andra uppdrag	215	197

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

TKR	2023	2022
Koncernen		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	32 216	30 427
Avskrivningar	–	129
Administrationskostnader	68 666	52 470
Summa	**100 882**	**83 025**
Moderbolaget		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	61 341	53 945
Avskrivningar	–	129
Administrationskostnader	66 356	51 719
Summa	**127 697**	**105 793**

Not 8
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

TKR	2023	2022
Moderbolaget		
Nedskrivning av dotterbolagsandelar	–1 029 000	–
Utdelning från dotterföretag	513 948	21 066
Summa	**–515 052**	**21 066**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 9
FINANSIELLA POSTER
KONCERNEN

TKR	2023	2022
Övriga ränteintäkter	6 488	353
Finansiella intäkter	**6 488**	**353**
Räntekostnader, kreditinstitut	–131 206	–118 643
Räntekostnader, obligationslån	–105 924	–64 226
Tomträttsavgälder	–890	–879
Övriga finansiella kostnader	–490	–543
Finansiella kostnader	**–238 508**	**–184 291**

Räntekostnad för derivat värderas till verkligt värde och uppgår till +166 224 tkr (–2 769 tkr).

MODERBOLAGET

TKR	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	355 793	312 580
Övriga ränteintäkter	40 978	259
Summa	**396 770**	**312 840**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, obligationer	–105 924	–64 226
Räntekostnader, kreditinstitut	–1 559	–341
Räntekostnader, derivat	15 143	–3 026
Räntekostnader, övriga	–144	–252
Summa	**–92 484**	**–67 846**

Not 10
BOKSLUTSDISPOSITIONER

TKR	2023	2022
Moderbolaget		
Erhållet/lämnat koncernbidrag	–14 856	14 150
Summa	**–14 856**	**14 150**

Not 11
SKATTER

REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TKR	2023	2022
Koncernen		
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	–58 664	–44 240
Summa	**–58 664**	**–44 240**
Uppskjuten skattekostnad (–) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	259 146	–219 128
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–391	–2 659
Summa	**258 755**	**–221 787**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**200 092**	**–266 027**
Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	–	–
Summa	**–**	**–**
Uppskjuten skattekostnad (–) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–
Summa	**–**	**–**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	**–**	**–**

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT
Koncernen

TKR	2023 (%)	2023	2022 (%)	2022
Resultat före skatt		**–1 433 216**		**1 407 574**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	295 243	20,6%	–289 960
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–264	0,0%	–158
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	162	0,0%	631
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–0,2%	–2 151	–	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	0,0%	–	–1,3%	17 644
Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–6,5%	–93 495	–0,2%	2 442
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	–1	0,0%	–17
Skattereduktion för inventarier	0,0%	–	–0,1%	1 657
Övrigt	0,0%	599	–0,1%	1 734
Redovisad effektiv skatt	**14,0%**	**200 092**	**18,9%**	**–266 027**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240621000612

MODERBOLAGET

TKR	2023 (%)	2023	2022 (%)	2022
Resultat före skatt		-247 390		265 453
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	50 962	20,6%	-54 683
Ej avdragsgilla kostnader	-85,8%	-212 195	0,1%	-146
Ej skattepliktiga intäkter	42,8%	105 888	-1,6%	4 340
Förändring av skattemässigt värde på derivat utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,7%	1 800	3,3%	-8 834
Erhållet negativt räntenetto	21,6%	53 544	-22,3%	59 323
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 2023-12-31			UPPSKJUTEN SKATT 2022-12-31		
TKR	FORDRAN	SKULD	NETTO	FORDRAN	SKULD	NETTO
Förvaltningsfastigheter		600 741	-600 741		807 167	-807 167
Derivat		21 166	-21 166		73 903	-73 903
Periodiseringsfonder		–	–		44	-44
Underskottsavdrag	1 170		1 170	1 561		1 561
Övrigt		90	-90		28	-28
Skattefordringar/-skulder	1 170	621 997	-620 826-	1 561	881 143	-879 582
Kvittning	-1 170	-1 170	–	-1 561	-1 561	0
Skattefordringar/-skulder, netto	0	620 826	-620 826	0	879 582	-879 582
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	
TKR	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ej avdragna räntekostnader	26 847	24 696	–	–
Ej avdragna fastighetsförluster	–	570	–	–
Summa	**26 847**	**25 266**	**–**	**–**

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 fastighetsförlusterna medan ej avdragna räntekostnader förfaller inom 3–6 år.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 12
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2023	2022
Realiserade värdeförändringar	1 266	–
Orealiserade värdeförändringar	–1 746 450	444 362
Summa	**–1 745 184**	**444 362**

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2023	2022
Ingående balans	15 432 100	14 200 100
Köp	412 549	573 262
Investeringar i befintliga fastigheter [1]	129 417	107 820
Avyttningar	–15 009	–
Nybyggnationer	2 583	106 555
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	–1 746 450	444 362
Summa	**14 215 190**	**15 432 100**

[1] Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

ANNAN PÅVERKAN PÅ PERIODENS RESULTAT ÄN FRÅN VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2023	2022
Hyresintäkter	1 195 996	1 061 529
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	–269 087	–249 451
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	–	–

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
Samtliga fastigheter värderas årligen under det fjärde kvartalet av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad och fastighetskategori.

Under 2023 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Novier Property Advisors AB och JLL. De externa värderarna ska besiktiga varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book"), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards 2020 (EVS 2020) 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 fastställts vanligtvis med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Det verkliga värdet per 2023-12-31 är fastställt utifrån en 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. Kalkylperioden som ligger till grund för externvärderingarna per 2023-12-31 sträcker sig från januari 2024 till december 2033 med ett årligt inflationsantagande om 2% under hela kalkylperioden.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering med direktavkastningskrav baserat på en ortsprismetod.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning 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. 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-, underhåll-och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid justering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Per den 31 december 2023 uppgick byggrätterna i portföljen till 21 056 kvm BTA till ett värde av 31 mkr motsvarande 1 472 kr/kvm BTA.

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING
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. Bolaget har per den 31 december projekt under nybyggnation med en bedömd total investering om 117 mkr (21), varav 3 mkr (7) är nedlagt och 114 mkr (14) återstår att investera. Pågående projekt avser nyproduktion av 7300 kvm (520) butiksyta där hyresavtal är tecknade.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till ca 305 mkr.

	2023-12-31		2022-12-31	
	SPANN	SNITT	SPANN	SNITT
Återstående längd på hyreskontrakt		5,0 år		4,7 år
Förväntad långsiktig vakans %	2,1–10,4	4,5	5,0–25,0	5,3
Aktuell vakans %		2,7		2,8
Driftnetto (kr per kvm)		1 088		1 131
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	5,35–8,50	6,49	4,62 – 10,3	6,04
Diskonteringsränta (%)	7,35–10,50	8,49	6,71 – 12,51	8,10

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	2023-12-31		2022-12-31	
Väsentliga icke observerbara indata	FÖRÄNDRING	PÅVERKAN PÅ VÄRDE	FÖRÄNDRING	PÅVERKAN PÅ VÄRDE
Förväntad långsiktig vakans	+/–2,0%	–378/+378 mkr	+/–2,0%	–366/+366 mkr
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	+/–5,0%	+717/–717 mkr	+/–5,0%	+781/–781 mkr
Direktavkastningskrav	+/–0,25%	–528/+571 mkr	+/–0,25%	–620/+675 mkr

Not 13
DERIVAT

KONCERNEN

TKR	2023	2022
Finansiella placeringar/skulder som är anläggningstillgångar/långfristiga skulder		
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	219 911	440 690
Ränteoptioner	–	–
Räntetak/räntegolv	–	8 369
Finansiella skulder		
Ränteswappar	–6 067	–
Ränteoptioner	–44 134	–
Räntetak/räntegolv	–	–
Summa	**169 710**	**449 058**

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

Not 14
FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans 1 januari	5 252 553	4 264 530
Tillkommande fordran	1 152 204	988 023
Återbetalningar	–1 265 464	–
Utgående balans 31 december	**5 139 293**	**5 252 553**

Not 15
ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Momsfordringar	6 298	4 207
Skattekonto	22 154	21 780
Övriga fordringar	4 915	1 888
Summa	**33 367**	**27 875**

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Momsfordringar	1 242	2 152
Skattekonto	3 922	3 876
Övriga fordringar	4 920	1 000
Summa	**10 083**	**7 028**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 16
KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 3 132 tkr (1 061) i koncernen och 0 tkr i moderbolaget

Kreditrisker i kundfordringar

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	306	233
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	67	546
Förfallna kundfordringar >90 dagar	11	610
Summa	**384**	**1 389**

RESERV FÖR BEFARADE KREDITFÖRLUSTER

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	3 497	1 534
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–922	–351
Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster	–2 132	–75
Årets beräknade kreditförluster	2 911	2 390
Utgående balans	**3 353**	**3 497**

Not 17
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Lokalkostnader	977	772
Övrigt	1 628	1 045
Summa	**2 605**	**1 817**

Not 18
LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	879 611	288 847
Summa enligt balansräkningen	879 611	288 847
Summa enligt kassaflödesanalysen	879 611	288 847

Not 19
EGET KAPITAL

Aktiekapitalet är fördelat på 1 991 930 st aktier, varav 821 270 är stamaktier och 1 170 660 är preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till tio röster och varje preferensaktie berättigar till en röst. Enligt bolagsordningen kan aktiekapitalet vara som högst 4 000 tkr 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. 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. I mars 2023 ingicks ett nytt tilläggsavtal till aktieägaravtalet i syfte att förenkla strukturen av Bolagets egna kapital genom att ersätta nuvarande aktieslag till ett enda aktieslag av stamaktier med lika rösträtt och vinstdelning. Omvandlingen av strukturen slutfördes under första kvartalet 2024.

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

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägare. Utdelningsförslaget blir föremål för fastställelse på årsstämman.

MODERBOLAGET

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av erhållna aktieägartillskott samt tidigare års resultat.

Kapitalhantering

Koncernen strävar efter att bibehålla en god finansiell ställning genom efterlevnad av antagen finanspolicy som dikterar nettobelåningsgrad lägre än 60%, två till fem års genomsnittlig räntebindningstid och maximalt 25% kapitalbindning kortare än tolv månader.

KONCERNEN – AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

	2023-12-31					2022-12-31				
ANGES I ANTAL AKTIER	STAM A	PREF B-AP	PREF B-KÅ	PREF B-LF	TOTALT	STAM A	PREF B-AP	PREF B-KÅ	PREF B-LF	TOTALT
Emitterade 1 januari	980,000	379,292	379,292	151,717	**1,890,301**	1,010,000	356 258	356,258	142 459	**1,864,975**
Emitterade under perioden	–	108,483	108,483	43,393	**260,359**	–	23,034	23,034	9,258	**55,326**
Inlösen av egna aktier	–158,730	–	–	–	**–158,730**	–30,000	–	–	–	**–30,000**
Emitterade per 31 december	**821,270**	**487,775**	**487,775**	**195,110**	**1,991,930**	**980,000**	**379,292**	**379,292**	**151,717**	**1,890,301**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006 14

Not 20
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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 ett antal andra dotterbolag.

I mars 2023 tecknade bolaget en ny lånefacilitet om 1,1 mdkr med ett års tillgänglighet i syfte att användas för förvärv och refinansieringar. Under året har 649,5 mkr av det tillgängliga beloppet utnyttjats. Under året har bolaget samtidigt löst två utestående obligationslån om 850 mkr i maj respektive 550 mkr i september. Bolaget har vidare förlängt och tecknat ränteswappar till en nettovolym om sammanlagt 850 mkr. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

Som säkerhet för banklånen har lämnats fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag (se not 24 ställda säkerheter och eventualförpliktelser).

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Banklån	5 449 805	5 004 857
Obligationslån	1 049 578	1 668 656
Summa	**6 499 382**	**6 673 513**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	651 863	248 648
Kortfristiga obligationslån	620 000	1 400 000
Summa	**1 271 863**	**1 648 648**

UTESTÅENDE OBLIGATIONSLÅN 2023-12-31

TKR	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Obligationslån - ISIN SE0013360096	SEK	Stibor 90 + 1,39%	2024-02-26	620 000	619 968
Obligationslån - ISIN SE0013360294	SEK	Stibor 90 + 1,50%	2025-06-03	750 000	749 740
Obligationslån - ISIN SE0013360302	SEK	1,743%	2025-06-03	300 000	299 870
Totala obligationslån				1 670 000	**1 669 578**

UTESTÅENDE OBLIGATIONSLÅN 2022-12-31

TKR	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Obligationslån - ISIN SE0013359874	SEK	Stibor 90 + 1,60%	2023-09-25	550 000	549 606
Obligationslån - ISIN SE0013360195	SEK	Stibor 90 + 1,23%	2023-05-04	850 000	849 930
Obligationslån - ISIN SE0013360096	SEK	Stibor 90 + 1,39%	2024-02-26	620 000	619 780
Obligationslån - ISIN SE0013360294	SEK	Stibor 90 + 1,50%	2025-06-03	750 000	749 560
Obligationslån - ISIN SE0013360302	SEK	1,743%	2025-06-03	300 000	299 780
Totala obligationslån				**3 070 000**	**3 068 656**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 21
ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt, depositioner	1 426	1 426
Övriga skulder	–	–
Summa	**1 426**	**1 426**
Övriga kortfristiga skulder		
Personalrelaterade skulder	1 860	1 626
Momsskulder	43 313	46 198
Övriga skulder	10 380	4 400
Summa	**55 553**	**52 224**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	1 860	1 626
Övriga skulder	944	779
Summa	**2 804**	**2 405**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–

Not 22
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	16 493	14 784
Förutbetalda intäkter	173 901	167 925
Upplupna räntekostnader	19 037	18 257
Övrigt	49 052	54 702
Summa	**258 483**	**255 667**

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	16 493	14 784
Upplupna räntekostnader	7 169	11 587
Revisionskostnader	1 765	1 818
Övrigt	12 075	4 263
Summa	**37 501**	**32 451**

Not 23
FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

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 en väsentligt förhöjd kostnad.

Enligt finanspolicyn ska koncernen ha en likviditetsreserv uppgående till minst 50% av kommande tolv månaders 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 2023 uppgick likviditetsreserven till 879 611 tkr + outnyttjad checkräkningskredit om 100 000 tkr samt outnyttjade kreditfaciliteter om 573 700 tkr, vilket uppfyllde kraven i finanspolicyn.

LÖPTIDSANALYS

Tabellen överst på nästa sida 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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510005615

KONCERNEN 2023-12-31	KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA				
TKR	JAN-JUN 2024	JUL-DEC 2024	2025	2026 TILL 2029	EFTER 2029
Räntebärande skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	2 653 926	3 854 368	–
Kortfristiga räntebärande skulder	635 583	636 281	–	–	–
Räntebetalningar	199 756	181 362	304 147	506 238	–
Derivat					
Ränteswappar	–88 753	–79 967	–144 813	–214 557	–49 778
Summa räntebärande skulder och derivat	**746 585**	**737 676**	**2 813 260**	**4 146 049**	**–49 778**
Icke-räntebärande skulder					
Övriga långfristiga skulder					1 426
Leverantörsskulder	58 339				
Övriga kortfristiga skulder	10 380				
Upplupna kostnader	84 581				
Totalt	**899 886**	**737 676**	**2 813 260**	**4 146 049**	**–48 352**

KONCERNEN 2022-12-31	KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA				
TKR	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	4 400				
Upplupna kostnader	87 742				
Totalt	**1 131 840**	**877 657**	**2 159 703**	**4 920 205**	**–4 735**

RÄNTERISK

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på koncernens resultatet. Samtliga banklån och en majoritet av obligationslånen är upptagna mot rörlig ränta med Stibor 3 månader som bas. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader och för att hantera ränterisken använder sig koncernen av räntederivatinstrument såsom ränteswappar, räntetak och ränteswaptioner, för att nå en önskad räntebindningsstruktur. Per 31 december 2023 hade koncernen ingått 21 ränteswappar om totalt 6 493 mkr i nominellt belopp på vilka koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Därutöver har koncernen ingått fyra ränteswaptioner varav två så kallade stängningsbara swaptioner om totalt 350 mkr i nominellt belopp och två så kallade förlängningsbara swaptioner om totalt 640 mkr i nominellt belopp. De förlängningsbara swaptionerna har en första löptid på fyra år vardera varav banken vid den tidpunkten har rätt att förlänga swaptionerna på befintliga villkor i ytterligare två respektive fyra år till. De stängningsbara swaptionerna har en underliggande löptid på tio år men där banken har rätt att stänga dem var tredje månad.

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 11 403 tkr, beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 3 632 tkr (3 024 tkr). För en åldersanalys av kundfordringar som är förfallna, men inte nedskrivna, se not 16.

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. Ingen nettning har skett.

KONCERNEN	2023-12-31		2022-12-31	
MKR	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER
Redovisade belopp	219 911	50 201	449 058	–
Nettning enligt ISDA	–50 201	–50 201	–	–
Nettobelopp	169 710	–	449 058	–

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 med undantag för derivatinstrument. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med kort räntebindningstid där samtliga banklån är upptagna mot Stibor 3 månader som bas och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat 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 2023

MKR	REDOVISAT VÄRDE 2023	VERKLIGT VÄRDE 2023
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	219 911	219 911
Summa	**219 911**	**219 911**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	368	–
Övriga kortfristiga fordringar	33 367	–
Kundfordringar	3 987	–
Likvida medel	879 611	–
Summa	**917 335**	–
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	50 201	50 201
Summa	**50 201**	**50 201**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga räntebärande skulder	6 499 382	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 271 863	–
Övriga långfristiga skulder	1 426	–
Övriga kortfristiga skulder	10 380	–
Leverantörsskulder	58 339	–
Upplupna kostnader	84 581	–
Summa	**7 925 972**	–

KONCERNEN 2022

MKR	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 via resultaträkningen		
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	4 400	–
Leverantörsskulder	56 510	–
Upplupna kostnader	87 742	–
Summa	**8 472 239**	–

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610005515

Not 24
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

KONCERNEN

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	7 437 099	6 351 516
Nettotillgångar i dotterbolag	6 524 325	8 679 416
Summa ställda säkerheter	**13 961 424**	**15 030 932**
Eventualförpliktelser	–	–

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	696 200	1 725 200
Summa ställda säkerheter	**696 200**	**1 725 200**
Eventualförpliktelser[1]	–	–

[1] Borgensåtaganden finns men bedömningen är att dotterbolagen i dagsläget inte har problem att betala sin skuld.

Not 25
NÄRSTÅENDE

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

KONCERNEN

TKR	ÅR	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÅENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÅENDE	VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FINANSIELLA INSTRUMENT	FORDRAN PÅ NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER	SKULD TILL NÄRSTÅENDE PER 31 DECEMBER
Närståenderelation	2023		127	34 083	4 083	
Andra närstående	2022	–	–	–	–	–

MODERBOLAGET

TKR	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	2023	105 420	–	355 793	5 339 479	657 968
Dotterbolag	2022	91 000	–	333 646	5 268 359	504 482
Andra närstående	2023		127	34 083	4 083	
	2022	–	–	–	–	–

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 127 tkr (– tkr) har fakturerats från bolag som ägs av nyckelpersoner i ledande ställning under perioden. Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden, se not 5.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 26
KONCERNFÖRETAG

INNEHAV I DOTTERFÖRETAG

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2023-12-31 ÄGARANDEL I %	2022-12-31 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%
Sormlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
Rinken 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 Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Kranskötaren 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%
Höganas Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9296	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103	Stockholm, Sverige	100,0%	100 0%
Kungälv Rålsen Handelsfastighet AB, 556403-0350	Stockholm, Sverige	100,0%	100 0%
Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940	Stockholm, Sverige	100,0%	100 0%
Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932	Stockholm, Sverige	100,0%	100 0%
SHF Hogland 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 Fastighetsforvaltning AB, 559100-3990	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599	Stockholm, Sverige	100,0%	100 0%
Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Platen 2 AB, 559025-2176	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Goinge 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 Frohuset 12 AB, 556962-8943	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510006117

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2023-12-31 ÄGARANDEL I %	2022-12-31 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, 559139-6352	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 71:7, 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 Duwall 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 1:119 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%

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2023-12-31 ÄGARANDEL I %	2022-12-31 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 Hastdroskan AB, 559265-7232	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Bolltorp 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 Overby 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 Narlunda 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 i Vänersborg KB, 967575-1842	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
Tärnan 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, 556710-2768	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 4 AB, 559031-2939	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Borren 13&15 i Båstad AB, 556927-6065	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kalfjärilen 2 AB, 556928-4408	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Stenskvättan AB, 556927-6073	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Tapprännan KB, 969700-5198	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Tapprännan 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 Hogsveden 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 Termiten 1 AB, 559292-0002	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Valbo-Ön 31:1 AB, 556632-6145	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hemmeslov 8:3 AB, 556901-1546	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hemmeslov 8:4 AB, 556849-6318	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hinden 2 AB, 556736-4681	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Lekeberg Fjugesta 3 168 AB, 556303-6382	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Gärde 12 1 Fastighets KB, 969721-4857	Stockholm Sverige	100,0%	100,0%
SHF Ljusdal AB, 556878-6221	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510005618

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2023-12-31 ÄGARANDEL I %	2022-12-31 ÄGARANDEL I %
SHF Skultorp 46:2 AB, 556781-0014	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Talby 27:54 Fastighets KB, 969721-4873	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Rovan 1 Fastighets AB, 559313-2631	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Bjuv Fastighets 8:7 AB, 559313-2664	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fagotten 6 Lund Fastighets AB, 559313-2656	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Klostret 3 Lund AB, 559313-2649	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kågeröd 5:136 AB, 559416-8535	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Fjäriln 10 AB, 559416-6794	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Hedenlunda 2 AB, 559416-8485	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Degeberga 12:119 AB, 559416-8493	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Sommarlust 3 AB, 559416-8840	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Mickels 14 AB, 559416-6810	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Glaset 6 AB, 559416-8501	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Handlaren 11 AB, 559416-8808	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Indien 1 AB, 559417-8823	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Kalleberga 18:11 AB, 559416-8527	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Hasslö 1:264 AB, 559416-8519	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Västra Nättraby 6:67 AB, 559417-8807	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Helenedal 7:1 AB, 559138-6924	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Strandängen AB, 559448-7117	Stockholm, Sverige	100,0%	

MODERBOLAGET

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 725 200	1 682 563
Inköp	–	42 637
Utgående balans 31 december	1 725 200	1 725 200
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	–	–
Årets nedskrivningar	-1 029 000	–
Utgående balans 31 december	-1 029 000	–
Summa	**696 200**	**1 725 200**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

DOTTERFÖRETAG/ORGANISATIONSNUMMER/SÄTE	ANTAL ANDELAR	ANDEL I %	2023-12-31 REDOVISAT VÄRDE	2022-12-31 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	664 700	1 693 700
Summa			**696 200**	**1 725 200**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 27
KASSAFLÖDESANALYS

LIKVIDA MEDEL
Koncernen

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	879 611	288 847
Summa enligt balansräkningen	879 611	288 847
Summa enligt kassaflödesanalysen	879 611	288 847

LIKVIDA MEDEL
Moderbolaget

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	860 153	280 557
Summa enligt balansräkningen	860 153	280 557
Summa enligt kassaflödesanalysen	860 153	280 557

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER
Koncernen

TKR	2023	2022
Förvärvade tillgångar och skulder		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	–327 648	–615 899
Rörelsefordringar	–1 006	–1 332
Likvida medel	–548	–1 395
Summa tillgångar	**–329 202**	**–618 627**
Uppskjutna skatteskulder	–	–44
Kortfristiga rörelseskulder	–6 425	–15 583
Summa avsättningar och skulder	**–6 425**	**–15 627**
Köpeskilling:	–322 777	–603 000
Utbetald köpeskilling	**–322 777**	**–603 000**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	548	1 395
Påverkan på likvida medel	**–322 229**	**–601 605**

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING
Koncernen

TKR	2023	2022
Erhållen ranta	6 488	353
Erlagd ränta	–244 423	–188 641

Moderbolaget

TKR	2023	2022
Erhållen utdelning	513 948	21 066
Erhållen ranta	362 687	312 840
Erlagd ranta	–96 143	–61 784

AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER
Koncernen

TKR	2023	2022
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	–	–
Likvida medel	–	–
Summa tillgångar	**–**	**–**
Kortfristiga rörelseskulder	–	1 869
Summa avsättningar och skulder	**–**	**1 869**
Köpeskilling:	–	–1 869
Utbetald köpeskilling	**–**	**–1 869**
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	–	–
Påverkan på likvida medel	**–**	**–1 869**

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN
Koncernen

TKR	UB 2022	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR OM-KLASSIFICERING	UB 2023
Långfristiga obligationslån	1 668 656	–	–	–619 079	1 049 578
Långfristiga banklån	5 004 857	1 093 969	–	–649 021	5 449 805
Kortfristiga obligationslån	1 400 000	–1 400 000	–	620 000	620 000
Kortfristiga banklån	248 648	–248 648	–	651 863	651 863
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 322 161**	**–554 679**	**–**	**3 763**	**7 771 246**

TKR	UB 2021	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR 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 obligationslån	–	–	–	1 400 000	1 400 000
Kortfristiga banklån	31 778	–31 778	–	248 648	248 648
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**8 353 628**	**–34 811**	**–**	**3 344**	**8 322 161**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240619006519

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Moderbolaget

TKR	UB 2022	KASSAFLÖDEN	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	OM-KLASSIFICERING	UB 2023
Långfristiga obligationslån	1 668 656	–	–	–619 079	1 049 578
Kortfristiga obligationslån	1 400 000	–1 400 000	–	620 000	620 000
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**3 068 656**	**–1 400 000**	**–**	**921**	**1 669 578**

TKR	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
Kortfristiga obligationslån	-	-	-	1 400 000	1 400 000
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**3 067 480**	**-**	**-**	**1 176**	**3 068 656**

EJ UTNYTTJADE KREDITER

TKR	2023-12-31	2022-12-31
Ej utnyttjade krediter uppgår till		
Koncernen	673 700	100 000
Moderbolaget	100 000	100 000

Not 28
HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Bolagsstämman har den 15 februari 2024 fattat beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av samtliga utestående stamaktier. I samband därmed genomfördes en fondemission för att återställa bolagets aktiekapital. Stämman fattade även beslut om sammanläggning, uppdelning och omstämpling av samtliga utestående preferensaktier samt om en riktad nyemission av 119 741 aktier och en emission av 1 420 930 teckningsoptioner. Efter besluten har bolaget endast ett aktieslag. Bolagets aktiekapital uppgår efter besluten till cirka 2 218 384 kr fördelat på 28 418 607 aktier. Bolaget har tillträtt fyra fastigheter till ett värde av 480 mkr och total uthyrbar area om cirka 27 000 kvm. Bolaget har ingått förlängningsavtal om fem år respektive två år avseende två banklån på totalt 623 mkr med förfall under 2024. Därutöver har bolaget erhållit kreditbeslut om två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 276,5 mkr.

Not 29
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 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 30
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Överkursfond	4 794 427 905
Balanserade vinstmedel	–13 966 063
Årets resultat	–247 390 487
Summa	**4 533 071 355**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 533 071 355
varav till överkursfond	4 794 427 905
Summa	**4 533 071 355**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Not 31
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 i faktarutan till höger.

DIREKTAVKASTNING RULLANDE 12 MÅNADER

%	2023, JAN–DEC	2022, JAN–DEC
Driftnetto, tkr	890 136	782 603
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr	15 101 579	14 779 725
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,89%	5,30%

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER, GGR

%	2023, JAN–DEC	2022, JAN–DEC
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr	795 741	699 930
Finansiella kostnader, tkr	238 508	184 291
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,3	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 2023	31 DEC 2022
Totalt eget kapital, tkr	6 566 638	6 686 922
Summa tillgångar, tkr	15 474 310	16 318 111
Soliditet, %	**42%**	**41%**

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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006520

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 29 april 2024

DocuSigned by:
12EBE2E3009F479...
ARJA TAAVENIKU
Ordförande

DocuSigned by:
744F6206659449E...
THOMAS HOLM
Vd och Styrelseledamot

DocuSigned by:
AF52AD0327874F3...
EVA ANDERSSON RAHLÉN
Styrelseledamot

DocuSigned by:
A4D6B1D8F2E6421...
GUNNAR BALSVIK
Styrelseledamot

DocuSigned by:
AC2075D4AB3C43B...
THOMAS EVERTSSON
Styrelseledamot

DocuSigned by:
99880EFFDF5B426...
FRIDA OLSSON
Styrelseledamot

DocuSigned by:
E8A398D8FD844AE...
PONTUS SUNDIN
Styrelseledamot

DocuSigned by:
F28827AD96B2495...
STAFFAN UNGE
Styrelseledamot

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:
JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–90. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 14–49 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–90. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen 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 12 och redovisningsprinciper på sidorna 26-28 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 2023 uppgår till 14 215 MSEK (15 432 MSEK), vilket utgör 92% av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 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, diskonteringsräntor, 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 1–13. 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

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006223

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 Accounting Standards 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

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 2023 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–90 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 Sve-

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006222

rige 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 29 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493...

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

13 CLIMATE ACTION

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Hållbarhetsrapport 2023

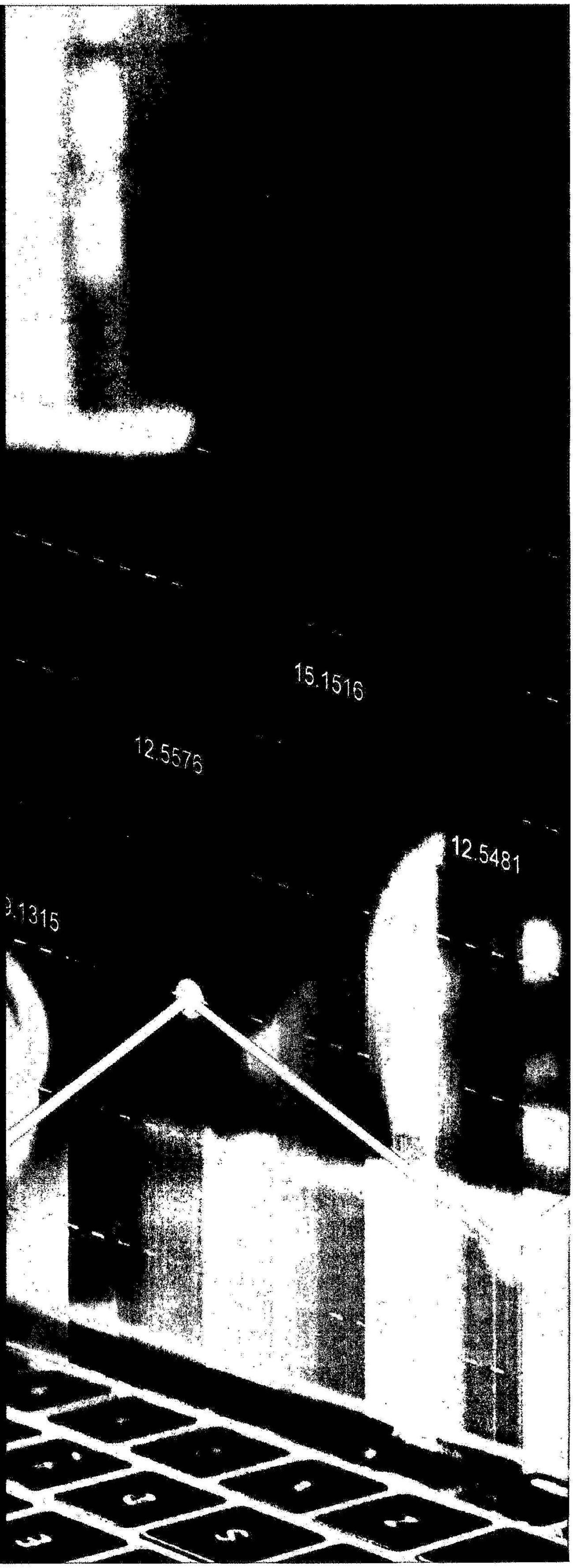
SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LANGSIKTIGHET • SAMVERKAN

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Svenska Handelsfastigheter Hållbarhetsrapport 2023

Aktiviteter och värdekedja	58
Intressentdialog	59
Hållbarhetsstyrning & Strategi	62
Övergripande ställningstaganden	64
Väsentlighetsanalys	67
Resurseffektivitet och Klimat	68
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning	74
Hållbar Stadsutveckling	78
Medarbetare	82
Ansvarsfulla affärer	84
Målsammanfattning	86
Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor	87
Bolagsstyrning	88
GRI-index	91
Revisors rapport	92



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Aktiviteter och värdekedja

GRI 2.6

Svenska Handelsfastigheter är en privat aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom extern- 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, Fastighetsutveckling och förvärv. De primära aktiviteterna är grunden i värdeskapande till ägare och andra intressenter.

Fastighetsförvaltning

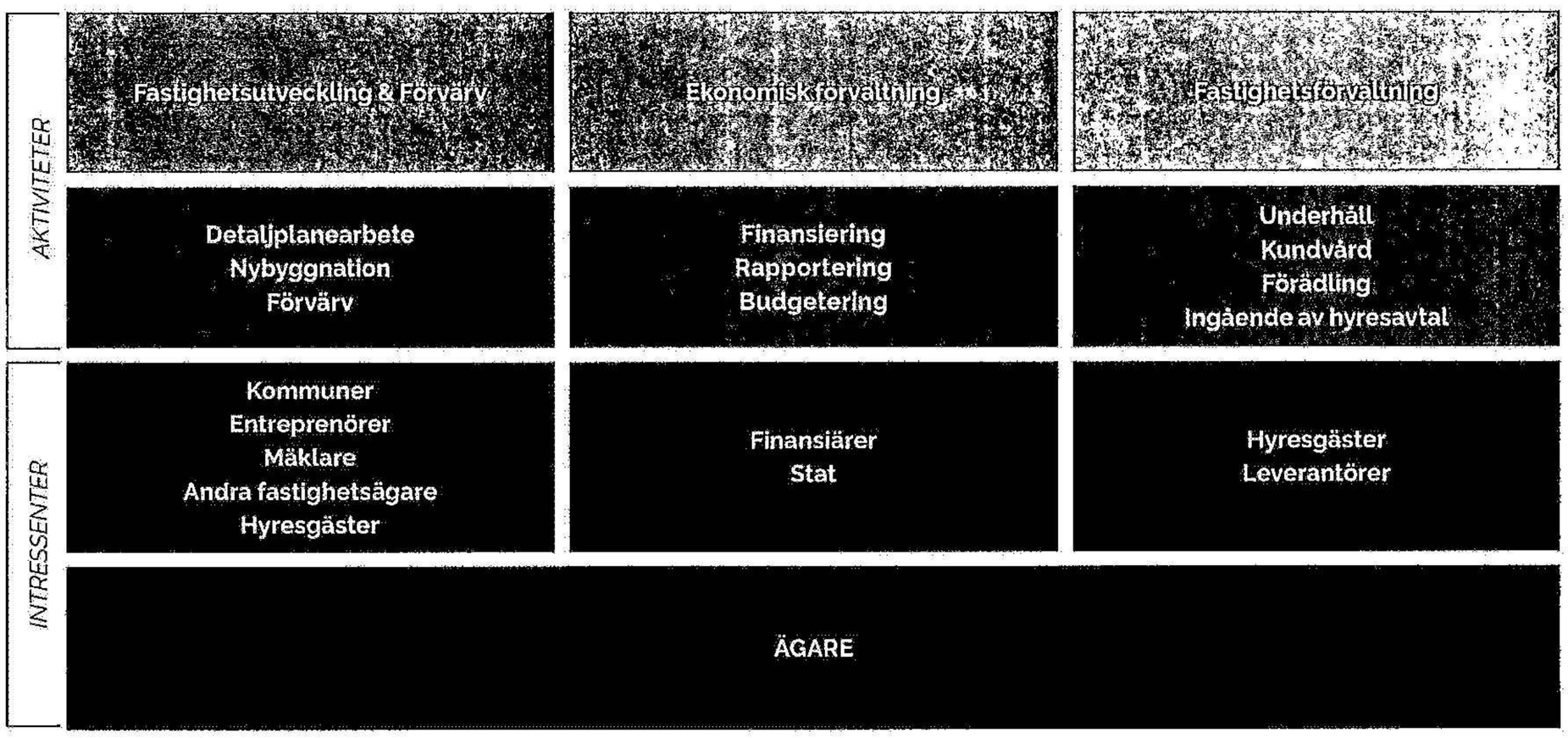
Fastighetsförvaltningen inkluderar flera sekundära aktiviteter såsom underhåll av fastigheter, kundvård och förädling såsom investeringar i fastighetsbeståndet som skapar värde genom antingen högre intäkter eller lägre framtida kostnader. De viktigaste intressenterna är hyresgästerna som använder fastigheterna 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.



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Intressentdialog

GRI 2021 2.29

20240610000623

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 mer hållbar 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 flera olika forum.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 hyresgästerna. 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 så 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 21% av gröna obligationer och 79% banklån fördelat på fem olika banker.

Bolaget arrangerar kapitalmarknadsdagar för finansiärer 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 38 medarbetare fördelat på sex olika kontor i Stockholm, Helsingborg, Borlänge, Örnsköldsvik, Växjö och Kalmar. 45% av medarbetarna var kvinnor och 55% 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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Intressentdialog

GRI 2021 2.29

20240610000626

Kommuner och Samhälle

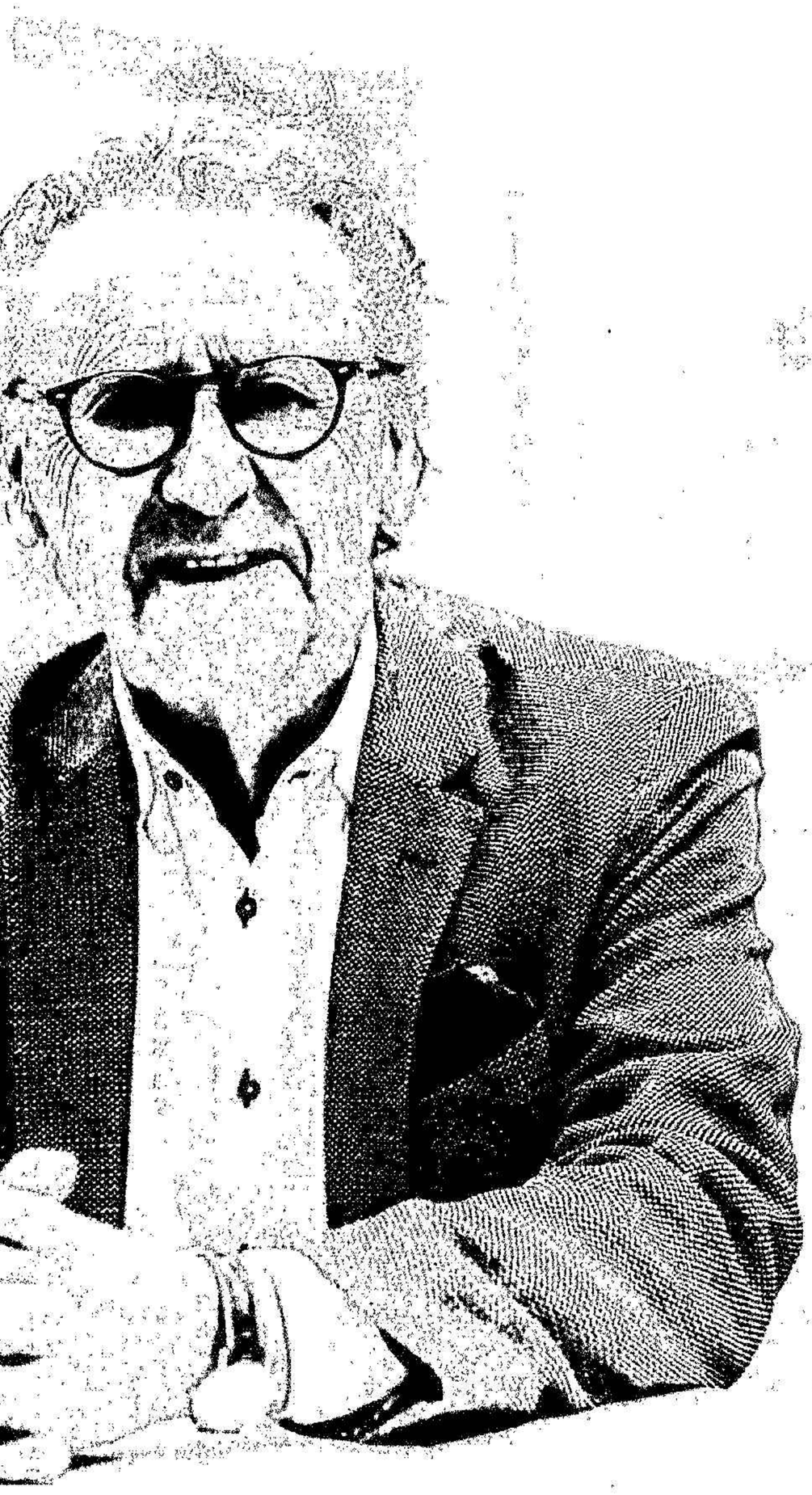
Handel är en betydelsefull del i samhällets infrastruktur och bolagets handelsplatser ska skapa värde för lokalsamhället. Nyetablering av handelsplatser innebär nya arbetstillfällen och ofta ett utökat produktutbud. Men det kan också få konsekvenser för redan etablerad handel i områden och många kommuner 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 145 kommuner vilket motsvarar ca 50% 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. Bolaget har tagit initiativ för hållbar stadsutveckling bland annat genom en insiktsrapport tillsammans med utbildningsinstitutet HUI och initiativ genom forumet Stadskärna 2050, se s 78. Svenska handelsfastigheter genom sina dotterbolag engagerar sig även i lokala fastighetsägarföreningar för att genom samverkan utveckla handelsplatsen.



Jan Andersson, Affärsutvecklare

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Hållbarhetsstyrning & Strategi

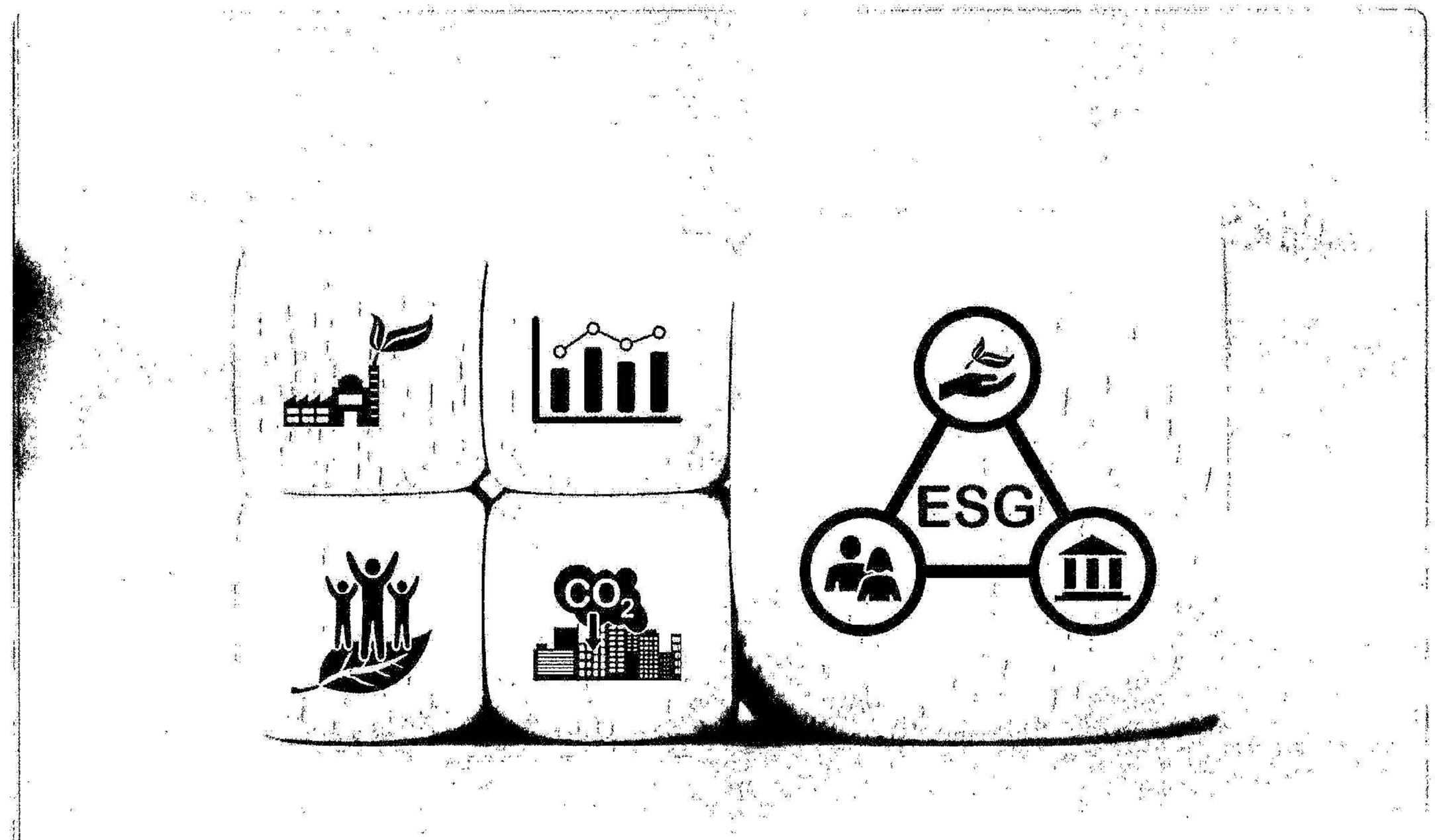
GRI 3.1

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 och utvecklingen går framåt utvärderas bolagets fokusområden. Under 2023 har hållbarhetspolicyn uppdaterats för att omfatta alla väsentliga hållbarhetsaspekter för bolaget, tillägg är bland annat en riktlinje för hantering gällande klimatrelaterade risker.

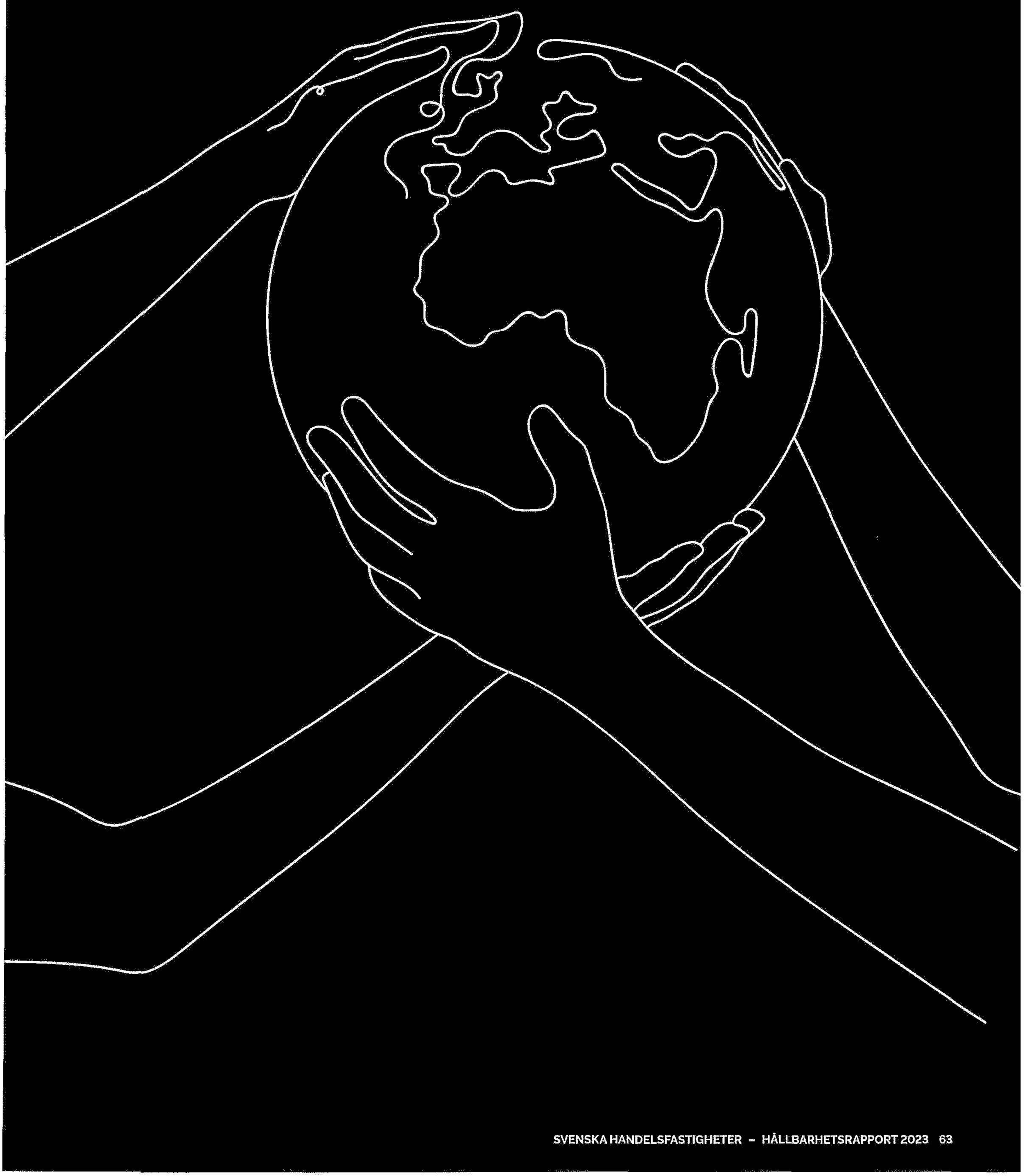
Bolagets hållbarhetsarbete prioriteras med utgångspunkt i den verksamhet som bedrivs, vilka intressenter som är berörda och var våra insatser ger störst effekt. Hållbarhetsarbetet tar sin utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling och bryts sedan i steg ned till operativ nivå med beskrivning 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. För 2023 års hållbarhetsrapport rapporterar bolaget frivilligt i enlighet med EU:s taxonomiförordning, s 74–76, bolaget visar sin förenlighet med miljömålen, minimiskyddskraven och kriterierna för att inte orsaka betydande skada. Hållbarhet genomsyrar hela verksamheten och under 2023 har bolaget aktivt arbetat med effektiva sätt att följa hållbarhetsarbetet genom att implementera ett nytt energiuppföljningssystem samt ett hållbarhetssystem. Det medför större noggrannhet och utökad mätdata.

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 som arbetar frekvent för bland annat energieffektivisering av fastigheterna och att identifiera klimatrelaterade risker.



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 identifierades ytterligare två globala mål 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

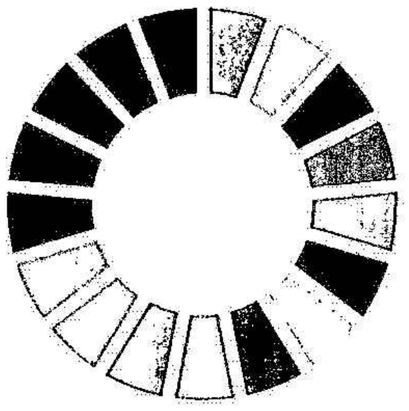
8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT
- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

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



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610005228

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 klara 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. Under 2023 förbättrades bolagets ESG-rating till 8,4.

Nationella och lokala medlemskap

Utöver internationella ramverk och initiativ är bolaget medlem i de svenska branschorganisationerna 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.

Rapportering enligt EU:s Taxonomiförordning

Under 2022 genomfördes en översyn över energiprestanda i beståndet utifrån EU-Taxonomin. Under 2023 har djupare klimatriskanalyser genomförts på de fastigheter som ligger inom gränsvärdena för topp 15% ur en primärenergisynpunkt. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning på s 74–76.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Väsentlighetsanalys

GRI 2021 3.1, 3.2

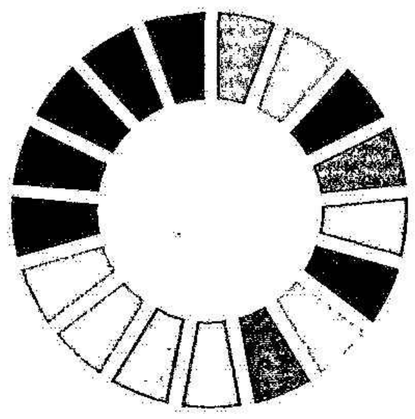
20240610000529

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, 305-3). Klimatförändringar medför också risker och klimatriskanpassning inkluderas också i bolaget rapportering.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Som fastighetsägare är Svenska Handelsfastigheter med och formar framtidens hållbara samhälle i samverkan med hyresgäster och kommuner. Rapporteringen omfattar därför miljöcertifiering av byggnader, Genererat ekonomiskt värde (GRI 201-1).

MEDARBETARE

Engagerade 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 arbetsmiljö bidrar till ökad jämställdhet och välmående. Bolaget rapporterar därför på personaltillväxt och 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). Regelefterlevnad (307-1). IAnsvarsfulla inköp samt Informationssäkerhet.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

FOKUSOMRÅDE 1

Resurseffektivitet och Klimat

GRI 2016 302-1 GRI 2021 3.3

Klimatfrågan är en av vår tids största utmaningar. Bygg- och fastighetsbranschen orsakar en betydande klimatpåverkan genom sin egenanvända energi, materialanvändning och genom hyresgästernas verksamheter i lokalerna. Att reducera energianvändningen är en allt viktigare fråga för bolagets investerare och 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 energianvändning. Bolaget har god möjlighet att minska energianvändningen och välja förnybara energikällor, vilket minskar bolagets direkta negativa påverkan såväl som påverkan genom hyresgästerna. Samarbete med hyresgästerna i energifrågan ger positiva förändringar i energianvändning. Genom att ställa krav på leverantörer kan bolaget även påverka i andra änden av värdekedjan. Både användning av energi och andel förnybar energi är mätbart och ger därmed goda möjligheter för bolaget att följa upp effekten av arbetet.

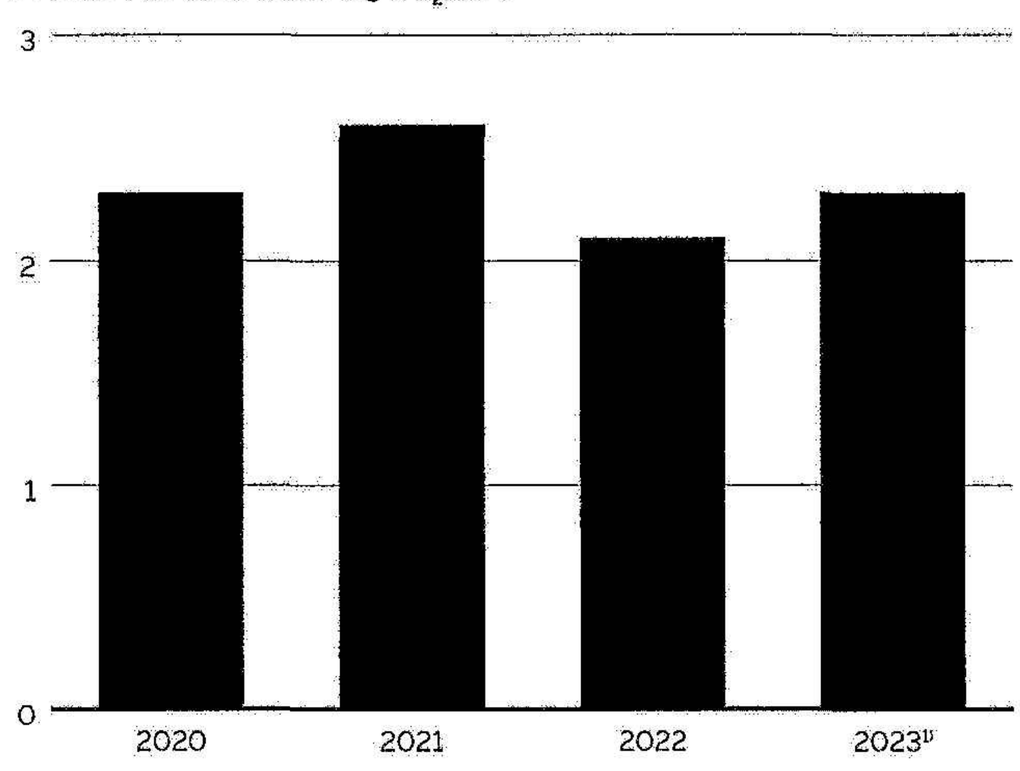
Förnybar energi

Bolaget producerar egen el genom solceller på fastigheternas tak. Bolaget har under 2023 producerat 811 MWh el vilket motsvarar en CO_2 besparing på 203 ton. Under 2024 ska bolaget arbeta för att öka installationen av solceller och höja den egenproducerade elen. Bolaget köper sedan 2020 uteslutande 100% fossilfri el från sol, vind och vatten. Av de fjärrvärmeleverantörer som bolaget använder är 98% av dess energi från förnyelsebara källor eller av återvunnen energi. 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 i identifieras förbättringsåtgärder som minskar energianvändningen i byggnaderna, exempelvis värmeåtervinning. Energieffektiviseringsarbetet är ett pågående arbete och målet 2023 var att genomföra minst nio energibesparingsprojekt, målet uppfylldes. Ett av de projekt som genomfördes omfattade ny ventilation med värmeåtervinning, solceller och batterilagring på en fastighet. projektens effekter ska analyseras under 2024. Energieffektiviseringsåtgärder sker till stor del i samverkan med hyresgäster för att tillsammans bidra till en minskad energianvändning och lägre driftskostnader.

UTSLÄPPSINTENSITET (kg CO_2/m²)



[1] 2023 har bolaget ändrat sin metod för beräkning av utsläppsintensiteten vilket resulterar i en ökning från tidigare år

100%

ENERGIANVÄNDNING

	2020	2021	2022	2023
A-temp yta för köpt energi (m²)	599 393	621 116	621 116	703 861
Energianvändning från egna abonnemang (MWh)	50 951	54 427	52 451	52 585
Energiintensitet[1] (kWh/m²)	85,0	87,6	84,4	74,7

[1] Beräknad utifrån den yta som Svenska Handelsfastigheter har förbrukningsunderlag på

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000630

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 vattenanvändning i byggnader och genom utsläpp vid ny-, till-, och ombyggnationer. Genom bland annat energieffektivisering, miljövänligare materialval och ökat återbruk kan utsläppen reduceras. Svenska Handelsfastigheter strävar efter att bli koldioxidneutrala och arbetar successivt för att minska utsläppen och den negativa miljöpåverkan. Arbetet görs i samverkan med hyresgäster, kommuner och andra intressenter då samverkan leder till ytterligare möjligheter för minskade utsläpp. Uppföljning sker genom att mäta bolagets energianvändning och utsläpp i förvaltningen och i om-, till-, och nybyggnationer.

För bolagets utsläppsdata 2023 har metoden för klimatberäkningar ändrats, bolaget har gått från finansiell kontroll till operativ kontroll. Det betyder att i bolagets direkta utsläpp hamnar hänförligt köldmedialäckage men också bolagets leasingbilars utsläpp. Genom bolagets fastigheters drift skapas ett indirekt utsläpp, Scope 2. I Scope 2 finns utsläppen från köpt fjärrvärme, fjärrkyla samt köpt el. Svenska Handelsfastigheter beräknar utsläppen utifrån marknadsbaserad metod vilket gör utsläppen från köpt el 0 i Scope 2 då bolaget köper uteslutande el från förnyelsebara källor men redovisar även platsbaserad metod för Scope 2. Genom energieffektiviseranде åtgärder i bolagets fastigheter ska Svenska Handelsfastigheter minska de platsbaserade utsläppen i Scope 2.

Övriga initiativ

Bolaget har både årliga och långsiktiga hållbarhetsmål, målen för 2024 presenteras på s 86. Utöver hållbarhetsmålen pågår också andra hållbarhetsinitiativ. För klimatsmart avfallshantering använder sig bolaget 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 2023 var 78% av värdet med grön bilaga, så kallade gröna hyresavtal. Bolaget arbetar för att successivt öka andelen gröna avtal för att tillsammans med hyresgästerna delge varandra förbrukningsdata och tillsammans arbeta för hållbar lokalanvändning. Under 2023 har hållbarhetssystemet Position Green implementerats i bolaget för rapportering av årliga klimatbokslut enligt GHG Protocol samt för implementeringen av ESRS under 2024. Bolaget redovisar från och med 2023 frivillig rapportering enligt EU:s taxonomiförordning, s 74–76. För de ytor där Svenska Handelsfastigheter bekostar vattenförsörjning uppgick användningen till 158 l/kvm under 2023. Vatten är ett förbättringsområde för bolaget och under 2023 har en vattenstrategi tagits fram i riktlinjen "Riktlinjer gällande miljö, vatten och energi" vars syfte är att minska vattenanvändningen genom exempelvis installation av snålspolande och vattenbesparande produkter.

Wilma Norin, Hållbarhetssamordnare. Johan Jarl, Teknikchef. Mikaela Karlsson Tekniksamordnare. Mathias Jung, Energisamordnare

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610006931

UTSLÄPPSTABELL – SCOPE 1, 2 & 3

Utsläppen presenteras i ton CO_2e	2020	2021	2022	2023	KOMMENTARER
Scope 1 – Direkta utsläpp					
Köldmedier	–	321,0	129,0	296,2	Ökningen förklaras av ökat bestånd under 2023 och fler läckage.
Mobil förbränning	–	–	–	42,2	Byte av metodval 2023. Från finansiell kontroll till operationell kontroll medförde att utsläpp från leasade bilar hamnade i Scope 1 istället för Scope 3.
Totala CO_2e utsläpp, Scope 1	**–**	**321,0**	**129,0**	**338,4**	
Scope 2 – Indirekta utsläpp					
Inköpt el (Marknadsbaserade utsläpp)	–	–	–	–	Bolaget köper sedan 2020 el 100% från sol, vind & vatten
Inköpt el (Platsbaserade utsläpp)	*2 061,0*	*1 938,0*	*1 539,2*	*1 364,6*	Minskade utsläpp från köpt el (platsbaserade utsläpp)
Fjärrvärme (Platsbaserade utsläpp)	1 373,0	1 286,0	1 196,0	1,286,8	Ökat utsläpp till följd av ökat bestånd, bättre mätning och en kall vinter
Fjärrkyla (Platsbaserade utsläpp)	–	–	30,1	32,0	Ökat utsläpp till följd av ökat bestånd och bättre mätning
Totala CO_2e utsläpp, Scope 2	**1 373,0**	**1 286,0**	**1 226,1**	**1 318,8**	Marknadsbaserade utsläpp för inköpt el
Totala CO_2e utsläpp Scope 1 & 2	**1 373,0**	**1 607,0**	**1 355,1**	**1 657,2**	Scope 2, marknadsbaserade utsläpp för inköpt el
Utsläppsintensitet (kg CO2e/kvm)	2,3	2,6	2,1	2,3	Scope 1 & 2. Ökningen förklaras av ändrad beräkning, utökad matdata och ett utökat bestånd samt en kall vinter vilket gav en ökad värmeanvändning.
Scope 3 – Indirekta utsläpp uppströms					
Inköpta varor och tjänster				2602.2	
Kapitalvaror				727.7	
Bränsle och energirelaterade utsläpp				548	
Avfallshantering				0.75	
Tjänsteresor				21.4	
Pendlingsresor				0.2	
Scope 3 – Indirekta utsläpp nedströms					
Uthyrda tillgångar, hyresgäster el- och avfallsanvändning				11032	
Totala CO_2e utsläpp Scope 3				**14932.3**	
Undvikna utsläpp					
Egenproducerad el	119	146	215	203	Solcellsanläggningarna har inte fungerat optimalt, åtgärdas under 2024

FÖRKLARINGAR UTSLÄPP

SCOPE	AKTIVITET	KÄLLA	KOMMENTAR
Scope 1 – Direkta utsläpp	Köldmedier	Årlig köldmediarapport	
	Mobil förbränning	Baserad på mil och bränsle	I enlighet med bilpolicyn används enbart el- och hybridbilar. Undantaget är 1 dieselbil.
Scope 2 – Indirekta utsläpp	Inköpt el	Inköpt el, uppmätt från energiuppföljningssystemet. Ej normalårskorrigerad.	Bolaget redovisar marknadsbaserade utsläpp vilket gör utsläppen 0 i Scope 2 i och med enbart el inköpt från sol, vind och vatten. Utsläppen från platsbaserade utsläpp redovisas också med emissionsfaktor från SMED & IVL Report C 619 (2021)
	Fjärrvärmeanvändning	Uppmätt energianvandning från energiuppföljningssystem. Ej normalårskorrigerad.	Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör. Energiföretagen 2022.
	Fjärrkylaanvändning	Uppmätt energianvandning från energiuppföljningssystem. Ej normalårskorrigerad.	Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör. Energiföretagen 2022.
Scope 3 – Indirekta utsläpp, upp- och nedströms	Inköpta varor och tjänster	Spend-baserad på driftsutgifter, planerat underhåll m m.	
	Kapitalvaror	Spend-baserad vid ny-, till- och ombyggnationer.	Under 2023 har ingen nybyggnation ägt rum, enbart till- och ombyggnationer.
	Bränsle och energi-relaterade utsläpp	Utsläpp förbränning av bränsle. Basorad på energi-användning Scope 1 (tjanstebilar) och 2	
	Avfallshantering	Avfall från egen verksamhet, kontor. Spend-baserad	
	Tjänsteresor	Spend-baserad. Inkluderar hotell, flyg, tåg, taxi och båt.	
	Pendlingsresor	Distansbaserad med emissionsfaktorer från färdsätt. Pendling till och från arbete, kommunalt och bil.	
	Uthyrda tillgångar	Hyresgästernas elanvändning och avfall. Schablon-baserad uträkning med emissionsfaktorer utifrån verksamhet.	

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Fysisk Klimatriskhantering

I takt med jordens ökande medeltemperatur blir risker kopplade till klimatförändringar allt mer väsentliga. Parallellt med ett kontinuerligt arbete för minskade utsläpp av växthusgaser så arbetar Svenska Handelsfastigheter med löpande hantering av klimatrelaterade risker för att identifiera och anpassa beståndet till ett förändrat klimat. Bolaget analyserar risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark och utför klimatriskanalyser i enlighet med Bilaga A i EU:s taxonomiförordning. Under 2023 har fördjupade klimatriskanalyser genomförts på de byggnader som ligger inom gränsvärdena i energiprestanda för topp 15 i EU:s taxonomiförordning.

Vatten

Till följd av den globala uppvärmningen blir klimatet varmare, havsnivåerna stiger och skyfallen blir intensivare, vilket påverkar vattenflödena. Det ökar risken för översvämning för fastigheter i lågt belägna områden samt längs med kust och vattendrag. Svenska Handelsfastigheter har genomfört en översyn av fastighetsbeståndets exponering för framtida översvämningsrisk till följd av klimatförändringar. Analysen är baserad på Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps hot- och riskkartering för områden identifierade ha en betydande översvämningsrisk enligt förordning om översvämningsrisker (SFS 2009:956). Av bolagets 285 fastigheter ligger 10 stycken i områden med betydande risk för översvämning under en 100-årsperiod. En rutin för årlig rondering i syfte att utförligt säkerställa de berörda fastigheternas avrinningsvägar har implementerats.

Temperatur

Utsläpp av växthusgaser har lett till förstärkt global uppvärmning, jordens ökade temperatur påverkar klimatet bland annat genom ökad frekvens av värmeböljor, torka och skogsbränder. Temperaturökningar leder till förhöjda inomhustemperaturer och vid behov ska åtgärder som exempelvis fjärrkyla och solskydd övervägas. En ökad frekvens av värmeböljor kan leda till en ökad dödlighet för människor i särskilt utsatta grupper, 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) för varje fastighet i system för SBA-ronderingar. 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.

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. Fastighetsförvaltningen säkerställer på driftmöten att stormsäkerheten 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 33 fastigheter som ligger i områden med förutsättningar för ras och skred. För att identifiera tidiga tecken på förändringar och rörelser i marken finns en årlig ronderingar på dessa fastigheter för att möjliggöra förebyggande åtgärder. I de fall då det råder extra hög risk går bolaget in med förstärkningsåtgärder.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000633

Årlig klimatriskscreening

Svenska Handelsfastigheter genomför årligen en övergripande klimatriskscreening på hela fastighetsbeståndet. I screeningen analyseras fysiska klimatrisker relaterade till temperatur, vind, vatten och mark. Se resultat i tabellen nedan. Vindens framtida mönster är svårt att förutspå vilket medfört att djupare analys ej genomförts. I enlighet med bolagets riktlinje för hantering av klimatrisker screenas beståndet och för fastigheter i förhöjd riskzon genomförs en fördjupad analys. I linje med riktlinjen genomförs alltid en klimatriskanalys innan förvärv.

	TEMPERATUR	VIND	VATTEN	RAS & SKRED
Analys	100%	–	100%	100%
Andel av fastighetsvärde i riskzon	2%	–	4%	12%
Åtgärder	Bolaget gör löpande analyser för att identifiera områden som ligger i förhöjd risk för värmebölja. Om behov finns ska åtgärder genomföras för att anpassa fastigheten för ökad temperatur.	Hur vinden kommer att förändras i ett framtida klimat är svårt att förutspå. Årligen säkerställs fastigheternas stormsäkerhet för att förebygga eventuella skador kopplat till vind.	För fastigheter som bedöms ha en betydande risk för översvämning från ökade havsnivåer och höga vattenflöden genomförs extra ronderingar för att säkerställa fria avrinningsvägar, lutning från fasad och vid behov utöka vattenskyddet.	För fastigheter som bedöms ligga i ett område med förutsättningar för ras och skred genomförs extra ronderingar för att tidigt identifiera och förhindra förändringar i mark och byggnader.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

FOKUSOMRÅDE 1

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Bakgrund

Svenska Handelsfastigheter omfattas inte idag av EU:s Taxonomiförordning men ska från och med året 2024, för räkenskapsåret 2023, frivilligt rapportera för det egna hållbarhetsarbetet och för andra intressenter. Genom rapportering enligt EU:s taxonomiförordning vill bolaget upplysa hur verksamheten bidrar till EU:s miljömål.

Bedömning

De aktiviteter som bedöms vara aktuella för Svenska Handelsfastigheters verksamhet är aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader samt aktivitet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål utan att orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen. Den ekonomiska aktiviteten ska utöver det vara i enlighet med minimiskyddsåtgärderna i taxonomin. För 2023 års rapportering kommer enbart aktivitet 7.7 redovisas då bolaget inte haft någon nybyggnation.

VÄSENTLIGT BIDRAG TILL MILJÖMÅL 1 – BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar, är det mål som Svenska Handelsfastigheter redovisar sin förenlighet med genom de byggnader som uppnår kriteriet, tillhör 15% bästa ur en primärenergisynpunkt alternativt erhåller energiklass A. Under året 2022 analyserades bolagets byggnaders energiprestanda för att identifiera den andel av bolaget som placerar sig inom topp 15%-gräns för mest energieffektiva byggnader uppförda före 31 december 2020. Andelen byggnader inom gränsen har reviderats vid presentation av uppdaterade gränsvärden. De gränsvärden som använts är de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna, senast uppdaterade december 2022.

INTE ORSAKA BETYDANDE SKADA

Kriterierna hur aktiviteten ska genomföras utan att orsaka betydande skada på några av de övriga miljömålen finns enbart framtaget för anpassning till klimatförändringar vilket uppfylls genom Bilaga A i taxonomin. I enlighet med Bilaga A och tabell II har klimat- och sårbarhetsanalyser tagits fram för de byggnader som ska linjeras mot taxonomin. I klimatriskbedömningarna analyseras fysiska klimatrelaterade risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark. Klimatriskanalyserna har genomförts genom ett kartverktyg som använder datalager från bland annat MSB, SMHI och SGU:s riskkarteringar. Svenska Handelsfastigheter verkar för långsiktighet och har analyserat fysiska klimatrelaterade risker som kan påverka verksamheten fram till år 2100 och med växthusgasutsläpp samt koncentrations scenarierna RCP 8,5 (fortsatt höga utsläpp av växthusgaser i framtiden) samt RCP 4,5 (ökning av koldioxidutsläpp fram till 2040). Utifrån potentiella fysiska risker görs en bedömning om byggnadens sårbarhet för dessa i ett framtida klimat. För byggnader som bedöms innefatta hög risk från klimatrelaterade risker upprättas en åtgärdsplan med anpassningslösningar.

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

Taxonomin har krav på minimiskyddsåtgärder som omfattar mänskliga rättigheter, antikorruption, fri konkurrens samt transparens kring skattebelastning. Bolaget uppfyller taxonomins krav om minimiskyddsåtgärder. Sedan 2020 är Svenska Handelsfastigheter anslutna till UN Global Compact som är ett initiativ för hållbart företagande och omfattar de 10 internationella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption. En årlig rapportering skickas in till UN Global Compact om hur bolaget arbetar med de 10 principerna i verksamheten.

För att motverka korruption och främja god affärsetik har bolaget uppförandekod för både medarbetare och leverantörer, s 84–85. Bolaget ställer krav på leverantörers hållbarhetsarbete och strävar efter ansvarsfulla inköp i enlighet med bolagets inköpspolicy, s 85.

Redovisning

Rapporteringen på den andel av verksamheten som bedöms miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning redovisas genom tre finansiella nyckeltal: Omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter. Bolaget har under 2023 definierat vad som ska ingå i respektive finansiellt nyckeltal och därefter fått fram de andelar av omsättning, kapitalutgifter och driftsutgifter som är miljömässigt hållbara och förenliga med taxonomin.

OMSÄTTNING

Total omsättning vilket innefattar hyresintäkter, serviceintäkter (parkeringar, arrende och skyltning m fl) och övriga intäkter som exempelvis innefattar såld egenproducerad el. Se not 12.

KAPITALUTGIFTER

Redovisning av totala kapitalutgifter vilka bolaget har definierat som ny-, till- och ombyggnation samt värdehöjande installationer. I kapitalutgifter ingår även tillgångar från rörelseförvärv men som inte räknas med för bolaget då alla förvärv klassificeras som tillgångsförvärv. Se not 12.

DRIFTSUTGIFTER

Redovisningen av driftsutgifter omfattar bolagets utgifter för att upprätta fastigheternas funktionalitet. I driftsutgifterna ingår de fortlöpande driftskostnaderna för det dagliga underhållet, renoveringar som inte klassas som en kapitalutgift samt reparationer. Se not 12.

20240610-0633
DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Information och avgränsningar

För redovisningen 2023 kommer Svenska Handelsfastigheter att redovisa den ekonomiska aktivitet som utgör den största delen av bolagets verksamhet, 7.7 ägande och förvärv av byggnader. 2023 hade bolaget totalt 14% av byggnaderna inom topp 15%-gränsen för energiprestanda vilket utgör 43 stycken byggnader fördelat på 30 st fastigheter och 18% av fastighetsvärdet.

KÄRNENERGI- OCH FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER

RAD	KÄRNENERGIRELATERADE VERKSAMHETER	
1.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot forskning, utveckling, demonstration och utbyggnad av innovativa elproduktionsanläggningar som producerar energi från kärnenergiprocesser med minimalt avfall från bränslecykeln.	NEJ
2.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande och säker drift av nya kärntekniska anläggningar för produktion av el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion, samt för säkerhetsuppgraderingar av dessa, med hjälp av bästa tillgängliga teknik.	NEJ
3.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot säker drift av befintliga kärntekniska anläggningar som producerar el eller processvärme, inbegripet för fjärrvärme eller industriella processer, såsom vätgasproduktion från kärnenergi, samt *säkerhetsuppgraderingar av dessa*	NEJ
	FOSSILGASRELATERADE VERKSAMHETER	
4.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande eller drift av elproduktionsanläggningar som producerar el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
5.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av anläggningar för kombinerad produktion av värme/kyla och el med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ
6.	Företaget utför, finansierar eller är exponerat mot uppförande, renovering och drift av värmeproduktionsanläggningar som producerar värme/kyla med hjälp av fossila gasformiga bränslen.	NEJ

RÄKENSKAPSÅR 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
OMSÄTTNING (1)	KODER	ABSOLUT OMSÄTTNING	ANDEL AV OMSÄTTNING	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	FÖRORENINGAR	CIRKULÄR EKONOMI	BIOLOGISK MÅNGFALD	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	CIRKULÄR EKONOMI	FÖRORENINGAR	BIOLOGISK MÅNGFALD	MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV OMSÄTTNING 2023	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV OMSÄTTNING 2022	KATEGORI (MÖJLIGGÖRANDE VERKSAMHET)	KATEGORI (OMSTÄLLNINGSVERKSAMHET)
Ekonomiska aktiviteter		*mkr*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*%*	*%*	*M*	*O*
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Omsättning av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	0%																
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	201.5	16.8	100%						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	16.8	-	M	
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)																				
Möjliggörande verksamhet		201.5	16.8	100%						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	16.8	-	M	
Omställningsverksamhet		0	0	0%																
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	994.5	83.2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		994.5	83.2																	
Totalt (A.1+A.2)		1196	100																	
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättning för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A+B)		1196	100																	

(1) Andel av omsättning från intäkter som är förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2023.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

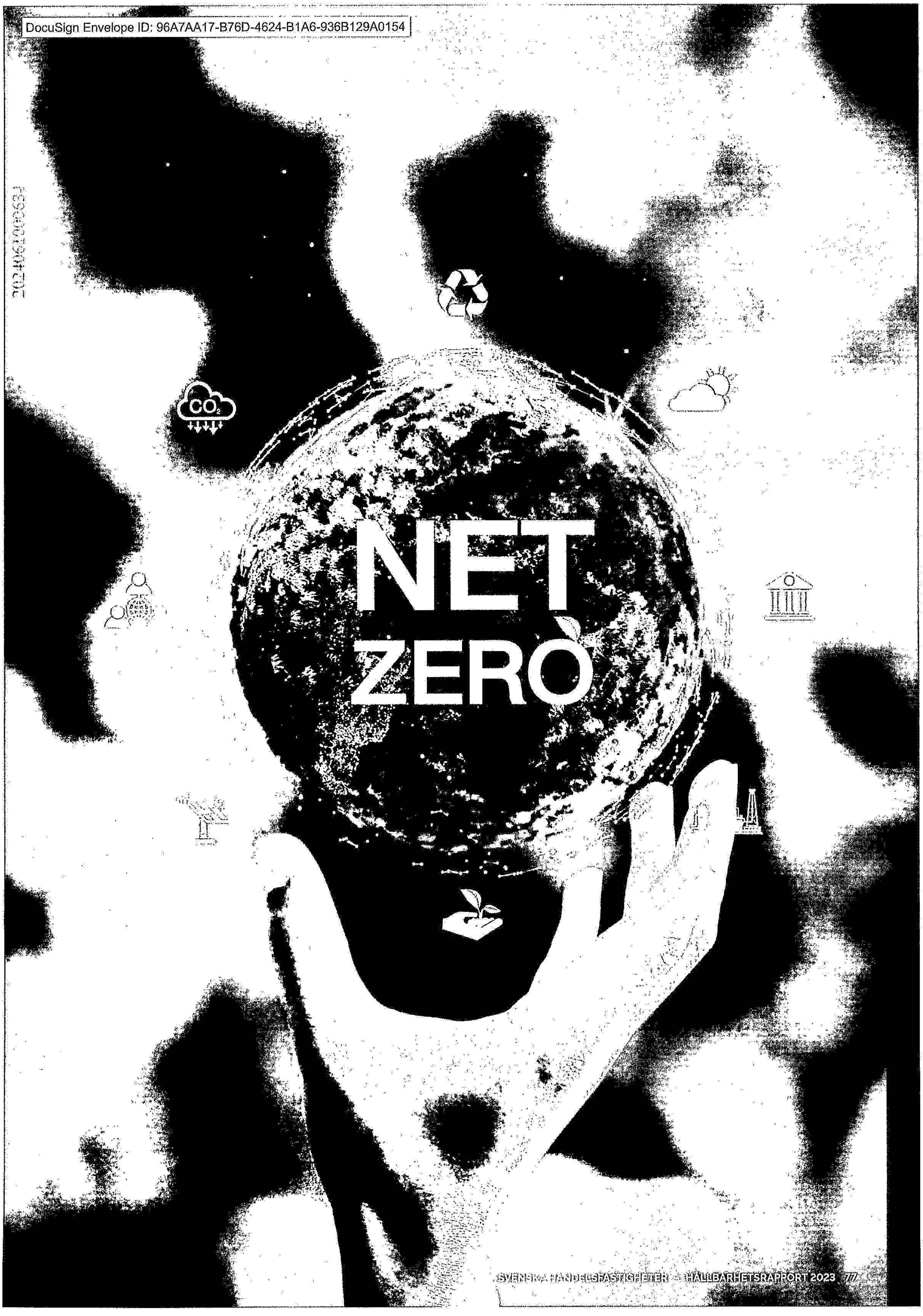
RÄKENSKAPSÅR 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
KAPITALUTGIFTER (2)	KODER	ABSOLUTA KAPITALUTGIFTER	ANDEL AV KAPITALUTGIFTER	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	FÖRORENINGAR	CIRKULÄR EKONOMI	BIOLOGISK MÅNGFALD	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	CIRKULÄR EKONOMI	FÖRORENINGAR	BIOLOGISK MÅNGFALD	MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV KAPITALUT-GIFTERNA 2023	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV KAPITALUT-GIFTERNA 2022	KATEGORI (MÖJLIGGÖRANDE VERKSAMHET)	KATEGORI (OMSTÄLL-NINGSVERKSAMHET)
Ekonomiska aktiviteter		*mkr*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*%*	*%*	*M*	*O*
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. CapEx av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	0%																
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1 8	3.7	100%						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	3.7		M	
CapEx för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)																				
Möjliggörande verksamhet		1 8	3.7	100%						-	J	F/T	F/T	F/T	F/T	J	3.7		M	
Omställningsverksamhet		0	0	0%																
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	45 2	96 3	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomi-förenliga) (A.2)		45 2	96 3																	
Totalt (A.1+A.2)		47	100																	
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättning för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A+B)		47	100																	

(2) Andel av kapitalutgifter från tjänster och produkter från ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2023

RÄKENSKAPSÅR 2023		2023		Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
DRIFTSUTGIFTER (3)	KODER	ABSOLUTA DRIFTSUTGIFTER	ANDEL AV DRIFTSUTGIFTER	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	FÖRORENINGAR	CIRKULÄR EKONOMI	BIOLOGISK MÅNGFALD	BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	CIRKULÄR EKONOMI	FÖRORENINGAR	BIOLOGISK MÅNGFALD	MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV DRIFTSUTGIF-TERNA 2023	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV DRIFTSUTGIF-TERNA 2022	KATEGORI (MÖJLIGGÖRANDE VERKSAMHET)	KATEGORI (OMSTÄLL-NINGSVERKSAMHET)
Ekonomiska aktiviteter		*mkr*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*%*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*J/N*	*%*	*%*	*M*	*O*
A. AKTIVITETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. OpEx av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	0%																
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	18,7	8,8	100%						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	8 8		M	
OpEx för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)																				
Möjliggörande verksamhet		18 7	8 8	100%						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	8 8		M	
Omställningsverksamhet		0	0	0%																
A.2 Aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	0	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	193 2	91 2	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL											
OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		193 2	91 2																	
Totalt (A.1+A.2)		211,9	100																	
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
OpEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0																	
Totalt (A+B)		211,9	100																	

(3) Andel av driftsutgifterna från produkter och tjänster från ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2023

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

FOKUSOMRÅDE 2

Hållbar Stadsutveckling

Genom att utveckla externa handelsområden och fastigheter är Svenska Handelsfastigheter med och utvecklar städer. 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 fastighetsägare. Svenska Handelsfastigheter har flera initiativ inom hållbar stadsutveckling:

- Hållbara transporter
- Trygga och attraktiva handelsplatser
- Kunskap och samverkan genom Stadskärna 2050 och insiktsrapport genom HUI.
- 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 2023 fanns på bolagets fastigheter totalt 217 laddplatser fördelade på 21 olika platser runt om i landet. Det innebär att 53% av bolagets 40 externhandelsområden utrustats med laddinfrastruktur. Målet för 2024 är att utöka antalet laddplatser med 15%.

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, energideklarationer, 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.

Initiativ för hållbar stadsutveckling

Städernas utveckling består av långa processer som innefattar såväl visionsarbete som översikts- och detaljplanering. Under året 2018 startade Svenska Handelsfastigheter tillsammans med Wingårdhs arkitektkontor ett större arbete för att förstå städernas utveckling, Stadskärna 2050. Arbetets insikter fick bolaget att vilja undersöka vidare externhandelns inverkan på stadskärnan. Tillsammans med Handelns Utredningsinstitut, HUI, har en insiktsrapport tagits fram vars material kan användas som stöd i beslutsfattande till kommuner vid externhandelsetableringar. Rapporten kommer fram till insikten att handelsområden är ett viktigt komplement till stadskärnan som bidrar till fler etableringsmöjligheter, arbetstillfällen och högre tillväxt i kommuners dagligvaruhandel.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240531000635

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 fortsätter 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 2023.

GENERERAT EKONOMISKT VÄRDE

MKR	INTRESSENTER	2023	ANDEL	2022	ANDEL
Skapat värde					
Intäkter	Kunder	1196		1062	
Fördelat värde					
Löner, ersättning till anställda, sociala avgifter	Medarbetare, Stat	60	5%	52	5%
Räntor	Finansiärer	232	19%	184	17%
Skatter	Staten	124	10%	111	10%
Utdelning	Ägare	0	0%	254	24%
Övriga rörelsekostnader	Leverantörer	281	23%	247	23%
Behållet ekonomiskt värde		**499**	**42%**	**214**	**20%**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

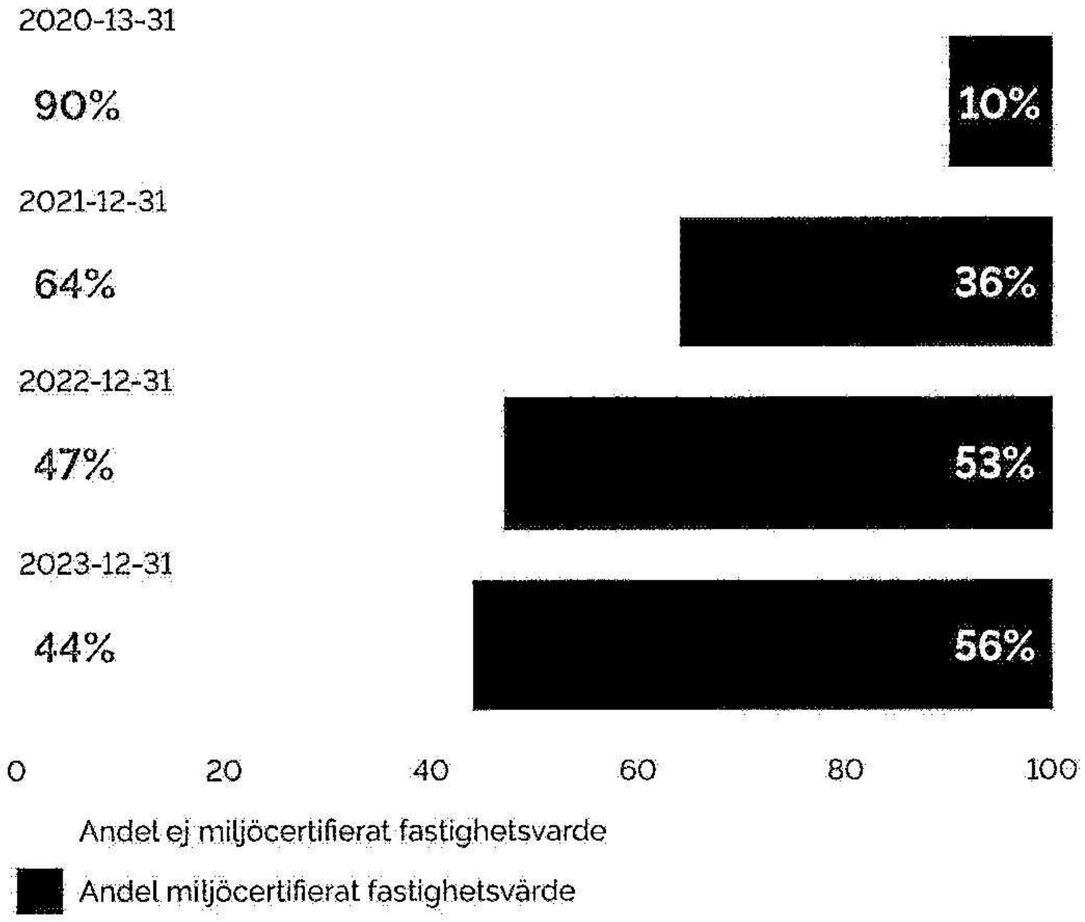
Miljöcertifierat fastighetsvärde

År 2020 genomfördes det första pilotprojektet med miljöcertifiering enligt BREEAM In-Úse. 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).

Per den 31 december 2023 uppgick certifierat fastighetsvärde till 7 899 mkr fördelat på 50 fastigheter vilket motsvarar 56% av fastighetsvärdet. 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.

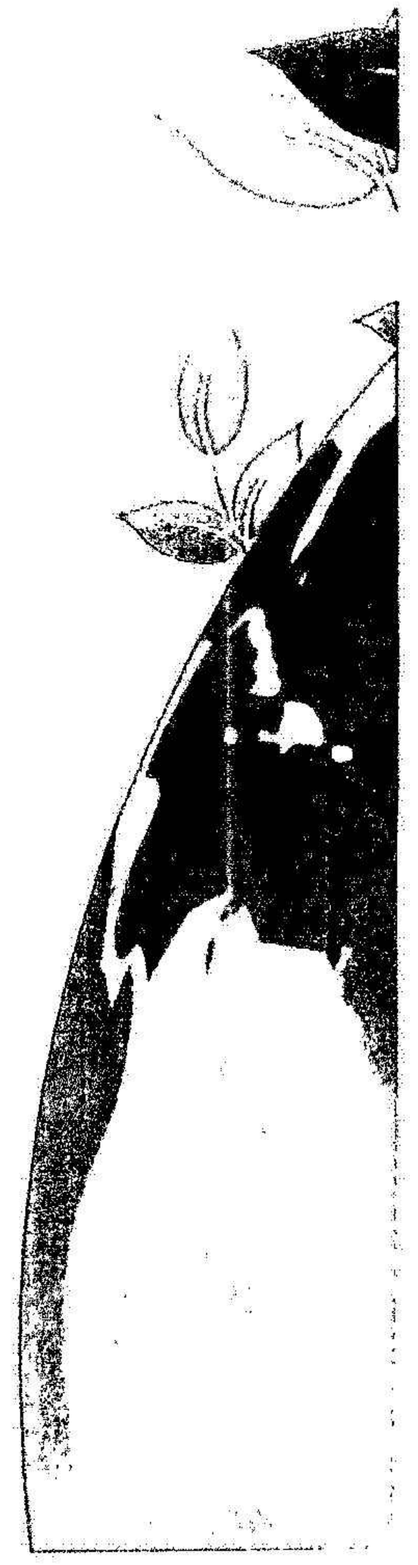
MILJÖCERTIFIERAT FASTIGHETSVÄRDE



BREEAM In Use

MILJÖ BYGGNAD

GreenBuilding



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000636

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

FOKUSOMRÅDE 3

Medarbetare

GRI 2021 2.7, 2.8, 3.3 GRI 2016

Vi på Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters medarbetare bidrar kontinuerligt till bolagets framgång och utveckling. Medarbetare som är engagerade, motiverade och trivs är nyckeln till en arbetsplats och ett företag som är 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 38 personer varav samtliga heltidsanställda. 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 5,1 utbildningsdagar i snitt under 2023.

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. Under 2023 har samtliga kontor utrustats med hjärtstartare som ska anslutas till hjärtstartarregistret.

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. Sedan 2023 erbjuder bolaget en hälsoundersökning vart annat år samt möjlighet till månadsvis massage för sina anställda, en satsning för att främja medarbetarnas hälsa och förebygga sjukskrivningar och skador. 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.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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

20240610090637

Sedan den 1:a april 2022 är bolaget anslutet till kollektivavtal. Samtliga anställda exklusive vd omfattas av avtalet vilket motsvarar 97% av de anställda vid årets slut.

Variation avseende exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för bolagets utveckling och konkurrenskraft. Medelåldern vid årsskiftet var 45 år och 45% av de anställda var kvinnor och 55% män. På ledningsnivå var fördelningen 33% kvinnor och 67% män.

Under 2023 har i genomsnitt 11% slutat på företaget och 22% 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 2023 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 månadslön i relation till medianlönen för övriga anställda. Den uppgår för 2023 till 5,20. Förändringen i ersättning mellan 2022 och 2023 för bolagets högst betalda individ i relation till medianförändringen för övriga anställda under samma period uppgick till 10,74. Skillnaden beror på att ersättningsmodellen för den högst betalda individs månadslön har förändrats under 2023 där den månatliga ersättningen har ökat medan den rörliga ersättningen begränsats. Övriga anställda har möjlighet till rörlig ersättning mellan 17–33% av den fasta månadslönen medan den högst betalda har möjlighet till 5% rörlig del. Beräkningen görs utifrån månadslön för samtliga anställda per 2023-12-31.

PÅBÖRJADE OCH AVSLUTADE ANSTÄLLNINGAR 2023 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)	4	4	–	5	3	5	2	1	**8**
Nya medarbetare (%)	11%	11%	0%	14%	8%	14%	6%	3%	**22%**
Avslutade anställningar (antal)	2	2	–	2	2	4	–	–	**4**
Avslutade anställningar (%)	6%	6%	–	6%	6%	11%	–	–	**11%**

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONER I ANSTÄLLNINGSLIKNANDE ROLL

	HK & REGION MITT		REGION SYD		REGION NORD		
	KVINNOR	MÄN	KVINNOR	MÄN	KVINNOR	MÄN	SUMMA
Fastanställd heltid	14	8	1	8	2	5	**38**
Projektanställda	–	–	–	–	–	–	**–**
Fastanställda deltid	–	–	–	–	–	–	**–**
Konsult, secondment	–	3	–	–	–	–	**3**
Summa	**14**	**11**	**1**	**8**	**2**	**5**	**41**

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 89).

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 med 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.

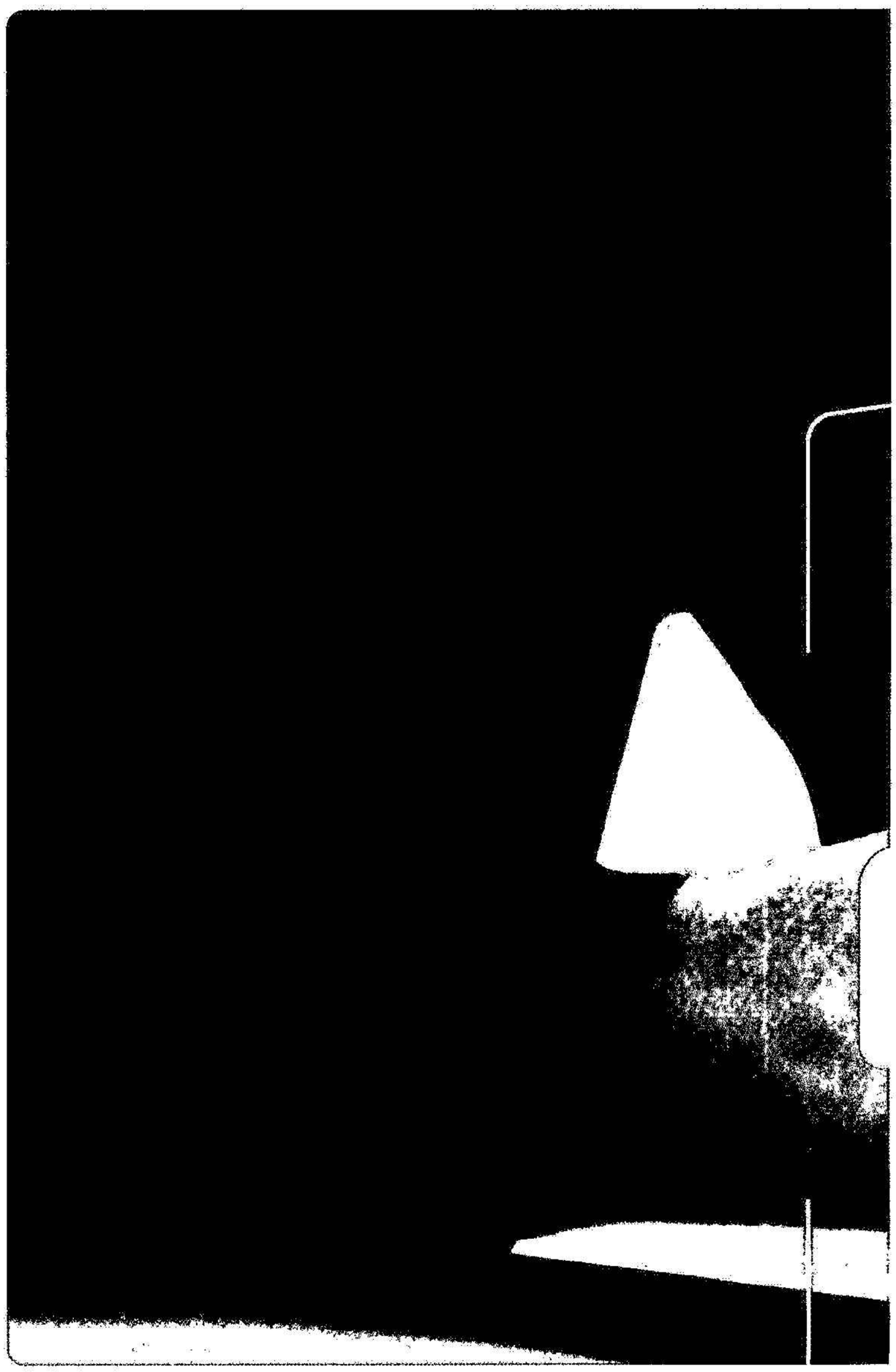
Lika höga krav som ställs på den egna verksamheten ställs även på leverantörer och samarbetspartners. Därför har bolaget arbetat fram en uppförandekod för leverantörer som bland annat syftar till att främja god affärsetik och motverka korruption.

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 eller brott mot mänskliga rättigheter förekommit.

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

Regelefterlevnad

Under 2023 har inga avvikelser mot lag ägt rum och inga signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner har heller ålagts bolaget.



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

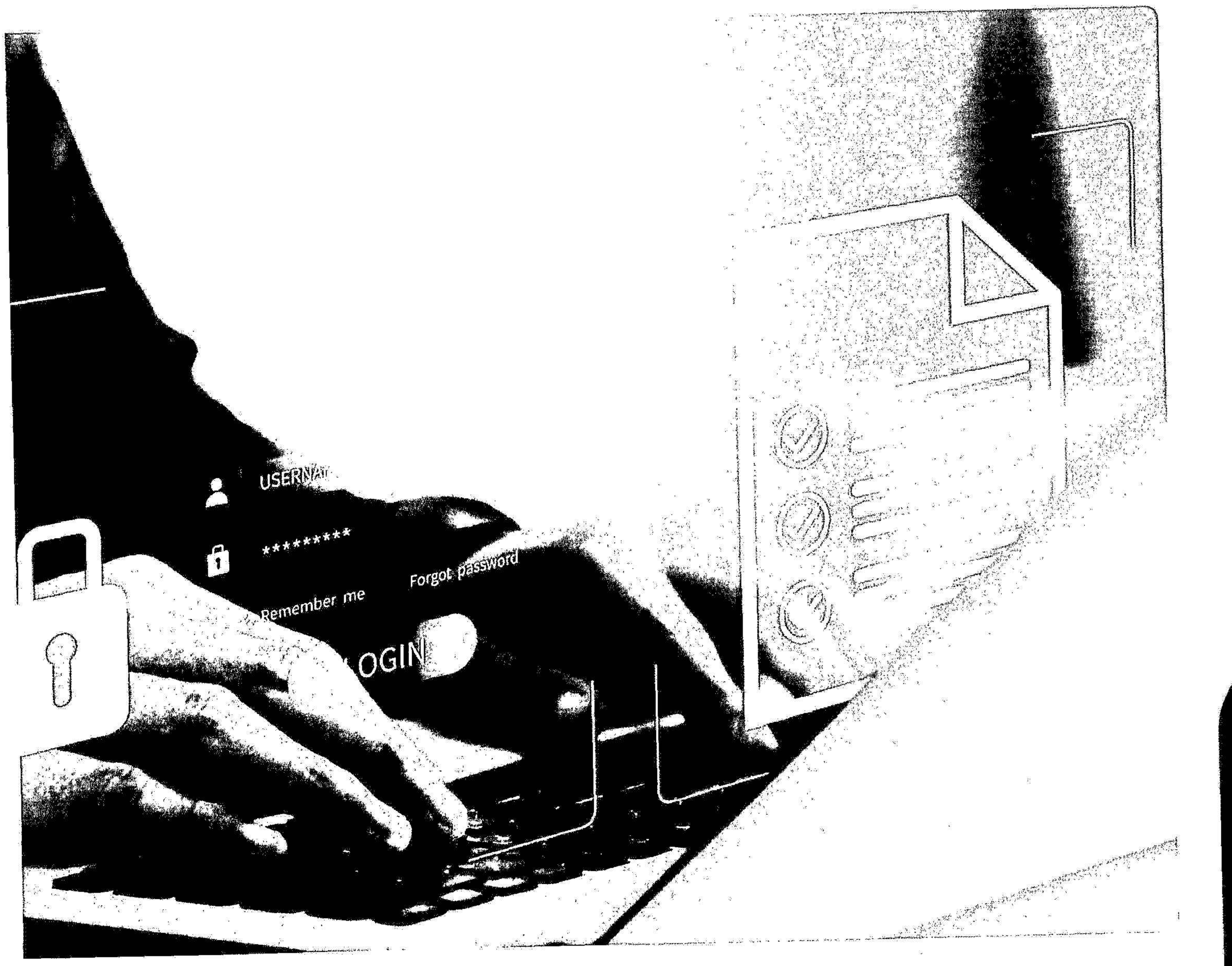
2024061000638

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.



DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 2024	
RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT	Minska klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation. All nyproduktion ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver
	All inköpt energi ska uteslutande vara 100% förnyelsebar el med ursprungsgarantier
	Minska köpt energi mätt som kWh/kvm med 5% årligen mot basår 2021
	Kontinuerlig klimatriskscreening av portföljen och djupare klimatriskanalys vid nya förvärv, fastigheter i riskzoner och fastigheter som ligger i topp 15
ANSVARSFULLA AFFÄRER	100% av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i bolagets uppförandekod
	Noll arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterad sjukdom hos medarbetare och leverantörer
HÅLLBAR STADSUTVECKLING	Öka andelen taxonomilinjerade byggnader till 22% av fastighetsvärdet till och med 2025 mot basår 2023
	Samtliga nya hyresavtal ska innefatta en grön bilaga
	Infrastruktur för hållbara transporter till och från våra handelsplatser, utöka antal laddplatser med 15%
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 klimatavtrycket mätt som CO_2e/kvm i Scope 1 och 2 med 42% gentemot basår 2020

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000639

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 2023 rapporterades inga fall av oegentligheter gällande korruption eller mot mänskliga rättigheter till visselblåsarfunktionen.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 tre och högst sju 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 till att skapa värde för flera av bolagets olika intressenter. Styrelsen inkluderade under 2023 fem oberoende styrelseledamöter. Av de åtta styrelseledamöterna var tre delägare i bolaget. Styrelsen från 2024, se nedan, består av totalt åtta styrelseledamöter. Sju av åtta styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och ledningen, fyra av åtta oberoende i förhållande till aktieägarna samt att en av styrelseledamöterna är delägare i bolaget. Fördelningen mellan styrelsemedlemmarnas ålder är 50% mellan 30-50 år och 50% över 50 år.

Tre styrelseledamöter har under början av 2024 tecknat teckningsoptioner i bolaget. Under 2023 lämnade Lennart Sten (sedan 2015) styrelsen och sitt uppdrag som vd (april). Thomas Holm är ny vd sedan april 2023. Bo Liffner (sedan 2015) lämnade sitt styrelseuppdrag i april. Under 2023 har fem nya styrelsemedlemmar tillkommit, Frida Olsson (april), Gunnar Balsvik (april), Staffan Unge (april), Pontus Sundin (juni) och Eva Andersson Rahlén (juni). Johan Röhss lämnade sitt styrelseuppdrag (sedan 2015) i februari 2024 och Thomas Evertsson tillträdde som styrelseledamot februari 2024. Under årsstämman beslutar aktieägarna om ersättning till styrelsen. Sedan 2022 är styrelsens arvode länkat till bolagets ESG-rating. Ersättning till 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 månadslön 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 hållbar-

FRÅN ÅR 2024 BESTÅR STYRELSEN AV:

Arja Taaveniku (1968)
(Kvinna), Styrelseordförande.
Andra styrelseuppdrag: Polarn O. Pyret (ordf), Svenska Handelsbanken AB, Dunelm Plc.

Gunnar Balsvik (1959)
(Man) Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: Kåpan Fastigheter AB, Gysinge Skog AB, GEMBIS Förvaltning AB och SBB Kåpan bostad AB.

Thomas Evertsson (1964)
(Man) Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: Eurocash Food AB (ordf), NAX AB (ordf), Best transport holding AB, Sub 18 Holding AB, Näringslivets Producentansvar i Sverige AB, City Gross i Sverige AB och Jula AB.

Staffan Unge (1983)
(Man), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: Vyer Technologies AB samt Regulus Pharma Fas 1 AB (ordf)

Frida Olsson (1988)
(Kvinna), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: -

Eva Andersson Rahlén (1960)
(Kvinna), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: R A & Co AB

Pontus Sundin (1978)
(Man), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: Happytown AB

Thomas Holm (1980)
(Man), Styrelseledamot, vd och grundare
Andra styrelseuppdrag: Postamentet AB, Regulus Pharma Fas 1 AB, Utbildningsinstitutet i Sverige AB, Postament Svaneberg AB, Kåpan fastigheter AB, Stunge AB, valerie invest AB, SHF Enterprise AB, Postament 1 AB och Postament 2 AB

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240610000540

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 2023 hölls 24 stycken styrelsemöten. Styrelsen utbildas löpande inom styrelsestrategier för att förstå sin roll och inverkan. Under 2023 och början av 2024 har en omstrukturering av styrelsen genomförts, styrelseledamöter har utbildats och satts in i bolaget och dess strategier när de tillträtts. Gemensam och övergripande strategiutbildning genomförs under året.

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.

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. Samtliga medarbetare utbildas även årligen i bolagets uppförandekod vilken tydliggör att vi alltid agerar i Svenska Handelsfastigheters bästa intresse och att bolagets egendom och information endast får användas för lämpliga och legitima affärsändamål.

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 2023 har en översyn av bolagets policydokument genomförts för att säkerställa att de fortsatt är i linje med bolagets värderingar och att alla väsentliga risker hanteras. Under året har hållbarhetspolicyn uppdaterats för att säkerställa att väsentliga delar för bolaget återfinns i policys och riktlinjer.

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 2023 har KPMG varit revisor för ovanstående publikationer.

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

Förändringar gentemot föregående hållbarhetsrapport

GRI 2021 2.4

Följande förändringar avseende värden eller metod har genomförts i aktuell rapport jämfört med föregående års hållbarhetsrapport:

Under 2023 har energiintensiteten och energianvändningen minskat samtidigt som utsläppen har gått upp från föregående år till följd av förvärvade fastigheter och utökad mätdata. För räkenskapsåret har ett klimatbokslut i enlighet med GHG Protocol upprättats för beräkning av utsläpp i Scope 1, 2 och 3. Förändrad beräkningsmetod och större noggrannhet har lett till ökade utsläpp utöver ett utökat bestånd. Förändringar i energianvändning och utsläpp av växthusgaser återfinns i tabellerna på s 68 och s 71. Utsläppen i Scope 3 redovisas för första gången 2023.

För hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2023 har bolaget valt att frivilligt rapportera i enlighet med EU:s taxonomiförordning vilket återfinns på s 74–76.

Hållbarhetsrapportering

(GRI 2021 2.3)

Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsrapport ges ut årligen i samband med publicering av bolagets Årsredovisning. Årsredovisningen och hållbarhetsrapporten 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.

Hållbarhetsrapporten omfattar s 55–91. Hållbarhetsrapporten omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL 6 kap 11§

För frågor om rapporten kontakta CFO Malin Ekwall, tel. 070-687 45 45, malin.ekwall@handelsfastigheter.se

Petra Bondesson personalchef

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

GRI-index

20240610006:1

GRI-INDIKATOR		
GENERELLA STANDARDINDIKATIONER		**SIDA**
Organisation och rapporteringsrutiner		
2.1	Information om organisationen	14
2.2	Enheter som omfattas av rapportering	26,42–45
2.3	Rapporteringsinformation	26, 90
2.4	Korrigeringar	90
2.5	Externkontroll	89
Aktiviteter och medarbetare		
2.6	Aktiviteter	58
2.7	Anställda	82–83
2.8	Konsulter	82–83
Bolagsstyrning		
2.9	Styrningsstruktur	88–89
2.10	Sammansättning av styrelse	88–89
2.11	Styrelseordförande	88–89
2.12	Styrningens roll i styrning av påverkan	88–89
2.13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	88–89
2.14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering	88–89
2.15	Intressekonflikter	88–89
2.16	Kommunikation av farhågor	84
2.17	Kollektiv kunskap inom styrelsen	88–89
2.18	Utvärdering av styrelsens arbete	88–89
2.19	Ersättningspolicy	88–89
2.20	Process för att besluta om ersättning	88–89
2.21	Årlig compensation ratio	83
Strategier, policyer och rutiner		
2.22	Uttalande från vd	6–7
2.23	Policyåtaganden	89
2.24	Införlivande av policyåtaganden	89
2.25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	87
2.26	Mekanismer för synpunkter och visselblåsning	87
2.27	Regelefterlevnad	84
2.28	Medlemskap	65
Intressentengagemang		
2.29	Intressentdialog	59–61
2.30	Kollektivavtal	83
Urval av väsentliga hållbarhetsområden		
3.1	Väsentlighetsanalys	67
3.2	Väsentliga hållbarhetsområden - Lista	67

GRI-INDIKATOR		
3. VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN		**SIDA**
Resurseffektivitet och klimat		**68**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	67
302-1	Energianvändning inom organisationen	68
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	71
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	71
305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	71
Hållbar stadsutveckling		**78**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	67
201-1	Genererat ekonomiskt värde (Hållbar stadsutveckling)	79
Medarbetare		**82**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	67
401-1	Nyanställda och personalomsättning	82–83
405-1	Mångfald och lika möjligheter	83
Ansvarsfulla affärer		**84**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	67
205-3	Antikorruption	84

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

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 2023. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning till sidorna 55–91 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten definieras på sidan 90.

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 90 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 ISQM1 (International Standard on Quality Management), 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 AB 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 angivna kriterierna.

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 april 2024

KPMG AB

DocuSigned by:
Johanna Hagström Jerkeryd
D41EE400C1B1493...

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

DocuSigned by:
Torbjörn Westman
5B8847C64C8749D...

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

20240510000642

MILJÖMÄRKT
3041 0376
TRYCKERI

Tryck: Taberg Media Group
Grafisk form & produktion: Wistedt Design & Kommunikation AB
Foto: Lizafoto, Adobe Stock, Drönarfoto: Pixprovider

DocuSign Envelope ID: 96A7AA17-B76D-4624-B1A6-936B129A0154

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN

DocuSign

Certifikat om färdigställande

20240610000643

Kuvert-ID: 96A7AA17B76D4624B1A6936B129A0154 Status: Färdigställda

Ämne: Complete with DocuSign: LSTH Svenska Handelsfastigheter Års- och Hållbarhetsredovisning 2023.pdf

Källkuvert:

Dokumentsidor: 94 Signaturer: 12

Certifikatsidor: 10 Initialer: 0

AutoNav: Aktiverat

Kuverterad stämpling: Aktiverat

Tidszon: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Kuvertskapare:
Wigge & Partners
Birger Jarlsgatan 25
Stockholm, Stockholm 111 45
info@wiggepartners.se
IP-adress: 94.254.111.162

Spela in spårning

Status: Original
29 april 2024 | 18:09

Hållare: Wigge & Partners
info@wiggepartners.se

Plats: DocuSign

Signeringshändelser

Arja Taaveniku

arja.taaveniku@gmail.com

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat

Information om signaturleverantören:

Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)

Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

Signatur

DocuSigned by:
Arja Taaveniku
12EBE2E3C09F479 ..

Signaturantagande: Skrevs på en enhet

Med IP-adress: 143.58.163.204

Signaturgivarens plats:

https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Tidsstämpel

Skickade: 29 april 2024 | 18:53
Omskickade: 30 april 2024 | 12:34
Omskickade: 30 april 2024 | 14:16
Visade: 30 april 2024 | 15:18
Signerade: 30 april 2024 | 15:18

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 25512742-5591-5d96-9bb4-a0c9d57d4616
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 30 april 2024 | 15:18

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 30 april 2024 | 15:18
ID: 183058f4-7bb8-4255-a334-95511b29b946

Eva Andersson Rahlén

eva.anderssonrahlen@lansforsakringar.se

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat

Information om signaturleverantören:

Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)

Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

DocuSigned by:
Eva Andersson Rahlén
AF52AD0327874F3...

Signaturantagande: Förvald stil

Med IP-adress: 188.151.212.191

Signaturgivarens plats:

https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Skickade: 29 april 2024 | 18:53
Visade: 30 april 2024 | 09:20
Signerade: 30 april 2024 | 09:22

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 6ec0b882-cea4-57c3-8408-5c4459e3254a
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 30 april 2024 | 09:20

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 6ec0b882-cea4-57c3-8408-5c4459e3254a
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 30 april 2024 | 09:25

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 47f36a82-ce56-558b-96c7-b1c39ab56fad
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 01 maj 2024 | 13:03

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 30 april 2024 | 09:20
ID: 5ae0d19a-9601-499d-b0ce-f34dc93e2a3a

Frida Olsson

frida.olsson@ap4.se

Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat

DocuSigned by:
99880EFFDF5B426

Skickade: 29 april 2024 | 18:53
Visade: 29 april 2024 | 19:21
Signerade: 29 april 2024 | 19:23

Information om signaturleverantören:

Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)

Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

Signaturantagande: Skrevs på en enhet
Med IP-adress: 62.63.200.43

Signaturgivarens plats:
https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 95e63d14-4068-55e8-ad12-c29a6433939c
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 29 april 2024 | 19:20

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 95e63d14-4068-55e8-ad12-c29a6433939c
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 29 april 2024 | 19:21

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 29 april 2024 | 19:21
ID: 26bd56c6-b4fe-479b-b835-c2456d247f83

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel
Gunnar Balsvik *gunnar.balsvik@kapan.se* x x Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat **Information om signaturleverantören:** Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1) Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email **Autentiseringsuppgifter** Uppgifter för identitetsverifiering: Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identifieringsmetod: Elektroniskt ID Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden Unikt transaktions-ID: 7efab755-e6b4-5f4b-a4ec-e87f1777690f Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE Resultat: Godkänd Genomförd: 29 april 2024 | 21:30 **Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:** Godkänt: 29 april 2024 | 21:31 ID: 99b2d268-4c77-4b52-a7b4-f77658532255	DocuSigned by: A4D6B1D8F2E6421... Signaturantagande: Skrevs på en enhet Med IP-adress: 78.79.174.245 Signaturgivarens plats: https://ssasign.docusign.net/sca/1930	Skickade: 29 april 2024 | 18:53 *Visade: 29 april 2024 | 21:31* Signerade: 29 april 2024 | 21:32
Pontus Sundin pontus.sundin@gmail.com Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat **Information om signaturleverantören:** Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1) Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email **Autentiseringsuppgifter** Uppgifter för identitetsverifiering: Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identifieringsmetod: Elektroniskt ID Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden Unikt transaktions-ID: ee9974ba-ee53-516e-9135-be80c483e76a Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE Resultat: Godkänd Genomförd: 30 april 2024 | 13:36 Uppgifter för identitetsverifiering: Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identifieringsmetod: Elektroniskt ID Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden Unikt transaktions-ID: 0571e716-f890-53a6-b37d-ddf03b594082 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE Resultat: Godkänd Genomförd: 30 april 2024 | 17:08 Uppgifter för identitetsverifiering: Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identifieringsmetod: Elektroniskt ID Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden Unikt transaktions-ID: ba7e2bcd-a9b8-5ddc-a260-f2107f5fbd60 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE Resultat: Godkänd Genomförd: 30 april 2024 | 17:10	DocuSigned by: E8A398D8FD844AE... Signaturantagande: Skrevs på en enhet Med IP-adress: 213.113.49.255 Signaturgivarens plats: https://ssasign.docusign.net/sca/1930	Skickade: 29 april 2024 | 18:53 Omskickade: 30 april 2024 | 12:34 Omskickade: 30 april 2024 | 14:16 Omskickade: 30 april 2024 | 17:08 Visade: 30 april 2024 | 17:10 Signerade: 30 april 2024 | 17:10

20240610006444

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: ba7e2bcd-a9b8-5ddc-a260-f2107f5fbd60
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 30 april 2024 | 17:12

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 28 december 2023 | 16:29
ID: 4797b6a7-ba8e-4c5d-bc06-73b7ea410ca8

Staffan Unge
staffan.unge@handelsfastigheter.se
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat

DocuSigned by:
F28827AD96B2495

Skickade: 29 april 2024 | 18:53
Visade: 29 april 2024 | 19:10
Signerade: 29 april 2024 | 19:11

Information om signaturleverantören:
Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)
Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

Signaturantagande: Skrevs på en enhet
Med IP-adress: 217.213.125.111

Signaturgivarens plats:
https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 746c89a8-a885-54a2-9451-d7b7a77382e7
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 29 april 2024 | 19:10

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 29 april 2024 | 19:10
ID: 0e1eed95-4aa8-4e30-8394-d2e71585fc28

Thomas Evertsson
thomas_evertsson@icloud.com
Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat

DocuSigned by:
Thomas Evertsson
AC2075D4AB3C43B

Skickade: 29 april 2024 | 18:53
Visade: 29 april 2024 | 19:10
Signerade: 29 april 2024 | 19:10

Information om signaturleverantören:
Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)
Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 79.136.120.145

Signaturgivarens plats:
https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Autentiseringsuppgifter
Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 3f5f2d78-378a-5009-ae6a-f08c57de7f66
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 29 april 2024 | 19:09

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:
Godkänt: 29 april 2024 | 19:10
ID: 97b79b6f-04fa-4095-b542-5cd31389d437

20240610006455

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel
Thomas Holm thomas.holm@handelsfastigheter.se Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat	DocuSigned by: 744F6206659449E...	Skickade: 29 april 2024 | 18:53 Visade: 29 april 2024 | 19:11 Signerade: 29 april 2024 | 19:11

Information om signaturleverantören:

Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)

Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

Signaturantagande: Skrevs på en enhet
Med IP-adress: 217.213.99.106

Signaturgivarens plats:
https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 40e6e9e9-60fe-5fba-8bb1-04bbeb389315
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 29 april 2024 | 19:11

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: 40e6e9e9-60fe-5fba-8bb1-04bbeb389315
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 29 april 2024 | 21:54

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 29 april 2024 | 19:11
ID: e6045c36-8e39-490f-9de3-48afea9d3702

Johanna Hagström Jerkeryd johanna.hagstrom@kpmg.se KPMG AB Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen), Digitalt certifikat	DocuSigned by: Johanna Hagström Jerkeryd D41EE400C1B1493...	Skickade: 30 april 2024 | 17:10 Visade: 30 april 2024 | 17:17 Signerade: 30 april 2024 | 17:22

Information om signaturleverantören:

Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1)

Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email

Signaturantagande: Förvald stil
Med IP-adress: 83.191.108.37

Signaturgivarens plats:
https://ssasign.docusign.net/sca/1930

Autentiseringsuppgifter

Uppgifter för identitetsverifiering:
Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338
Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification
Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identifieringsmetod: Elektroniskt ID
Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden
Unikt transaktions-ID: db3f8714-63eb-5da8-94d7-16bc61d26ee5
Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE
Resultat: Godkänd
Genomförd: 30 april 2024 | 17:17

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:

Godkänt: 30 april 2024 | 17:17
ID: 4757b544-b7e2-43a7-a480-6474a1ed7c56

Signeringshändelser	Signatur	Tidsstämpel
Torbjörn Westman torbjorn.westman@kpmg.se KPMG AB *Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen),* Digitalt certifikat **Information om signaturleverantören:** Signaturtyp: DS Email (Client ID: 5cdd2566-cd0e-4f6f-8921-5c73afd124b1) Signaturutfärdare: DocuSign Cloud Signing CA-US-Email **Autentiseringsuppgifter** Uppgifter för identitetsverifiering: Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identifieringsmetod: Elektroniskt ID Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden Unikt transaktions-ID: d014b78f-a5b4-5721-b8f8-365fbd696425 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE Resultat: Godkänd Genomförd: 30 april 2024 | 17:42 Uppgifter för identitetsverifiering: Arbetsflödes-ID: 25709889-38a6-44bd-808d-d6691da6d338 Arbetsflödesnamn: DocuSign ID Verification Arbetsflödesbeskrivning: The signer will need to identify themselves with a valid government ID. Identifieringsmetod: Elektroniskt ID Typ av elektroniskt ID: BankID Sweden Unikt transaktions-ID: 5b283531-92cc-5b7e-9b64-846fa2cd8020 Land eller region som ID-handlingen är utfärdad i: SE Resultat: Godkänd Genomförd: 30 april 2024 | 17:45 **Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:** *Godkänt: 29 april 2024 | 17:51* ID: 9b38f485-006e-41d7-8c86-2ee2a4a9f990	DocuSigned by. Torbjörn Westman 5B8847C64C8749D Signaturantagande: Förvald stil Med IP-adress: 83.226.218.8 Signaturgivarens plats: https://ssasign.docusign.net/sca/1930	Skickade: 30 april 2024 | 17:10 Visade: 30 april 2024 | 17:42 Signerade: 30 april 2024 | 17:44

Händelser med undertecknare på plats	Signatur	Tidsstämpel
Redigerarleveranshändelser	**Status**	**Tidsstämpel**
Agentleveranshändelser	**Status**	**Tidsstämpel**
Mellanhandsleveranshändelser	**Status**	**Tidsstämpel**
Certifierade leveranshändelser	**Status**	**Tidsstämpel**
Kopieringshändelser	**Status**	**Tidsstämpel**
Malin Ekwall malin.ekwall@handelsfastigheter.se Säkerhetsnivå: E-post, Kontoautentisering (ingen) **Delgivande av elektronisk uppgift och signatur:** Erbjöds inte via DocuSign	**Kopierad**	Skickade: 29 april 2024 | 18:53 Visade: 30 april 2024 | 10:08

Vittneshändelser	Signatur	Tidsstämpel
Notariehändelser	**Signatur**	**Tidsstämpel**

Sammanfattning av kuverthändelser	Status	Tidsstämplar
Kuvertet har skickats	Hashkodat/krypterat	29 april 2024 | 18:53
Certifierat levererat	Säkerhetskontrollerat	30 april 2024 | 17:42
Signeringen är slutförd	Säkerhetskontrollerat	30 april 2024 | 17:44
Färdigställda	Säkerhetskontrollerat	30 april 2024 | 17:44

Betalningshändelser	Status	Tidsstämplar
Delgivande av elektronisk uppgift och signatur		

20240610000646

Delgivande av elektronisk uppgift och signatur skapat den: 14 december 2021 | 11:16
Parterna enades om: Arja Taaveniku, Eva Andersson Rahlén, Frida Olsson, Gunnar Balsvik, Pontus Sundin, Staffan Unge, Thomas Evertsson, Thomas Holm, Johanr

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Wigge & Partners (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to jennifer.gullback@wiggepartners.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Wigge & Partners as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Wigge & Partners during the course of your relationship with Wigge & Partners.

20240610000547

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Wigge & Partners:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: jennifer.gullback@wiggepartners.se

To advise Wigge & Partners of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at jennifer.gullback@wiggepartners.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Wigge & Partners

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to jennifer.gullback@wiggepartners.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Wigge & Partners

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may: