



DELARSRAPPORT

Q2 2024

APRIL - JUNI

Perioden i korthet

Kvartalet april-juni 2024

- » Hyresintäkterna uppgick till 353,0 mkr (305,1)
- » Drifnettot uppgick till 273,2 mkr (233,3)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 169,4 mkr (143,0)
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 51,0 mkr (38,5)
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 278,8 mkr (127,1)
- » Direktavkastning rullande 12 månader uppgick till 6,12% (5,46)
- » Soliditeten per 30 juni uppgick till 36,1% (44,1)

Perioden januari-juni 2024

- » Hyresintäkterna uppgick till 674,3 mkr (601,5)
- » Drifnettot uppgick till 496,2 mkr (444,2)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 317,4 mkr (274,3)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 241,4 mkr (-11,1). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 3,3 mkr (-10,6)
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 439,6 mkr (189,8)

Väsentliga händelser under kvartalet

- » Bolaget har förvärvat Bromma Blocks, en av Stockholmsområdets ledande handelsplatser, med en total uthyrbningsbar yta om knappt 57 500 kvm och en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA.
- » Bolaget har förvärvat en välbelägen fastighetsportfölj med starka hyresgäster om cirka 85 200 kvm. Fastigheterna är strategiskt belägna i handelsområden just utan för respektive stadskärna och uthyrbningsgraden uppgår till 95%.
- » Bolaget har förvärvat en nybyggd handelsfastighet om cirka 9 600 kvm med lägprishandel i Hultsfred.
- » Bolaget har tilldelats en markanvisning om 3 000 kvm i det expansiva området Strandängen norr om centrala Jönköping.
- » Under kvartalet har tre nya avtal tecknats avseende tre etableringar för Dollarstore och Candy World.
- » Bolaget har under kvartalet ingått nya låneavtal med tre banker avseende 2,5 mdr och en vägd löptid överstigande tre år.
- » Bolagets ägare Kåpan Tjänstepension och Fjärde AP-fonden har påkallat och förvärvat Länsförsäkringar Livs aktier i bolaget. I samband med transaktionen avgick Länsförsäkringar Livs styrelserepresentant ur bolagets styrelse.
- » Vid bolagets årsstämma den 30 maj tillträdde Patrick Forslund som ny styrelseordförande.

NYCKELTAL	APR-JUN 2024	APR-JUN 2023	JAN-JUN 2024	JAN-JUN 2023	HELAÅR 2023
Hyresintäkter mkr	353,0	305,1	674,3	601,5	2 146,0
Drifnetto mkr	273,2	233,3	496,2	444,2	1 540,1
Överskottsgrad, %	77,4%	76,5%	73,6%	73,9%	71,4%
Förvaltningsresultat mkr	169,4	143,0	317,4	274,3	957,7
Värdeförändringar fastigheter mkr	241,4	-11,1	241,4	-11,1	-1 445,2
Resultat efter skatt mkr	278,8	127,1	439,6	369,8	1 239,1
Förvaltningsfastigheter mkr	17 639,9	15 776,0	17 639,9	15 776,0	14 215,2
Vakansgrad, %	7,8	7,8	7,9	7,8	7,7
Gjennomsnittlig kontraktslängd, år	5,2	4,9	5,2	4,9	5,0
Direktavkastning, %	6,3%	5,5%	6,1%	5,5%	5,9%
Soliditet, %	36,3%	44,1%	36,1%	41,1%	41,4%
Nettobelämningsgrad, %	55,3%	49,2%	50,3%	49,1%	48,5%



Andra kvartalet 2024

Hyresintäkterna för det andra kvartalet uppgick till 353,0 mkr (305,1) vilket är en ökning med 15,7% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettoet uppgick till 273,2 mkr (233,3) och förvaltningsresultatet till 169,4 mkr (143,0). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräknig.

Värdetförändringar på finansiella instrument uppgick till 51,0 mkr (38,5).

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 278,8 mkr (127,1).

Soliditeten per 30 juni uppgick till 36,1% (44,1). Minskningen jämfört med samma period föregående år förklaras av strategiska fastighetsförvärv under perioden.

Under det andra kvartalet förvärvade och tillträdde bolaget tretton handelsfastigheter med en total yta om cirka 152 000 kvm.

Perioden januari-juni 2024

Hyresintäkterna för det första halvåret uppgick till 674,3 mkr (601,5) vilket är en ökning med 12,1% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettoet uppgick till 496,2 mkr (444,2) och förvaltningsresultatet till 317,4 mkr (274,3). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräknig.

Värdetförändringar på finansiella instrument uppgick till 3,3 mkr (19,6).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 439,6 mkr (189,8).

Under det första halvåret förvärvade och tillträdde bolaget arton handelsfastigheter med en total yta om cirka 179 000 kvm.



Vd har ordet

Under det andra kvartalet 2024 har Svenska I Handelsfastigheter fortsatt sin tillväxtresa, trots de utmaningar som råder på den globala marknaden. Vi har sett en stark utveckling i vår verksamhet med en ökning i hyresintäkterna med 15,7% jämfört med samma kvartal föregående år. Driftnettot har stigit till 273,2 mkr, en ökning som till stor del är en följd av strategiska förvärv och indexuppräknningar av hyreskontrakt. Vårt förvaltningsresultat har också visat en positiv trend, medan resultatet efter skatt för kvartalet landade på 278,8 mkr, vilket är mer än dubbelt så mycket som samma kvartal förra året.

Drömgräns passerad – 1 miljon kvm handelsyta

Under årets första sex månader har vi förvärvat och tillträtt 18 handelsfastigheter med en total yta på cirka 179 000 kvm, varav över 150 000 kvm förvärvades under det andra kvartalet. Till de större förvärven hörde Bromma Blocks som också inkluderade en välbefägen byggrätt om ytterligare 50 000 kvm BTA vilket ger en betydande utvecklingspotential. I samband med förvärvet passerade vår totala handelsyta 1 miljon kvm.

De strategiska förvärven har inte bara stärkt vår närvaro i nyckelregioner utan också ökat vårt fastighetsvärde, som nu uppgår till 176 miljarder kronor. Med en portfölj som omfattar 302 fastigheter spridda över 146 kommuner i Sverige, har vi befäst vår position som ledande aktören inom externhandel i landet. Vår genomsnittliga kontraktslängd har ökat till 5,2 år, vilket reflekterar den stabilitet och långsiktighet som vi strävar efter i våra hyresrelationer.

En viktig del av vår strategi är att arbeta nära våra hyresgäster, som till största delen utgörs av starka varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Detta segment har visat sig vara särskilt motståndskraftigt under ekonomiskt osäkra tider, vilket bidrar till en stabil intäktström för Svenska I Handelsfastigheter. Våra största hyresgäster, ICA, Coop och Axfood, utgör tillsammans en betydande del av våra hyresintäkter, vilket ytterligare understryker vikten av att bibehålla goda och långsiktiga relationer med dessa nyckelaktörer.

Finansiell stabilitet och räntesäkring

Den globala ekonomin befinner sig i en osäker period med höga räntor och en volatil marknad som påverkar såväl tillgång till kapital som uppläningskostnader. Det är med tillfredsställelse jag kan konstatera att vi i god tid har säkrat en stor del av våra räntebärande skulder genom swap avtal, vilket skyddar oss mot oväntade räntehöjningar. Genom strategiska åtgärder

har vi kunnat förlänga löptiden för en betydande del av våra ränteavtal, vilket ger oss trygghet och ökar förutsägbarheten för våra räntekostnader fram till 2029.

Vår genomsnittliga ränta på räntebärande skulder uppgick till 3,96% vid utgången av kvartalet, vilket är konkurrenskraftigt i dagens marknad. Med en soliditet på 30,1% har vi en stabil finansiell grund att stå på, trots en högre nettobelåningsgrad som främst är en effekt av våra omfattande förvärv. Vi kommer fortsätta att arbeta aktivt med att optimera vår kapitalstruktur för att säkerställa att vi kan möta framtida utmaningar med tillräckliga finansiella resurser.

Samarbete med kommuner och detaljister

För att upprätthålla och stärka vår position på marknaden är vårt nära samarbete med kommuner och ledande detaljister av största vikt, inte minst på hållbarhetsområdet. Vi tror starkt på att bygga långsiktiga relationer som bidrar till stabilitet och en hållbar verksamhet för båda parter. Våra investeringar i hållbara lösningar och energieffektiviseringar är inte bara bra för miljön utan också för våra hyresgäster och deras affärsverksamheter. Vi arbetar aktivt med att anpassa våra fastigheter till framtida behov, vilket inkluderar allt från gröna byggnader till förnybar energi och smarta logistiklösningar.

Framtidsutsikter

Vi står inför en tid av utmaningar men också stora möjligheter. De globala osäkerheterna kommer sannolikt att fortsätta påverka räntor och ekonomisk tillväxt under kommande kvartal. Vår strategi att säkra räntekostnader och bygga långsiktiga relationer med våra hyresgäster ger oss en stark position för att hantera dessa utmaningar. Samtidigt ser vi med god tillförsikt på alla de spännande möjligheter som finns för tillväxt och utveckling, särskilt genom fortsatt expansion och diversifiering av vår fastighetsportfölj.

Jag vill tacka alla aktieägare, medarbetare och samarbetspartners för ert stöd och förtroende och fantastiska arbetsinsatser under det intensiva första halvåret i år. Vi är övertygade om att vår strategi och vår långsiktiga vision kommer att fortsätta skapa värde för alla intressenter i Svenska I Handelsfastigheter.

Vi går in i nästa kvartal med en tydlig plan för fortsatt värdeskapande och tillförsikt inför framtiden.

Thomas Holm
Vd



Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsiden 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 176 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom externhandel i Sverige.

ANTAL FASTIGHETER

302

ANTAL KOMMUNER

146

ANTAL REGIONER

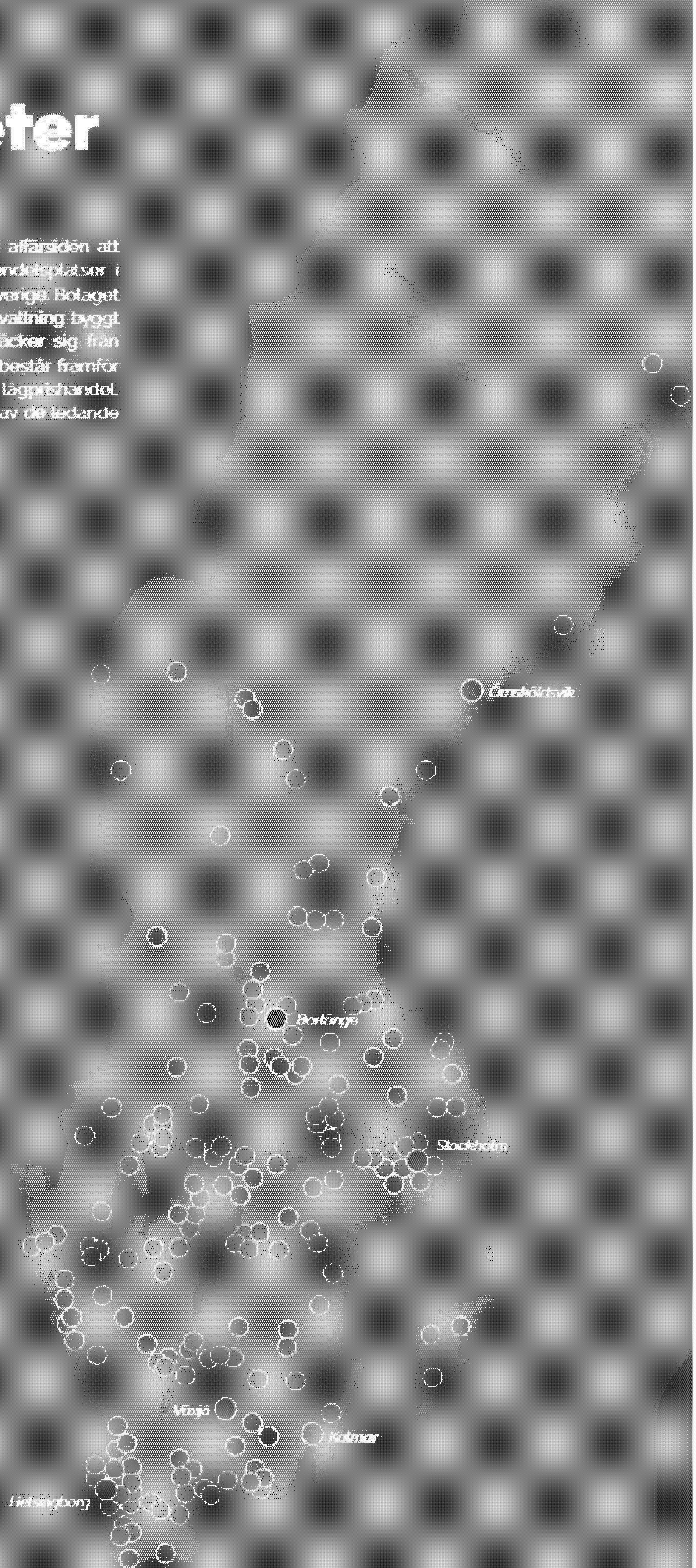
3

ANTAL KONTOR

6

ANTAL MEDARBETARE

40



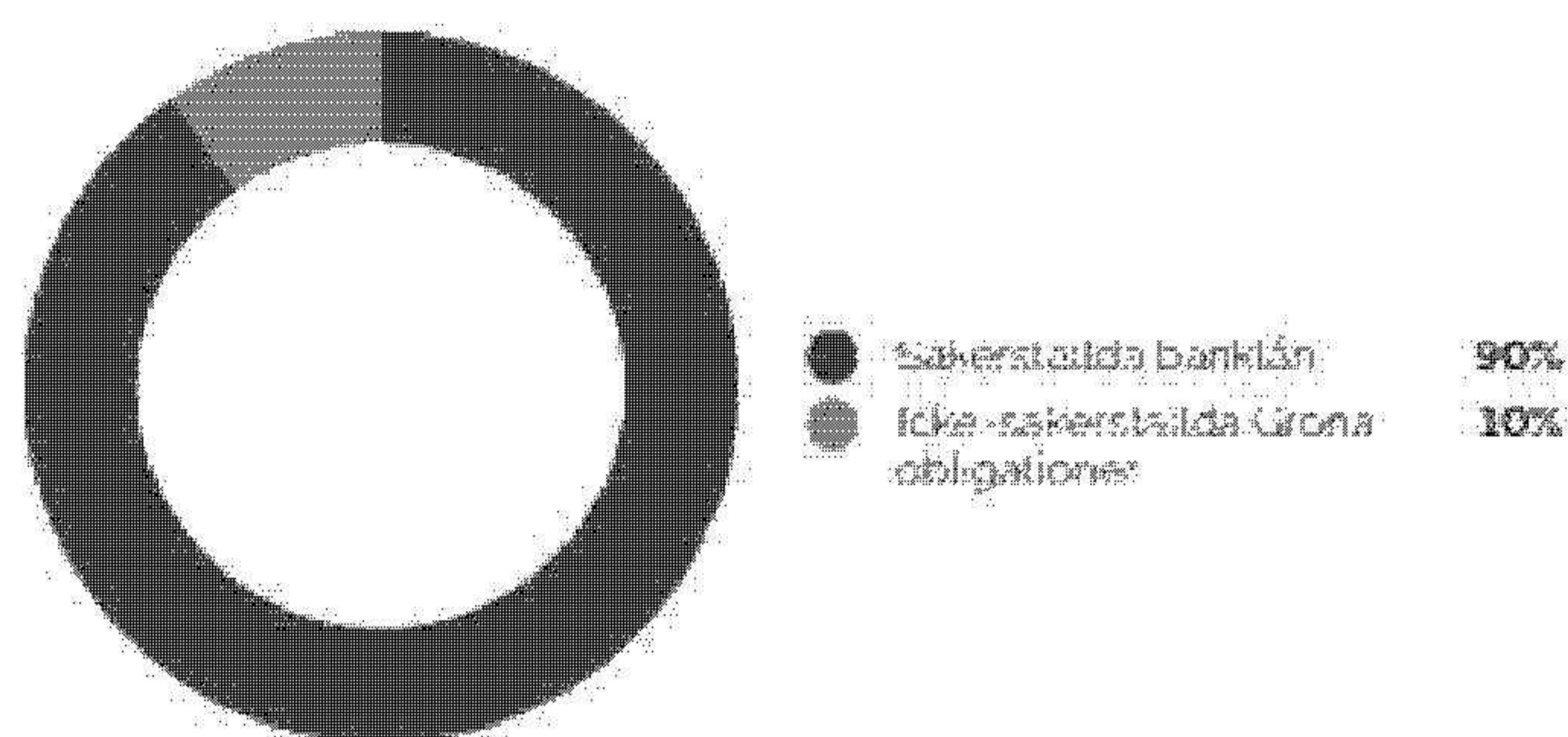
Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 30 juni 2024 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 10 245 mkr, varav 9 195 mkr banklån och 1 050 mkr gröna obligationer. Koncernens upplåning sker i svenska kronor mot Stibor 3 månader som räntebas och ränterisken hanteras genom ingående av räntederivat såsom ränteswapar, ränteswaptioner och räntetak. Den genomsnittliga kapitalbindningen per 30 juni 2024 uppgick till 2,5 år (2,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 1,8 år (2,7). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,96%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 56,3%.

Räntetäckningsgraden för perioden juli 2023 juni 2024 uppgick till 3,4 (3,3).

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

Finansieringskällor



Förfallstruktur räntebärande skulder 2024-06-30

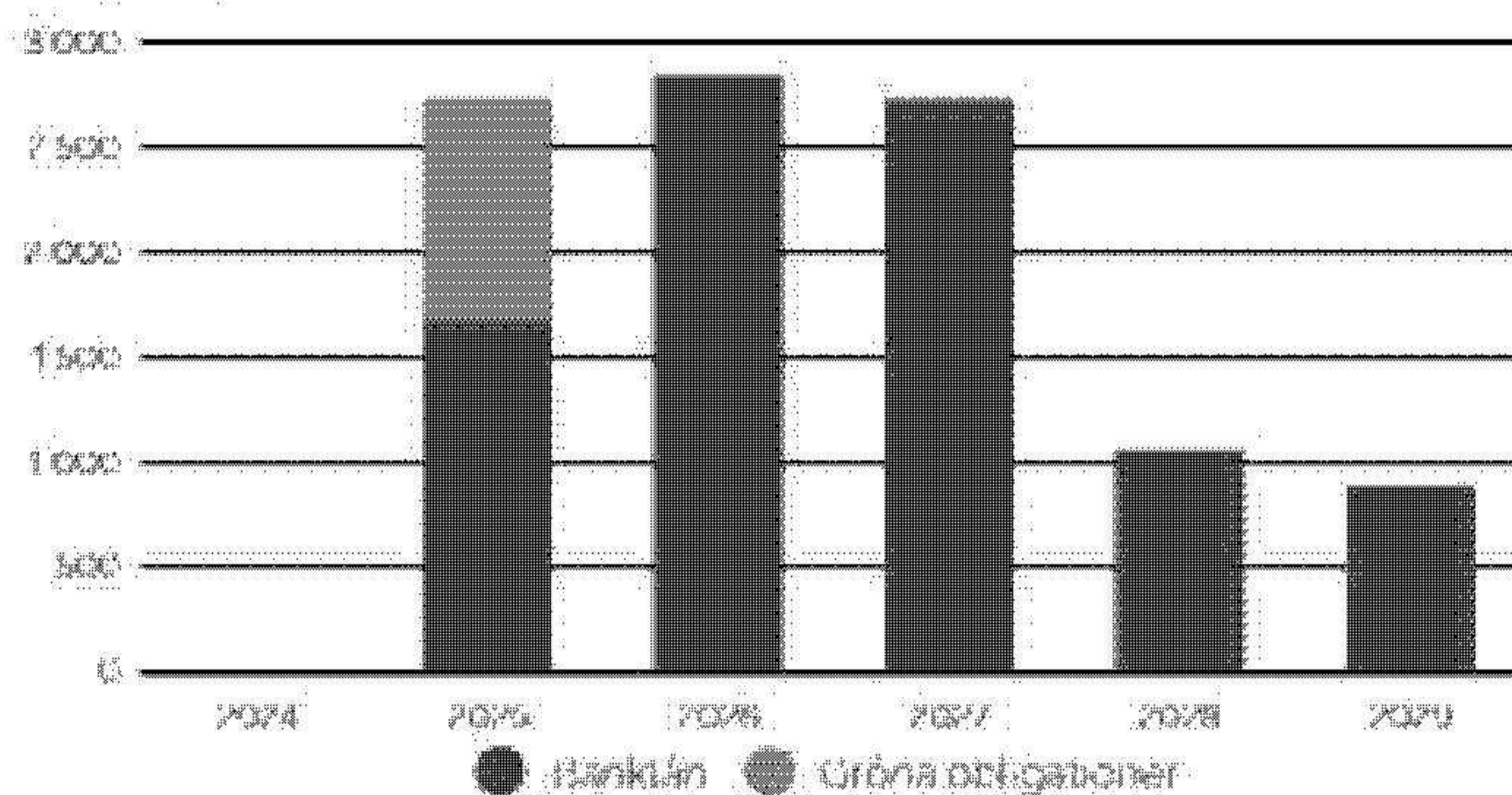
ÅR	MKR	ANDEL, %
2024	0	0%
2025	7 731	76%
2026	7 806	76%
2027	7 745	76%
2028	1 057	10%
2029	887	9%
2030-	0	0%
Summa	10 245	100%

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2024 till 321,4 mkr (192,3).

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per den 30 juni 2024 till 1 351 mkr vilka består av två banklån och två obligationer med förfall i juni 2025. Koncernen har vidare outnyttjade kreditfaciliteter om 185,8 mkr och en checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 30 juni uppgick således till 607,2 mkr vilket inte överstiger bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden. Bolaget följer obligationsmarknaden och har en löpande dialog med bankerna för att hantera framtida kapitalbehov.

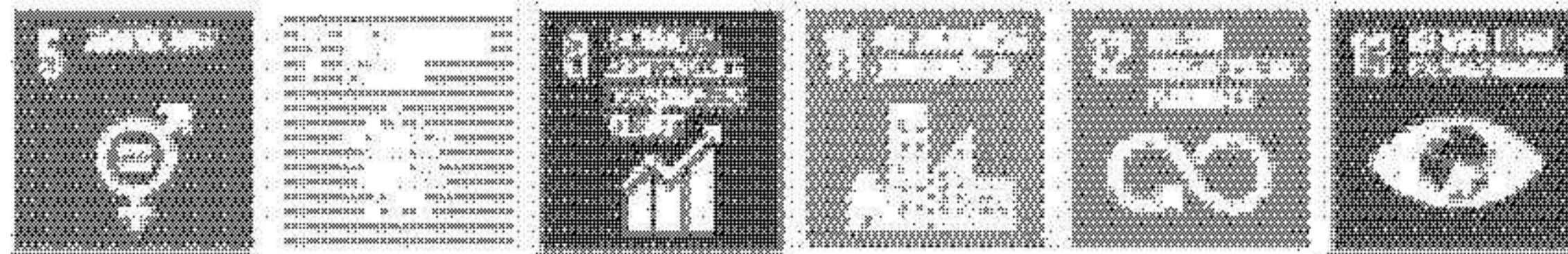
Förfalloprofil räntebärande skulder, msek



Räntebindningsstruktur derivat 2024-06-30

ÅR	MKR	ANDEL, %
2024	0	0%
2025	512	9%
2026	1 400	27%
2027	2 122	36%
2028	1 273	21%
2029	100	2%
2030-	400	7%
Summa	5 957	100%

Hållbarhet



År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget har identifierat sex globala mål som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

Med utgångspunkt i FN:s Globala mål har Svenska Handelsfastigheter definierat fyra fokusområden för hållbarhetsarbetet: resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer.

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

Som delmål har bolaget även årliga mål inom respektive fokusområde.

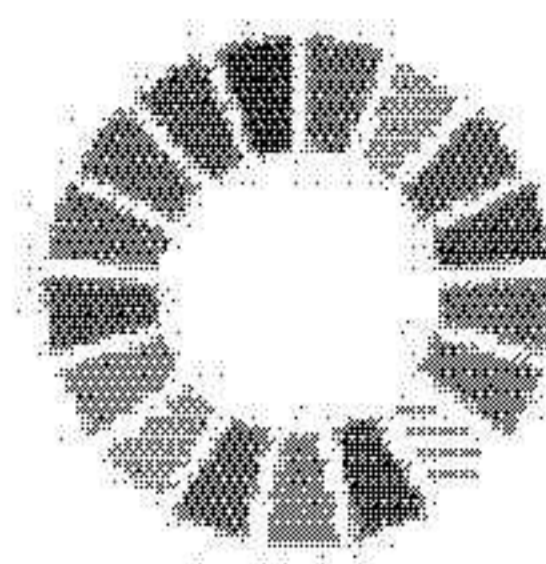
Svenska Handelsfastigheter har utöver de Globala målen även förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact.

Svenska Handelsfastigheter strövar efter att skapa hållbara handelsplatser vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende bolagsstyrning och internkontroll och är mån om arbetsvillkoren för sina medarbetare.

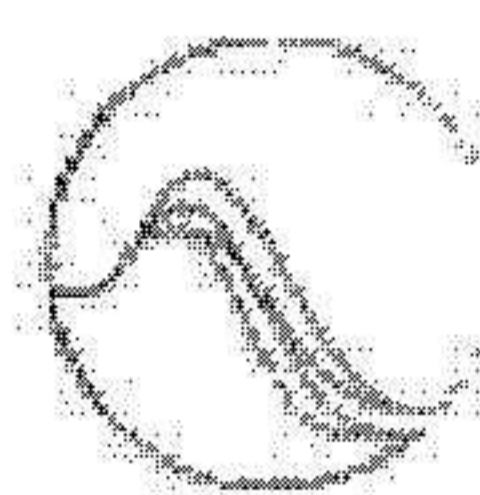
För att bidra till målen kring hållbar energi och bekämpa klimatförändringarna arbetar bolaget aktivt med att energioptimera sina fastigheter. Sedan 2020 köper bolaget utslutande förnybar el från sol, vind och vatten.

Per den 30 juni 2024 var 35% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Andelen av fastighetsvärdet som uppfyller de tekniska granskningskriterierna för EU:s taxonomiförordning per den 30 juni 2024 var 20%.

Under 2022 erhöll bolaget en ESG riskrating från Sustainalytics på nivån 9.4 försumbar risk. I juli 2023 bekräftades ratingen och bolagets risknivå förbättrades ytterligare till 8.4 vilket placerar bolaget i topp bland nordiska fastighetsbolag.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



**SCIENCE
BASED
TARGETS**

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



**United Nations
Global Compact**

**BREEAM
In Use**



SUSTAINALYTICS



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresgästerna är stora livsmodellsaktörer och andra ledande detaljhandelskedjor primärt inom lågprissegmentet bedöms denna risk vara förhållandevis begränsad. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheters storlek och geografi. Flertalet fastigheter kan även med relativt enkla medel konverteras för att passa andra verksamheter såsom gym och sportcenter, vilket redan gjorts framgångsrikt avseende några ytor.

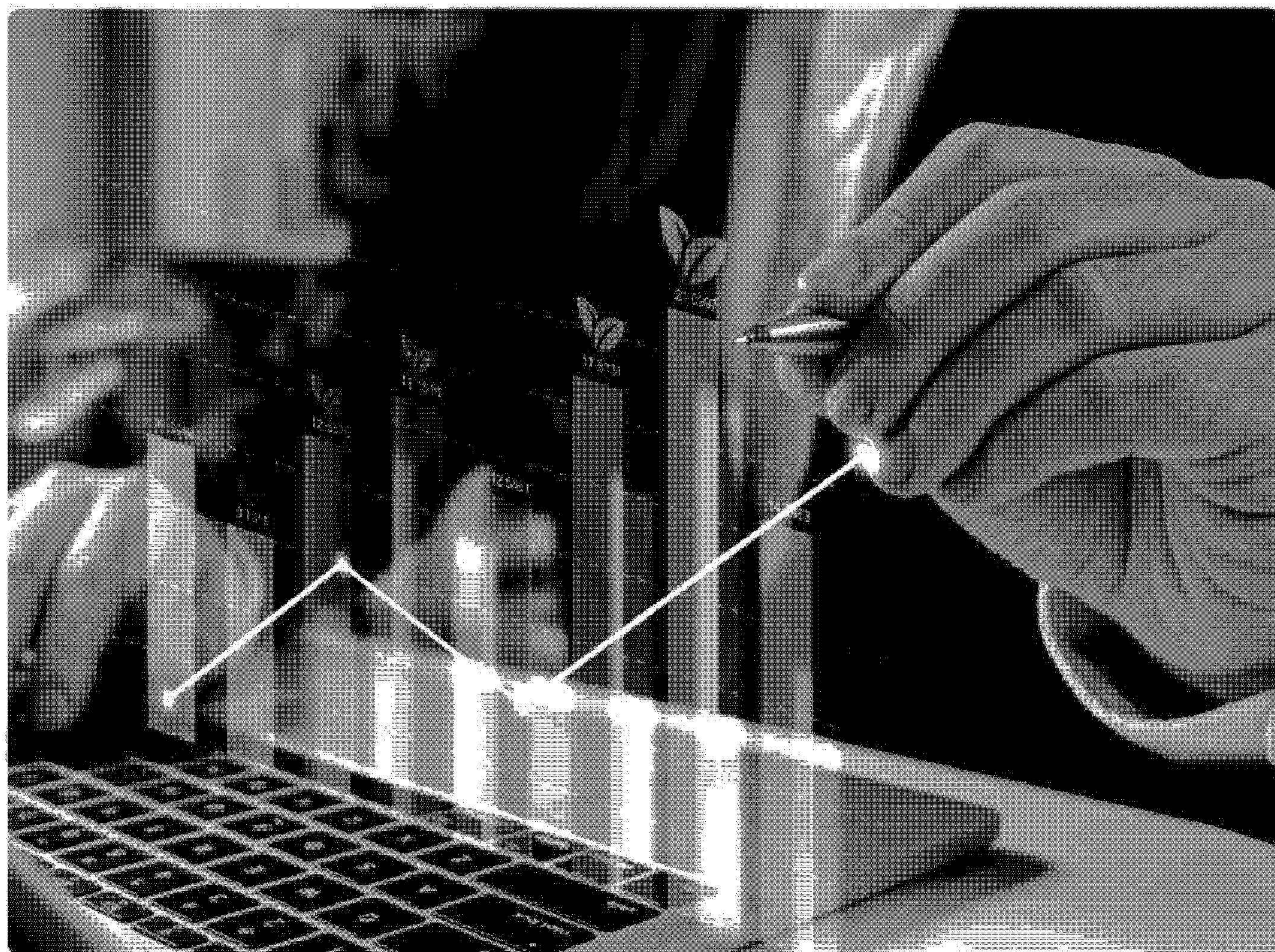
Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av

detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditriskor. Inga förändringar av koncernens finanspolicy eller hantering av finansiella risker har skett under året. Beskrivning av dessa risker återfinns i årsredovisningen 2023.

Fastighetsvärderingsrisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Avkastningskrav för beräkningarna baseras på ortsprismetoden. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster m.m. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Värderingarna sker med indata hänförlig till nivå 3 i IFRS 13, då ej observerbara indata som används i värderingarna har en väsentlig påverkan på det bedömda värdet. Hela bolagets fastighetsportfölj har extern värderats per den 31 december 2023.



Finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	NOT	APR-JUN 2024	APR-JUN 2023	JAN-JUN 2024	JAN-JUN 2023	JAN-DEC 2023	JUL 2023 -JUN 2024
Hyrinntäkter	2	352 985	308 119	671 252	601 458	1 395 938	1 268 790
Fastighetskostnader		-79 764	-75 875	-178 058	-157 221	-305 800	-328 697
Driftnetto	3	273 201	233 274	496 194	444 237	890 138	942 093
Centrala administrationskostnader		-29 929	-25 908	-50 470	-47 712	-100 882	-109 641
Finansieäntäkter		1 015	2 300	6 285	2 224	8 488	10 949
Finansiella kostnader		-75 480	-68 195	-134 853	-124 412	-238 508	-248 751
Förvaltningsresultat		169 428	142 873	317 356	274 338	557 233	600 251
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter		291 421	-17 074	241 355	-13 021	-1 745 184	-3 492 755
Värdetförändringar derivat		-50 991	38 504	-3 351	-19 802	-245 205	-229 014
Resultat före skatt		352 858	164 402	558 360	243 662	-1 433 216	-1 121 518
Aktuell skatt		-18 708	-16 194	-32 834	-28 324	-58 664	-63 173
Lippskuten skatt		-55 398	-21 116	-82 901	-75 509	-758 755	-701 474
Periodens resultat		278 753	127 093	439 625	189 768	-1 233 124	-983 267
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		278 753	127 093	439 625	189 768	-1 233 124	-983 267
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat							
Periodens övrigt totalresultat							
Periodens totalresultat		278 753	127 093	439 625	189 768	-1 233 124	-983 267
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		278 753	127 093	439 625	189 768	-1 233 124	-983 267
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		278 753	127 093	439 625	189 768	-1 233 124	-983 267



Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	NOT	30 JUN 2024	30 JUN 2023	31 DEC 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		17 659 945	35 740 043	11 255 190
Nyttjanderättstillgång		620 990	27 970	29 185
Derivat		399 775	438 900	219 901
Långfristiga fordringar		398	359	398
Summa anläggningstillgångar		18 481 057	16 243 216	14 464 654
Kundfordringar		4 079	539	3 967
Övriga fordringar		92 955	24 970	33 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 730	65 785	92 689
Likvida medel		321 417	692 338	879 631
Summa omsättningstillgångar		463 517	313 631	1 009 655
Summa tillgångar		18 924 574	16 556 847	15 474 310
Eget kapital				
Aktiekapital		2 238	2 041	2 209
Övrigt tillskjutet kapital		4 852 580	4 175 630	4 874 278
Balanserade vinster/medel inklusive periodens resultat		1 985 050	3 189 007	3 740 301
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 840 455	7 296 689	6 566 538
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital	4	6 840 455	7 296 689	6 566 538
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		8 873 597	6 072 589	6 499 383
Leasingskulder		620 230	27 700	29 955
Derivat	5	33 383	9 415	50 201
Övriga långfristiga skulder		1 420	1 420	1 420
Uppskjutna skatteskulder		703 737	905 157	670 876
Summa långfristiga skulder		10 232 880	7 016 711	7 200 790
Kortfristiga räntebärande skulder		1 654 060	1 859 890	1 277 803
Leverantörsskulder		101 973	46 715	58 339
Skatteskulder		28 458	32 527	62 644
Övriga skulder		81 990	55 235	55 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 730	249 075	258 483
Summa kortfristiga skulder		1 851 240	2 243 448	1 706 882
Summa skulder		12 084 120	9 260 158	8 907 672
Summa eget kapital och skulder		18 924 574	16 556 847	15 474 310



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			TOTALT EGET KAPITAL
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL PERIODENS RESULTAT	
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 920	3 625 758	3 059 244	6 586 922
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			-1 233 124	-1 233 124
Periodens totalresultat			-1 233 124	-1 233 124
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	289	1 199 700		1 199 989
Återköp inlösen egna aktier	-50		-79 950	-80 000
Återköp av teckningsoptioner		-1 336	-5 819	-7 155
Föredemission	50		-50	
Summa transaktioner med ägare	289	1 198 370	-85 819	1 112 840
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			439 625	439 625
Periodens övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			439 625	439 625
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	9	28 458		28 467
Återköp inlösen egna aktier	-93		-229 508	-230 000
Föredemission	91		-91	
Emission av teckningsoptioner			36 143	36 143
Återköp av teckningsoptioner				
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				
Utdelning till moderbolagets aktieägare				
Summa transaktioner med ägare	9	28 458	-194 276	-165 809
Utgående eget kapital 2024-06-30	2 218	4 852 586	1 985 650	6 840 454



Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	APR-JUN 2024	APR-JUN 2023	JAN-JUN 2024	JAN-JUN 2023	JAN-DEC 2023	JUL 2023 -JUN 2024
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	109 428	117 973	357 256	774 338	457 733	600 751
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	-	-	-	-	0	-
Erhållen/betald inkomstskatt	-22 456	-10 577	-71 428	-31 887	-31 937	-71 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	146 972	132 396	245 928	242 451	525 301	528 778
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordon	3 147	3 849	5 364	5 370	7 078	7 977
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordon	21 883	-1 340	15 085	-6 710	-7 271	14 069
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	28 533	-4 673	30 371	-9 765	1 771	47 846
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	39 791	-34 119	10 649	-7 608	3 594	21 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 428	101 793	314 196	224 191	526 458	615 464
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-40 505	-37 770	-148 213	-59 736	-237 000	-219 007
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-1 993	-	-84 901	-89 894
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	6 675	-	6 675	18 772	9 600
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-2 548 180	-797 130	-3 009 765	-297 236	-377 279	-3 034 857
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 638 746	-328 171	-3 161 001	-349 698	-522 855	-3 334 158
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	-	499 948	28 467	499 948	1 000 000	1 278 463
Emission av teckningsoptioner	36 143	-	36 143	-	-	36 143
Lösen av teckningsoptioner	-	-	-	-	-7 325	-7 325
Återköp av egna aktier	-	-	-230 439	-80 000	-80 000	-230 439
Utbetalad utdelning till minoritetsägare	-	-	-	-	-	-
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-
Amorterade lån	-31 981	-1 080 070	-1 131 380	-1 093 750	-1 808 739	-1 706 989
Upptagna lån	2 525 425	677 190	3 585 793	707 190	1 144 091	4 077 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 549 589	92 112	2 288 604	28 998	588 161	2 847 767
Periodens kassaflöde	31 271	-134 765	-558 200	-49 509	590 701	29 073
Likvida medel vid periodens början	180 341	373 633	879 612	788 817	288 817	137 338
Likvida medel vid periodens slut	321 412	192 338	321 412	192 338	879 518	321 412
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen						
Erhållen ränta	211	778	726	407	8 488	6 517
Förärlig ränta	-70 427	-70 841	-133 907	-179 531	-244 423	-219 856



Resultaträkning för moderbolaget

TSEK	APR-JUN 2024	APR-JUN 2023	JAN-JUN 2024	JAN-JUN 2023	JAN-DEC 2023	JUL 2023 -JUN 2024
Nettomsättning	30 385	28 385	61 205	52 713	105 929	114 390
Administrations- och försäljningskostnader	-33 914	-31 722	-60 326	-60 384	-127 097	-127 839
Rörelseresultat	-3 529	-3 337	879	-7 671	-21 168	-13 449
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-515 092	-515 092
Ovriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 091	93 561	170 376	176 222	396 770	390 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 725	-30 068	-19 231	-57 797	-92 484	-53 916
Resultat efter finansiella poster	70 786	56 439	152 024	110 984	-232 535	-191 496
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-14 858	-14 858
Resultat före skatt	70 786	56 439	152 024	110 984	-247 393	-206 354
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	70 786	56 439	152 024	110 984	-247 393	-206 354



Balansräkning för moderbolaget

TSEK	NOT	30 JUN 2024	30 JUN 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar		-	-	-
Andelar i koncernföretag		3 088 477	1 211 253	0 241 700
Fordringar på koncernföretag		4 530 529	5 515 293	5 139 293
Andra långfristiga fordringar		398	359	308
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 599 603	6 722 905	5 835 861
Summa anläggningstillgångar		5 599 603	6 722 905	5 835 861
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		2 657	731	-
Fordringar på koncernföretag		3 802 775	3 113 384	2 003 386
Övriga fordringar		4 023	4 884	10 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 859	4 302	2 605
Summa kortfristiga fordringar		3 72 804	3 20 784	2 12 874
Kassa och bank		3 09 047	1 81 979	8 60 153
Summa omsättningstillgångar		6 81 851	5 12 763	1 0 73 027
Summa tillgångar		6 2 81 454	7 2 35 668	6 9 08 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Grundet eget kapital				
Aktiekapital		2 228	2 041	2 209
Fritt eget kapital				
Överkursfond		4 802 880	4 034 600	4 291 478
Balanserat resultat		- 455 630	- 6 811	- 24 906
Periodens resultat		152 021	110 981	- 247 390
Summa eget kapital		4 5 21 496	4 2 00 814	4 5 35 280
Långfristiga skulder				
Obligationsskuld		-	1 049 216	1 049 578
Summa långfristiga skulder		-	1 049 216	1 049 578
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 049 216	1 170 000	670 000
Leverantörsskulder		10 638	4 347	5 758
Skulder till koncernföretag		617 821	703 678	657 908
Övriga skulder		3 338	31 274	2 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 368	26 399	32 501
Summa kortfristiga skulder		1 7 59 959	1 9 85 638	1 3 24 030
Summa eget kapital och skulder		6 2 81 454	7 2 35 668	6 9 08 889



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen tillämpliga delar av Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS-IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företags högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att LSTH Svenska Handelsfastigheter har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Not 2 Intäkter

Av totala hyresintäkter utgör 9% (0) serviceintäkter.

Not 3 Säsongsvariationer

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

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 30 juni:

TSEK	2024	2023
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 juni	-	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 juni	-	-

Nyemission och Återköp

Under första kvartalet har bolaget minskat aktiekapitalet genom indragning av samtliga utestående stamaktier. I samband därmed genomfördes en fondemission för att återställa bolagets aktiekapital. Bolaget har även genomfört sammanläggning, uppdelning och omstämpling av samtliga utestående preferensaktier samt en riktad nyemission.

Under andra kvartalet har bolaget emitterat teckningsoptioner avseende 1 420 930 stamaktier.

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

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

TSEK	30 JUN 2024	30 JUN 2023
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteoptioner	-	-
Ränteswappar	199 725	434 701
Räntetak/räntegolv	-	1 611
Finansiella skulder		
Ränteoptioner	-18 292	-8 752
Ränteswappar	-15 067	-193
Räntetak/räntegolv	-	-
Summa	166 359	429 456

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningsstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.



Not 6 Närstående

Närstående relationer

Koncernen har närstående relation med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närstående relation med sina dotterföretag.

NÄRSTÅENDERELATION KONCERNEN

TSEK	PERIOD	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Andra närstående	2024 jan-jun	-	143	-	-	-
	2023 jan-jun	-	-	-	-	-
	2023 jan-dec	-	277	34 083	4 083	-

NÄRSTÅENDERELATION MODERBOLAGET

TSEK	PERIOD	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Dotterbolag	2024 jan-jun	60 700	-	164 483	4 892	-318
	2023 jan-jun	54 700	-	186 199	5 133 464	-14 311
	2023 jan-dec	105 470	-	350 793	5 339 179	157 968
Andra närstående	2024 jan-jun	-	143	-	-	-
	2023 jan-jun	-	-	-	-	-
	2023 jan-dec	-	277	34 083	4 083	-

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än lönersättningar har utgått under perioden.

Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång

Inga väsentliga händelser efter delårsperiodens utgång.

Not 8 Alternativa nyckeltal

Vissa framställningar och analyser som presenteras i denna delårsrapport inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara definierade IFRS-mått, är användbar för investerare eftersom den tillhandahåller en bas för att mäta det operativa resultatet, förmåga att återbetala skulder och investera i verksamheten. Ledningen använder dessa finansiella mått, tillsammans med de mest direkt jämförbara finansiella måtten enligt IFRS, vid utvärdering av det operativa resultatet och värdeskapande. De alternativa nyckeltalen ska inte bedömas isolerat från, eller som substitut för, finansiell information som presenteras i de finansiella rapporterna enligt IFRS. De alternativa nyckeltalen som rapporteras av Bolaget behöver nödvändigtvis inte vara jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag.

Avstämningarna presenteras i tabellerna nedan och ska läsas tillsammans med definitionerna som återfinns på sista sidan.

Direktavkastning rullande 12 månader, %

TSEK	JUL 2023 - JUN 2024	JUL 2022 - JUN 2023
Drifnetto, tSEK	912 093	830 650
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tSEK	15 397 188	15 397 654
Direktavkastning rullande 12 mån, %	6,12%	5,46%

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

Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr

TSEK	JUL 2023 - JUN 2024	JUL 2022 - JUN 2023
Förvaltningsresultat efter återlaggning av finansiella kostnader, tSEK	849 001	757 370
Finansiella kostnader, tSEK	248 751	227 034
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	3,4	3,3

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, %

TSEK	30 JUN 2024	30 JUN 2023
Totalt eget kapital, tSEK	6 840 455	7 798 629
Summa tillgångar, tSEK	38 924 574	36 660 817
Soliditet, %	36%	44%

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

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %

TSEK	30 JUN 2024	30 JUN 2023
Totalt säkerställd skuld, TSEK	9 196 132	5 023 836
Summa tillgångar, TSEK	18 924 571	16 596 847
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	49%	30%

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

Beräknat med de senaste fyra kvartalens driftnetto dividerat med genomsnittligt fastighetsvärde för de fem senaste kvartalen. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, dvs endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar

Skulder med säkerhet i fastigheter i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Kommande rapporteringstillfällen

14 november 2024: Delårsrapport för det tredje kvartalet 2024



Underskrifter

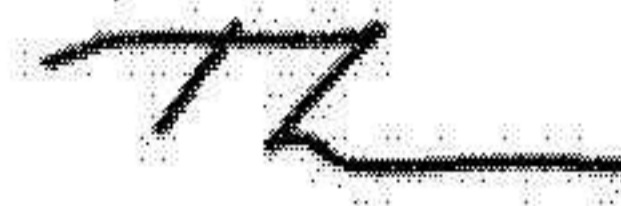
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 augusti 2024



PATRICK FORSLUND

Ordförande



THOMAS HOLM

VD



STAFFAN UNGE

Styrelseledamot



PONTUS SUNDIN

Styrelseledamot



GUNNAR BALSVIK

Styrelseledamot



FRIDA OLSSON

Styrelseledamot



THOMAS EVERTSSON

Styrelseledamot

Granskning

Dokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Den information som LSTH i Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden, informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28:e augusti 2024.



Verification

Transaction 09222115557525509463

Document

6.1 Delårsrapport Q2 2024 version 240827
Main document
20 pages
Initiated on 2024-08-28 11:53:03 CEST (+0200) by
Amanda Strömblad (AS)
Finalised on 2024-08-28 13:28:50 CEST (+0200)

Initiator

Amanda Strömblad (AS)
Wigge & Partners Advokat KB
Company reg. no. 969781-6107
amanda.stromblad@wiggepartners.se

Signatories

Frida Olsson (FO)
ID number 8803016222
frida.olsson@ap4.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frida'.

The name returned by Swedish BankID was "Frida Maria Olsson"
Signed 2024-08-28 12:51:37 CEST (+0200)

Gunnar Balsvik (GB)
ID number 5906180111
gunnar.balsvik@kapan.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gunnar'.

The name returned by Swedish BankID was "Gunnar Balsvik"
Signed 2024-08-28 13:28:50 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557525509463

Patrick Forslund (PF)
ID.number:6902184073
patrick.forslund@wiggepartners.se



The name returned by Swedish BankID was "PATRICK FORSLUND"
Signed 2024-08-28 11:55:09 CEST (+0200)

Pontus Sundin (PS)
ID.number:7806060252
pontus.sundin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PONTUS LENNART SUNDIN"
Signed 2024-08-28 12:13:32 CEST (+0200)

Staffan Unge (SU)
ID.number:198301087535
staffan.unge@handelsfastigheter.se



The name returned by Swedish BankID was "Staffan Erik Unge"
Signed 2024-08-28 11:59:50 CEST (+0200)

Thomas Evertsson (TE)
ID.number:196405075554
thomas_evertsson@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Berndt Thomas Evertsson"
Signed 2024-08-28 11:57:39 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557525509463

Thomas Holm (TH)

ID number 8011260372

thomas.holm@handelsfastigheter.se



TH

The name returned by Swedish BankID was "Thomas Holm"

Signed 2024-08-28 11:59:29 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

