



Delårsrapport Q2

1 apr - 30 jun

Transaction: 09222115557499611019



Signed AT, JR, TH, SU, GB, FO, PS, EAR

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2023

April-juni 2023

- Hyresintäkter 305,1 (264,2) MSEK
- Driftnetto 233,3 (207,1) MSEK
- Resultat efter skatt 127,1 (488,5) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,46% (5,42)
- Soliditet per 30 juni 2023 44,1% (39,3)

Januari-juni 2023

- Hyresintäkter 601,5 (518,9) MSEK
- Driftnetto 444,2 (390,2) MSEK
- Resultat efter skatt 189,8 (766,5) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 30 juni 2023 uppgick till 15 776,0 MSEK (15 115,7)

Andra kvartalet

Hyresintäkterna för det andra kvartalet uppgick till 305,1 MSEK (264,2) vilket är en ökning med 15% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 233,3 MSEK (207,1) och förvaltningsresultatet till 143,0 MSEK (144,2). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till -17,1 MSEK (292,6) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 38,5 MSEK (174,8). Periodens resultat efter skatt uppgick till 127,1 MSEK (488,5).

Under det andra kvartalet förvärvade och tillträdde bolaget tolv nya fastigheter för livsmedelshandel i Skåne och Blekinge. Sammanlagd yta uppgår till ca 16 500 kvm. Under kvartalet frånträdde även en fastighet om 750 kvm genom försäljning till aktuell hyresgäst.

Januari-juni 2023

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 601,5 MSEK (518,9), vilket är en ökning med 16% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 444,2 MSEK (390,2) och förvaltningsresultatet till 274,3 MSEK (264,7). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst ett resultat av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till -11,1 MSEK (300,2) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -19,6 MSEK (395,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 189,8 MSEK (766,5).

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgäst Anpassningar uppgick till totalt 58,9 MSEK under första halvåret. Per den 30 juni 2023 hade bolaget inga pågående nyproduktionsprojekt.

VD har ordet

Ett kvartal med bra prestationer

Jag är stolt över vad vi har åstadkommit under det andra kvartalet. Vi har sett en imponerande ökning av våra hyresintäkter med 15 procent, vilket resulterade i 305 MSEK, jämfört med 264 MSEK förra året. Driftnettot följde samma positiva trend med en ökning på 13 procent.

Vår framgång beror inte bara på indexuppräknningen av befintliga hyresavtal, utan även på vår fortsatta expansion. Under kvartalet förvärvade vi 12 livsmedelsfastigheter, vilket stärker vår position på marknaden. Med Coop som största hyresgäst i förvärvet följer vi vår strategi att fokusera på livsmedelshandel, vilket ger stabila intäkter även under ekonomiska svängningar.

Trots utmaningarna i fastighetssektorn har vårt bolags fastighetsvärde förblivit stabilt. Vi är också tacksamma för våra ägares fortsatta stöd, vilket har möjliggjort för oss att sänka vår belåningsgrad och fortsätta vår tillväxt.

Vårt engagemang för hållbarhet har inte gått obemärkt. Vi är stolta över att ha bekräftats som det bästa nordiska fastighetsbolaget med utförlig ESG-rating av Sustainalytics, vilket vittnar om vårt målmedvetna arbete inom ESG.

Blickar framåt

Med starka hyresgäster och en konstant efterfrågan på våra lokaler, är vi väl positionerade för att hantera även de mest utmanande tiderna. Vår solida finansiella ställning, kombinerat med vår förmåga att kontrollera kostnader och genomföra kloka investeringar, säkrar stabila kassaflöden.

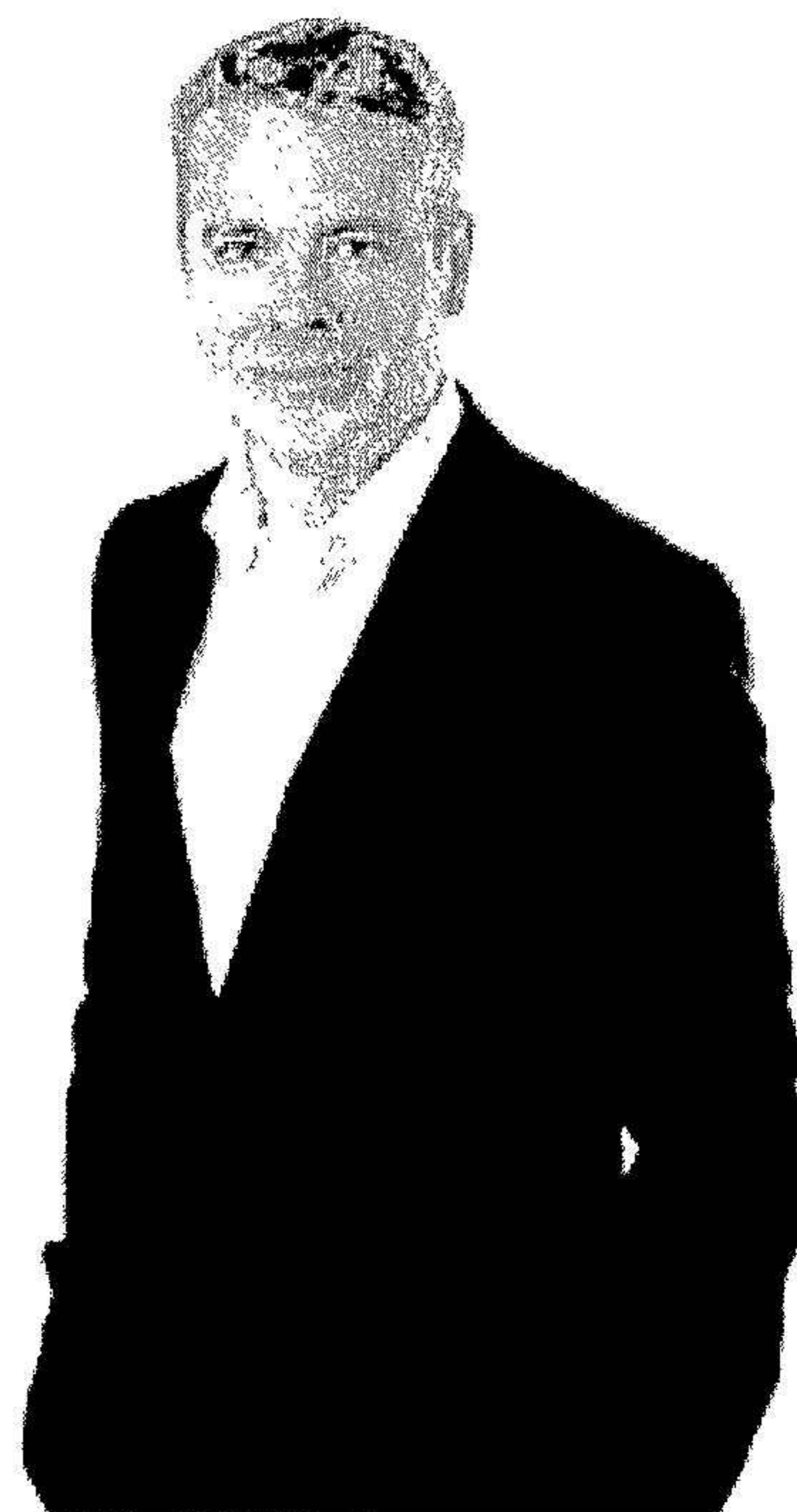
Tack vare vårt kapital och våra engagerade ägare är vi inte bara mindre utsatta för refinansieringsrisker, utan vi är också redo att ta tillvara på nya affärsmöjligheter som kommer vår väg.

Jag är entusiastisk över vår framtid och ser fram emot att fortsätta vår väg framåt tillsammans med alla våra samarbetspartners, hyresgäster och investerare. Tillsammans kommer vi att fortsätta bidra till en hållbar stadsutveckling och skapa framgångsrika affärer för alla inblandade.

Jag intygar att denna
kopierad stämmer överens
med originalen.

Anne RA

- ANNE FREDRIKSSON
SULEFTEGATAN 9
162 53 VÄLINGSBY
- 070 270 6975



Thomas Holm
VD, Svenska Handelsfastigheter

Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 30 juni 2023 av 289 fastigheter med en total uthyrbar area om 849 929 kvm och ett totalt marknadsvärde om 15 776 MSEK (15 116). Fastigheterna är belägna i 145 olika svenska kommuner. Ingen enskild kommun svarar för mer 8% av den totala hyresintäkten.

Största hyresgäst är ICA som står för 15% av hyresintäkterna, följt av Coop med 11 %, Axfood på 8% och Bergendahls på 7%. Av totala hyresintäkter kommer 54% från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är lågprishyresgäster som svarar för 15% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 30 juni till 4,9 år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,8% och ytmässig vakans till 4,4%.

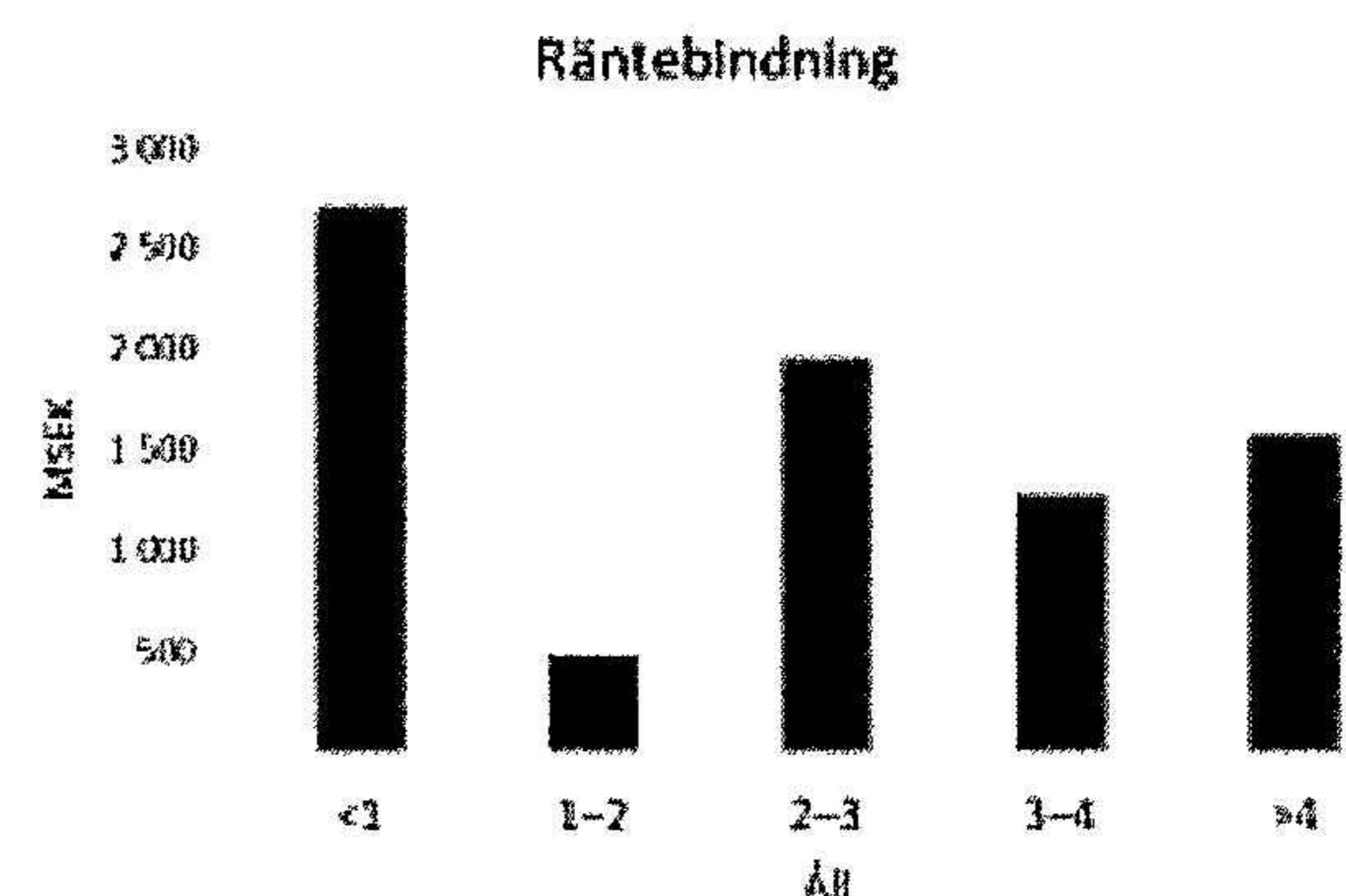
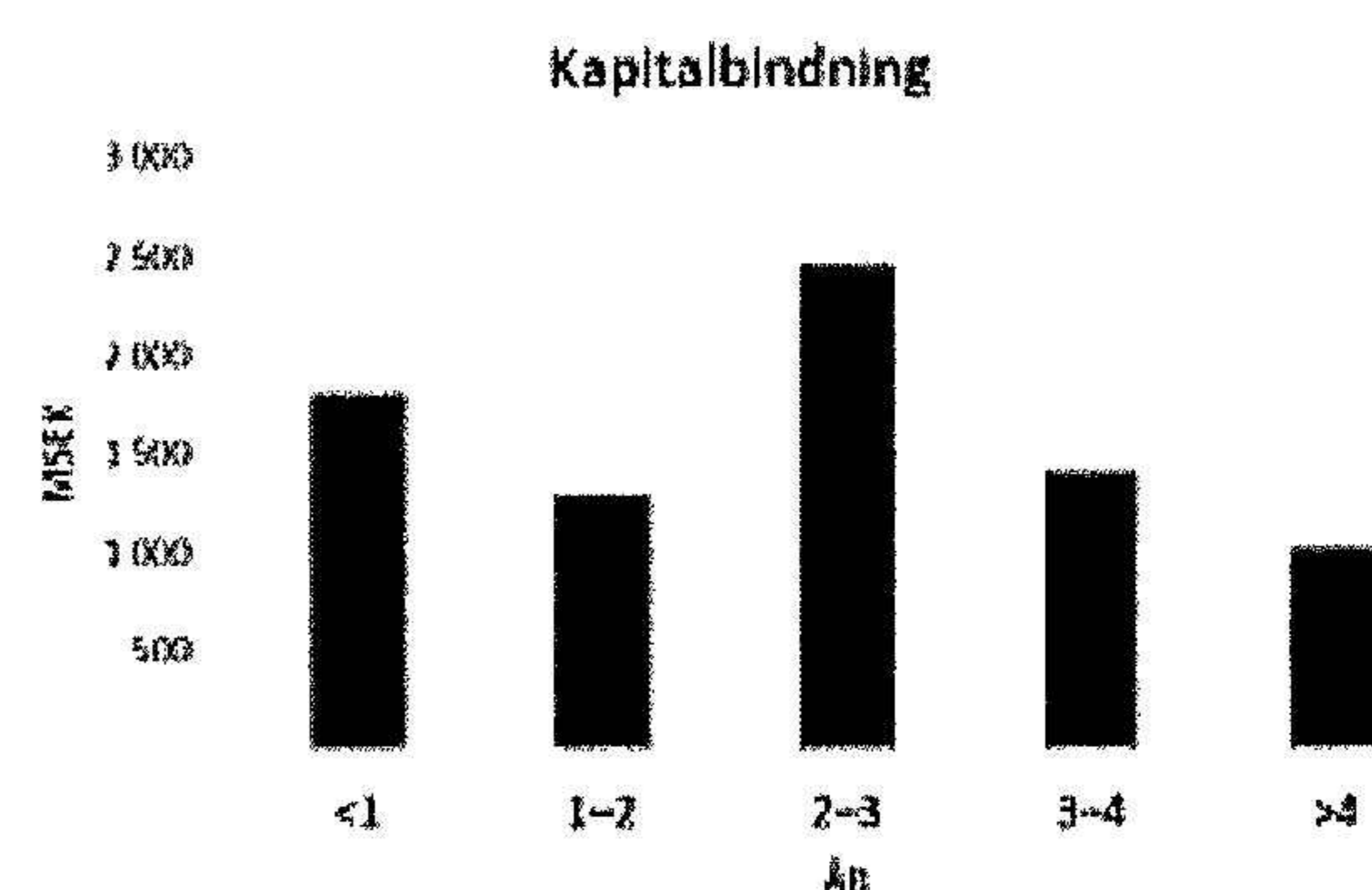
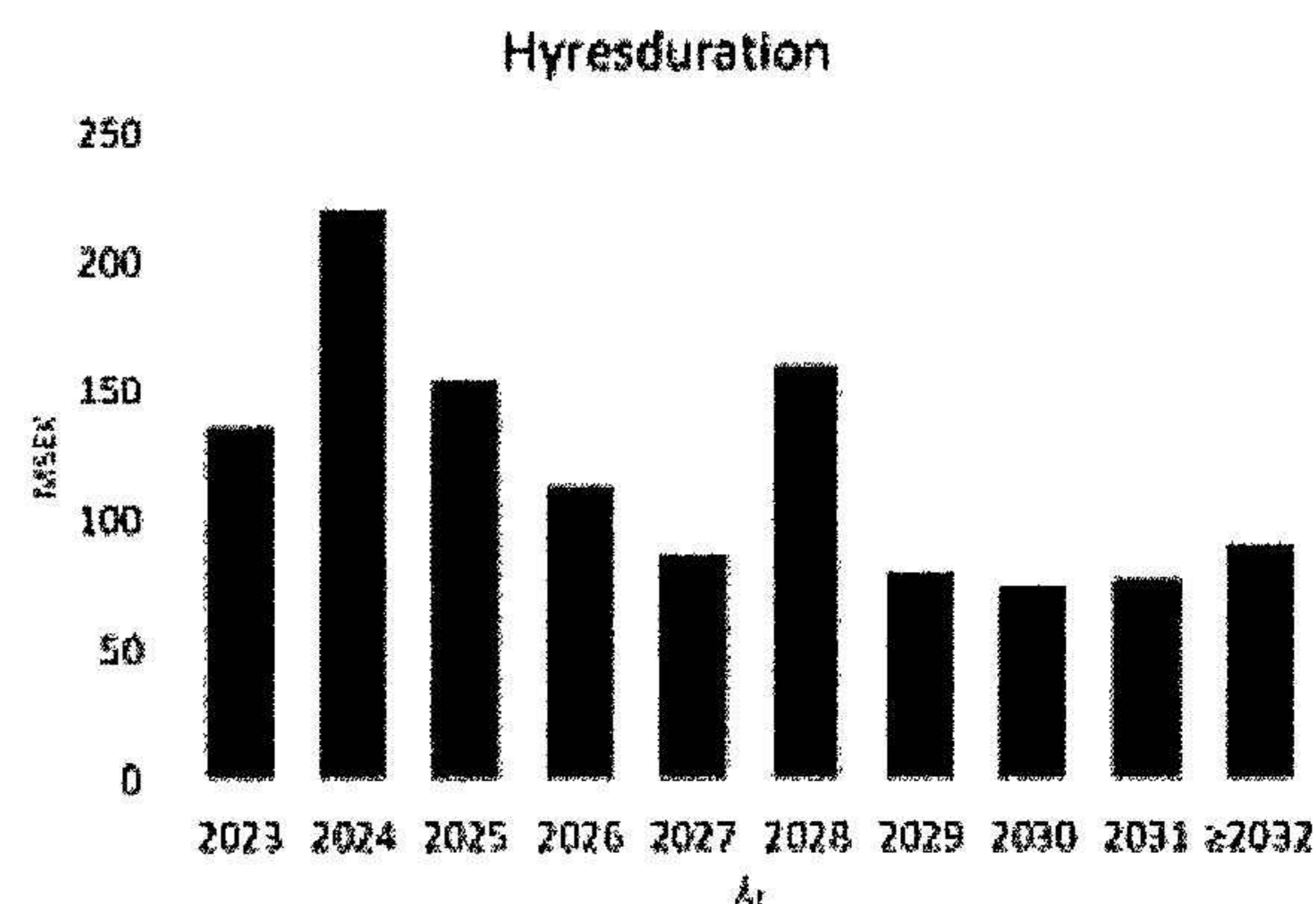
Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån via dotterbolag. Svenska Handelsfastigheter har av Nordic Credit Rating erhållit investment grade rating BBB- med stabila utsikter.

Per den 30 juni uppgick utestående lån till totalt 7 933 MSEK, varav 2 219 MSEK gröna obligationer, 30 MSEK är en intermrevers och 5 684 MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 2,5 (3,0) år och räntebindningstid inklusive derivat uppgick till 2,7 år (2,9).

Räntetäckningsgraden för perioden juli 2022-juni 2023 uppgick till 3,4 (4,1).

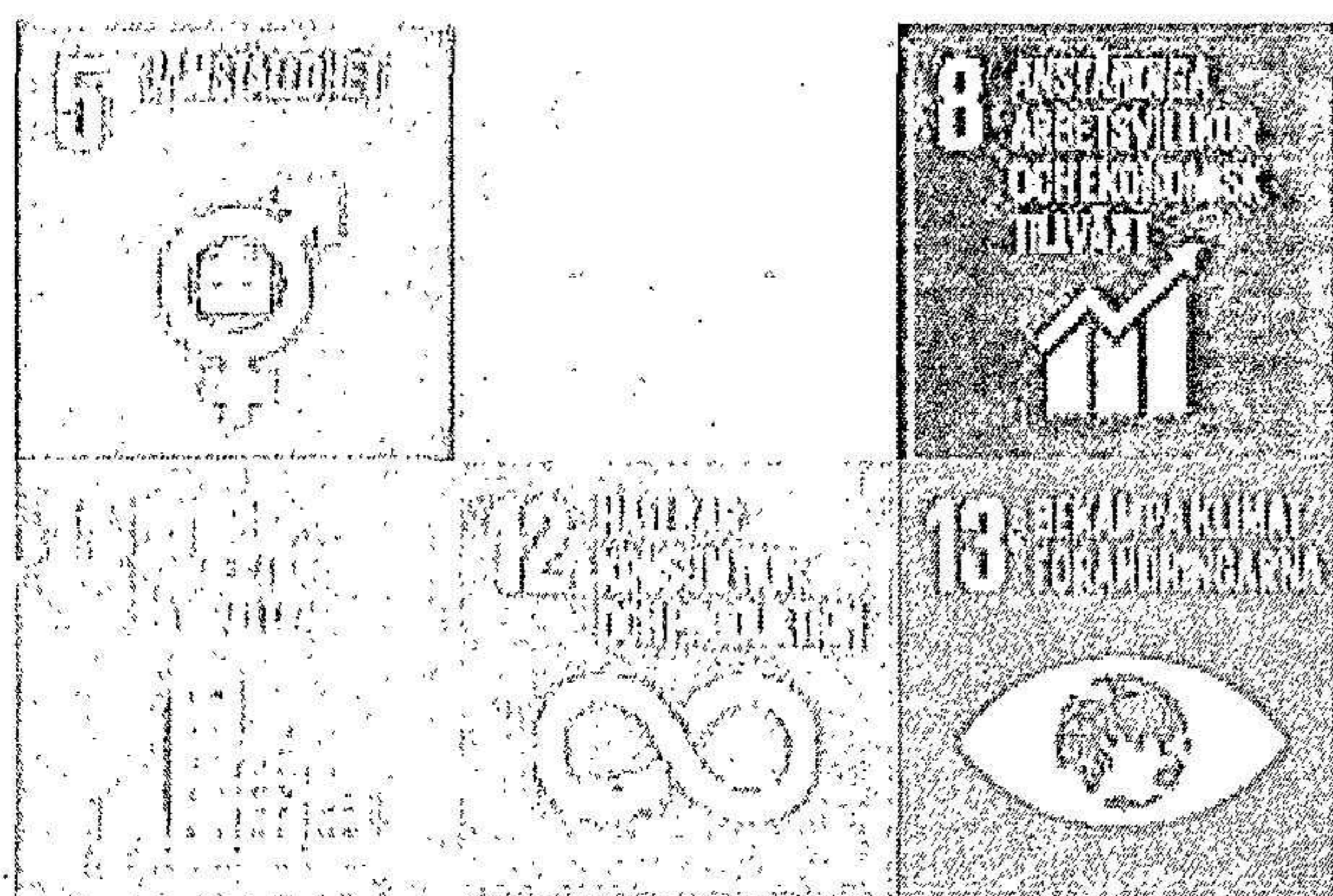
Bolaget har två obligationer och två banklån som förfaller under kommande tolv månader. Den första obligationen om 550 MSEK förfaller i september 2023 och den andra obligationen om 620 MSEK förfaller i februari 2024. Banklånen om 493 MSEK respektive 134 MSEK förfaller i april 2024. Vad gäller obligationsförfallen har bolaget flera alternativ för refinansiering, eget kapital i form av kapitalåtaganden från ägarna, med ingångna kreditfaciliteter i bank, genom refinansiering på kapitalmarknaden eller en kombination av dessa. Banklånen som förfaller i april 2024 planeras att refinansieras.



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 anti-korruption genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact.

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende bolagsstyrning och internkontroll och är mån om arbetsvillkoren för sina medarbetare. För att bidra till målen kring hållbar energi och bekämpa klimatförändringarna arbetar bolaget aktivt med att energieffektivisera sina fastigheter. Köpt el är förnybar och märkt "Bra Miljöval".

Per den 30 juni 2023 var 53% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In Use, nivå very good.

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

Händelser efter delårsperiodens utgång

Under juli bekräftades bolagets ESG-rating på nivån negligerbar risk av Sustainalytics. Bolagets score förbättrades till 8.4.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hyresgästrisk

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

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Inga förändringar av koncernens finanspolicy eller hantering av finansiella risker har skett under året. Beskrivning av dessa risker återfinns i årsredovisningen 2022.

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 mm. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Värderingarna sker med indata hänförlig till nivå 3 i IFRS 13, då ej observerbara indata som används i värderingarna har en väsentlig påverkan på det bedömda värdet. Externa värderingar har ej utförts per 30 juni 2023 med undantag för ett fåtal fastigheter där kassaflödena väsentligen förändrats sedan den externa värderingen per 31 december 2022.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

| TSEK | Not | 2023 april-juni | 2022 april-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | 2022 jan-dec | 2022/2023 juli-juni |
|---|-----|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Hysesintäkter | 2 | 305 119 | 264 155 | 601 458 | 518 883 | 1 061 529 | 1 144 104 |
| Fastighetskostnader | | -71 845 | -57 086 | -157 221 | -128 694 | -278 926 | -307 454 |
| Driftnetto | 3 | 233 274 | 207 068 | 444 237 | 390 189 | 782 603 | 836 650 |
| Centrala administrationskostnader | | -25 906 | -21 460 | -47 712 | -43 895 | -83 025 | -86 842 |
| Finansiella intäkter | | 2 100 | 6 | 2 224 | 14 | 353 | 2 562 |
| Finansiella kostnader | | -66 495 | -41 463 | -124 410 | -81 628 | -184 291 | -227 074 |
| Förvaltningsresultat | | 142 973 | 144 151 | 274 338 | 264 681 | 515 639 | 525 296 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | -17 074 | 292 566 | -11 074 | 300 153 | 444 363 | 133 135 |
| Värdeförändringar derivat | | 38 504 | 174 834 | -19 602 | 395 218 | 447 573 | 32 752 |
| Resultat före skatt | | 164 402 | 611 550 | 243 662 | 960 052 | 1 407 574 | 691 183 |
| Aktuell skatt | | -16 194 | -11 368 | -28 324 | -21 162 | -44 241 | -51 403 |
| Uppskjuten skatt | | -21 116 | -111 713 | -25 569 | -172 371 | -221 787 | -74 985 |
| Periodens resultat | | 127 093 | 488 469 | 189 768 | 766 520 | 1 141 547 | 564 795 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | |
| Periodens övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | 127 093 | 488 469 | 189 768 | 766 520 | 1 141 547 | 564 795 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 127 093 | 488 186 | 189 768 | 765 401 | 1 140 428 | 564 795 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | - | - | - | 1 119 | - |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 127 093 | 488 186 | 189 768 | 765 401 | 1 140 428 | 564 795 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | - | 283 | - | 1 119 | 1 119 | - |

Balansräkning för koncernen i sammandrag

2023090106476

| TSEK | Not | 30-jun 2023 | 30-jun 2022 | 31-dec 2022 |
|---|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | | 15 776 036 | 15 115 700 | 15 432 100 |
| Nyttjanderättstillgång | | 27 920 | 27 926 | 27 926 |
| Övriga anläggningstillgångar | | - | 32 | - |
| Derivat | | 438 900 | 396 730 | 449 058 |
| Långfristiga fordringar | | 359 | 289 | 299 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 243 216 | 15 540 677 | 15 909 377 |
| Kundfordringar | | 538 | 2 439 | 5 858 |
| Övriga fordringar | | 24 970 | 33 110 | 27 875 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 95 785 | 80 084 | 86 154 |
| Likvida medel | | 192 338 | 466 225 | 288 847 |
| Summa omsättningstillgångar | | 313 631 | 581 858 | 408 733 |
| Summa tillgångar | | 16 556 847 | 16 122 535 | 16 318 111 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 2 041 | 1 920 | 1 920 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 4 125 636 | 3 625 758 | 3 625 758 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 3 169 012 | 2 700 597 | 3 059 244 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | 7 296 689 | 6 328 275 | 6 686 922 |
| Eget kapital hänförligt till minoritetsägare | | - | - | - |
| Summa eget kapital | 4 | 7 296 689 | 6 328 275 | 6 686 922 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 6 072 989 | 7 455 431 | 6 673 513 |
| Leasingskulder | | 27 700 | 27 706 | 27 700 |
| Derivat | 5 | 9 445 | 26 | - |
| Övriga långfristiga skulder | | 1 426 | 1 476 | 1 426 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 905 151 | 830 122 | 879 582 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 016 711 | 8 314 760 | 7 582 221 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 1 859 880 | 883 258 | 1 648 648 |
| Leverantörsskulder | | 46 745 | 45 201 | 56 510 |
| Skatteskulder | | 32 512 | 3 859 | 35 918 |
| Övriga skulder | | 55 236 | 321 939 | 52 224 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 249 075 | 225 242 | 255 667 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 243 448 | 1 479 499 | 2 048 967 |
| Summa skulder | | 9 260 158 | 9 794 259 | 9 631 188 |
| Summa eget kapital och skulder | | 16 556 847 | 9 794 259 | 9 631 188 |



Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

| TSEK | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|--|---|----------------------------|---|------------------|-------------------------------------|---------------------|
| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | Summa | | |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 1 865 | 3 370 816 | 2 194 295 | 5 566 976 | 36 087 | 5 603 063 |
| Periodens totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | | | 1 140 428 | 1 140 428 | 1 119 | 1 141 547 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | | | | - |
| Periodens totalresultat | | | 1 140 428 | 1 140 428 | 1 119 | 1 141 547 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | |
| Nyemission | 55 | 254 942 | | 254 998 | | 254 998 |
| Återköp intösen av egna aktier | -30 | | -16 350 | -16 380 | | -16 380 |
| Fondemission | 30 | | -30 | - | | - |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | -520 | -520 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | -253 148 | -253 148 | | -253 148 |
| Summa transaktioner med ägare | 55 | 254 942 | -269 528 | -14 530 | -520 | -15 050 |
| Förändring av ägarandel i dotterbolag | | | | | | |
| Förvärv av delägda dotterbolag | | | -5 951 | -5 951 | -36 686 | -42 637 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 1 920 | 3 625 758 | 3 059 244 | 6 686 922 | - | 6 686 922 |
| Ingående eget kapital 2023-01-01 | 1 920 | 3 625 758 | 3 059 244 | 6 686 922 | - | 6 686 922 |
| Periodens totalresultat | | | | | | |
| Periodens resultat | | | 189 768 | 189 768 | - | 189 768 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | | | | - |
| Periodens totalresultat | | | 189 768 | 189 768 | - | 189 768 |
| Transaktioner med ägare | | | | | | |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare | | | | | | |
| Nyemission | 121 | 499 877 | | 499 998 | | 499 998 |
| Återköp intösen av egna aktier | -50 | | -79 950 | -80 000 | | -80 000 |
| Fondemission | 50 | | -50 | - | | - |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | | | | |
| Summa transaktioner med ägare | 121 | 499 877 | -80 000 | 419 998 | | 419 998 |
| Utgående eget kapital 2023-06-30 | 2 041 | 4 125 635 | 3 169 012 | 7 296 689 | - | 7 296 689 |

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

2023090106477

| TSEK | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2022 | 2022/2023 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | april-juni | april-juni | jan-juni | jan-juni | jan-dec | juli-juni |
| Den löpande verksamheten | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 142 973 | 144 151 | 274 338 | 264 681 | 515 639 | 525 206 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | | | |
| Återföring avskrivningar | - | 48 | - | 96 | 129 | 32 |
| Erhållen/betald inkomstskatt | -10 577 | -9 803 | -31 887 | -34 157 | -26 636 | -24 366 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 132 396 | 134 396 | 242 451 | 230 620 | 489 131 | 500 962 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar | 3 849 | 609 | 5 320 | 399 | -2 896 | 2 025 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | 1 340 | 3 609 | -6 210 | 1 073 | -569 | -7 852 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | -1 673 | -25 240 | -9 765 | -36 252 | -25 238 | 1 249 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -34 119 | -41 000 | -7 605 | -59 194 | -45 862 | 5 727 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 101 793 | 72 374 | 224 191 | 136 646 | 414 566 | 502 111 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -37 710 | -63 889 | -59 236 | -126 896 | -214 375 | -146 716 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | - | - | - | - | - |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | - | - | - | - | - | - |
| Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | -297 136 | -343 659 | -297 136 | -520 883 | -603 605 | -377 858 |
| Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan | - | - | 0 | -1 869 | -1 869 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -328 171 | -407 548 | -349 698 | -649 648 | -817 849 | -517 899 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Nyemission | 499 998 | 254 998 | 499 998 | 254 998 | 254 998 | 499 998 |
| Emission av teckningsoptioner | - | - | - | - | - | - |
| Återköp inlösen av egna aktier | - | - | -80 000 | - | - | - |
| Utbetalad utdelning till minoritetsägare | - | - | - | -520 | -520 | - |
| Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare | - | - | - | - | -253 148 | -253 148 |
| Amorterade lån | -1 080 076 | -8 314 | -1 093 191 | -16 259 | -34 811 | -1 111 743 |
| Upptagna lån | 672 190 | 0 | 702 190 | 0 | 983 | 703 173 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 92 112 | 246 684 | 28 998 | 238 219 | -48 879 | -258 100 |
| Periodens kassaflöde | -134 265 | -88 490 | -96 509 | -274 783 | -452 161 | -273 887 |
| Likvida medel vid periodens början | 326 603 | 554 715 | 288 847 | 741 009 | 741 009 | 466 225 |
| Likvida medel vid periodens slut | 192 338 | 466 225 | 192 338 | 466 225 | 288 847 | 192 338 |

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | 2023 april-juni | 2022 april-juni | 2023 jan-juni | 2022 jan-juni | 2022 jan-dec | 2022/2023 juli-juni |
|--|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 26 365 | 22 686 | 52 743 | 45 730 | 91 036 | 98 050 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -31 422 | -24 065 | -60 184 | -51 006 | -105 793 | -114 971 |
| Rörelseresultat | -5 057 | -1 378 | -7 440 | -5 276 | -14 756 | -16 921 |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i> | | | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 91 564 | 76 906 | 176 222 | 171 745 | 333 905 | 338 383 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -30 068 | -13 774 | -57 797 | -25 913 | -67 846 | -99 730 |
| Resultat efter finansiella poster | 56 439 | 61 754 | 110 984 | 140 556 | 251 303 | 221 732 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | 14 150 | 14 150 |
| Resultat före skatt | 56 439 | 61 754 | 110 984 | 140 556 | 265 453 | 235 881 |
| Skatt | - | - | - | - | - | - |
| Periodens resultat | 56 439 | 61 754 | 110 984 | 140 556 | 265 453 | 235 881 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

2023090106478

| /SEK | Not | 30-jun 2023 | 30-jun 2022 | 31-dec 2022 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | - | 32 | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 1 211 253 | 1 725 200 | 1 725 200 |
| Fordringar på koncernföretag | | 5 511 293 | 4 731 015 | 5 252 553 |
| Andra långfristiga fordringar | | 359 | 289 | 299 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 6 722 905 | 6 456 505 | 6 978 052 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 722 905 | 6 456 537 | 6 978 052 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | 311 384 | 22 091 | 15 652 |
| Övriga fordringar | | 4 884 | 5 252 | 7 028 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 302 | -43 398 | 1 971 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 320 570 | -16 043 | 24 651 |
| Kassa och bank | | 191 979 | 465 388 | 280 557 |
| Summa omsättningstillgångar | | 512 763 | 449 345 | 305 207 |
| Summa tillgångar | | 7 235 668 | 449 345 | 305 207 |
| Eget kapital och skulder | | | | |
| Eget kapital | | | | |
| Bundet eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 2 041 | 1 920 | 1 920 |
| I rätt eget kapital | | | | |
| Överkursfond | | 4 094 600 | 3 594 722 | 3 594 722 |
| Balanserat resultat | | -6 811 | -175 884 | -192 264 |
| Periodens resultat | | 110 984 | 140 556 | 265 453 |
| Summa eget kapital | 4 | 4 200 814 | 3 561 314 | 3 669 831 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Obligationslån | | 1 049 216 | 2 218 066 | 1 668 656 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 049 216 | 2 218 066 | 1 668 656 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 170 000 | 850 000 | 1 400 000 |
| Leverantörsskulder | | 4 347 | 4 034 | 5 433 |
| Skulder till koncernföretag | | 703 628 | - | 504 482 |
| Övriga skulder | | -11 274 | 253 852 | 2 405 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 76 389 | 18 617 | 32 451 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 945 638 | 1 126 502 | 1 944 772 |
| Summa eget kapital och skulder | | 7 235 668 | 1 126 502 | 1 944 772 |

Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Segmentsrapportering

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

Not 2 Intäkter

Av totala hyresintäkter utgör 9% (8) serviceintäkter.

Not 3 Säsongsvariationer

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

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 30 juni:

| TSEK | 2023 | 2022 |
|--|------|------|
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 juni | - | 520 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 juni | - | - |
| | | 520 |

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

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

| TSEK | 30-juni 2023 | 30-juni 2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i> | | |
| Finansiella tillgångar | | |
| Ränteoptioner | - | - |
| Ränteswappar | 434 290 | 390 578 |
| Räntetak/räntegolv | 4 611 | 6 151 |
| Finansiella skulder | | |
| Ränteoptioner | 8 752 | - |
| Ränteswappar | 693 | 26 |
| Räntetak/räntegolv | - | - |

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 kundordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Not 6 Närstående

Närståenderelationer

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

| Närståenderelation | Period | Försäljning av tjänster till närstående | Inköp av tjänster från närstående | Finansiella Intäkter och kostnader | Fordran på närstående per bokslutsdagen | Skuld till Närstående per bokslutsdagen |
|---------------------|---------------|---|---|--|---|---|
| <i>Koncernen</i> | | | | | | |
| Andra närstående | 2023 jan-juni | - | - | - | - | - |
| | 2022 jan-juni | - | - | - | - | - |
| | 2022 jan-dec | - | - | - | - | - |
| <i>Moderbolaget</i> | | | | | | |
| Dotterföretag | 2023 jan-juni | 52 710 | - | 688 299 | 5 133 464 | 14 416 |
| | 2022 jan-juni | 45 700 | - | 171 745 | 4 753 106 | -1 |
| | 2022 jan-dec | 91 000 | - | 166 823 | 4 763 877 | - |
| Andra närstående | 2023 jan-juni | - | - | - | - | - |
| | 2022 jan-juni | - | - | - | - | - |
| | 2022 jan-dec | - | - | - | - | - |

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har bolaget erhållit en ESG risk rating om 8.4 poäng vilket motsvarar nivån negligerbar risk.

Not 8 Alternativa nyckeltal

Vissa framställningar och analyser som presenteras i denna delårsrapport inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara definierade IFRS-mått, är användbar för investerare eftersom den tillhandahåller en bas för att mäta det operativa resultatet, förmåga att återbetala skulder och

investera i verksamheten. Ledningen använder dessa finansiella mått, tillsammans med de mest direkt jämförbara finansiella måtten enligt IFRS, vid utvärdering av det operativa resultatet och värdeskapande. De alternativa nyckeltalen ska inte bedömas isolerat från, eller som substitut för, finansiell information som presenteras i de finansiella rapporterna enligt IFRS. De alternativa nyckeltalen som rapporteras av Bolaget behöver nödvändigtvis inte vara jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag.

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

| | 2022/2023 juli-juni | 2021/2022 juli-juni |
|--|------------------------|------------------------|
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | | |
| Drifnetto, TSEK | 836 650 | 771 645 |
| Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK | 15 321 632 | 14 246 383 |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 5,46% | 5,42% |

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

| | 2022/2023 juli-juni | 2021/2022 juli-juni |
|--|------------------------|------------------------|
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | | |
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK | 752 370 | 702 683 |
| Finansiella kostnader, TSEK | 227 074 | 172 439 |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 3,4 | 4,1 |

Nyckeltalet är ett mått på Koncernens förmåga att betala räntor på räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som del tillgängliga resultatet räcker för att betala de aktuella räntorna.

| | 30-juni 2023 | 30-juni 2022 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Soliditet, % | | |
| Totalt eget kapital, TSEK | 7 295 680 | 6 328 275 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 556 847 | 16 122 535 |
| Soliditet, % | 44% | 39% |

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

| | 30-juni 2023 | 30-juni 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | | |
| Total säkerställd skuld, TSEK | 5 693 836 | 5 277 955 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 556 847 | 16 122 535 |
| Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, % | 34% | 33% |

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med säkerställda skulder och är ett mått på Koncernens finansiella risk och därmed ett viktigt nyckeltal för långivare.

Finansiella definitioner

Direktavkastning

Driftnetto för rullande tolv månadersperiod i procent av genomsnittligt redovisat värde på förvaltningsfastigheterna med kvartal som beräkningstidpunkter. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, dvs. endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar

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

Kommande rapporteringstillfällen

13 november 2023: Delårsrapport för tredje kvartalet 2023

Intygande

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

Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm 25 augusti 2023



Arja Taaveniku
Ordförande



Thomas Holm
Verkställande direktör



Eva Andersson Rahlén
Styrelseledamot



Pontus Sundin
Styrelseledamot



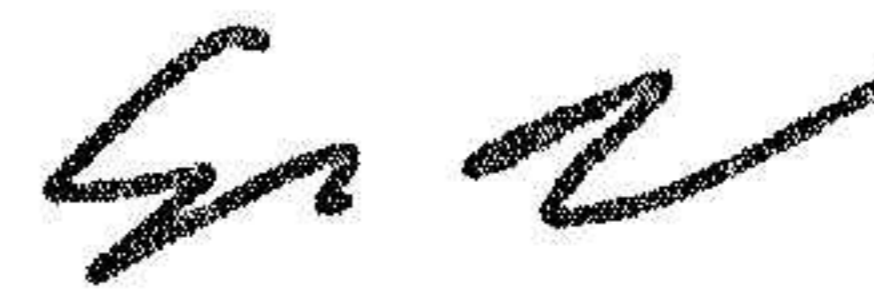
Gunnar Balsvik
Styrelseledamot



Frida Olsson
Styrelseledamot



Johan Röhss
Styrelseledamot



Staffan Unge
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25:e augusti 2023.

Verification

Transaction 09222115557499611019

Document

6.1 Delårsrapport Q2 2023

Main document

15 pages

Initiated on 2023-08-30 10:29:33 CEST (+0200) by

Amanda Strömblad (AS)

Finalised on 2023-08-30 19:29:40 CEST (+0200)

Initiator

Amanda Strömblad (AS)

Wigge & Partners Advokat KB

Company reg. no. 969781-6107

amanda.stromblad@wiggepartners.se

Signing parties

Arja Taaveniku (AT)

ID number 196806209422

arja.taaveniku@gmail.com



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arja Taaveniku'.

The name returned by Swedish BankID was "Arja Taaveniku"

Signed 2023-08-30 10:30:52 CEST (+0200)

Thomas Holm (TH)

ID number 198011260372

thomas.holm@handelsfastigheter.se



Johan Röhss (JR)

ID number 195809135097

johan@rohss.se



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Röhss'.

The name returned by Swedish BankID was "Johan Röhss"

Signed 2023-08-30 10:39:00 CEST (+0200)

Staffan Unge (SU)

ID number 198301087535

staffan.unge@handelsfastigheter.se



Verification

Transaction 09222115557499611019

2023090106481



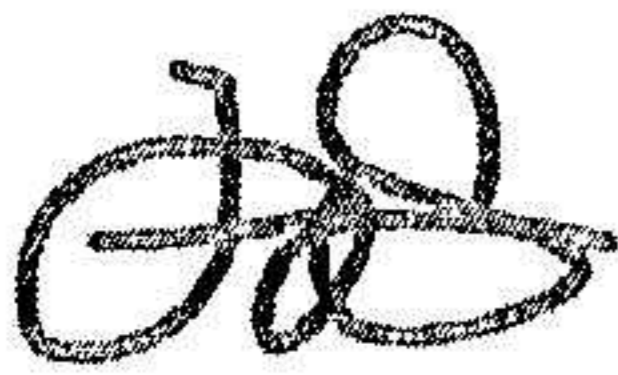
The name returned by Swedish BankID was "Thomas Holm"
Signed 2023-08-30 10:43:00 CEST (+0200)

Gunnar Balsvik (GB)
ID number 195906180111
gunnar.balsvik@kapan.se

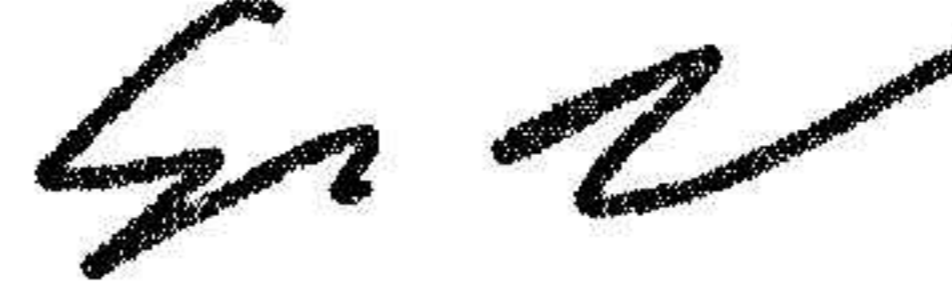


The name returned by Swedish BankID was "Gunnar Balsvik"
Signed 2023-08-30 10:59:47 CEST (+0200)

Pontus Sundin (PS)
ID number 7806060252
pontus.sundin@gmail.com
+46730899712



The name returned by Swedish BankID was "PONTUS SUNDIN"
Signed 2023-08-30 19:29:40 CEST (+0200)



The name returned by Swedish BankID was "Staffan Erik Unge"
Signed 2023-08-30 10:33:47 CEST (+0200)

Frida Olsson (FO)
ID number 198803016222
frida.olsson@ap4.se



The name returned by Swedish BankID was "Frida Maria Olsson"
Signed 2023-08-30 11:11:01 CEST (+0200)

Eva Andersson Rahlén (EAR)
ID number 196011180061
eva.anderssonrahlen@lansforsakringar.se



The name returned by Swedish BankID was "Eva Andersson Rahlén"
Signed 2023-08-30 13:25:00 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557499611019

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>

