ank=20250512T072305051809355

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Handelsfastigheter 4 AB

Org. nr. 559106-4760

får härmed upprätta

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-05-12

Thomas Holm

ank=20250618:7-20250618093355

Styrelsen och verkställande direktören för

LSTH Handelsfastigheter 4 AB

Org. nr. 559106-4760

får härmed upprätta

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

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

ank=20250618093537

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)

	2024-01-01 -2024-12-31	*2023-01-01 -2023-12-31*	*2022-01-01 -2022-12-31*	*2021-01-01 -2021-12-31*
Nettoomsättning	170	151	134	13 154
Resultat efter finansiella poster	46 448	65 928	51 754	14 974
Soliditet	28%	26%	53%	49%

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	404 520 429
Årets resultat	46 283 262
Totalt	450 803 691

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	450 803 691

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

ank=20250517;2025

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
Nettoomsättning		170	151
Administrations- och försäljningskostnader		-6	-45
Rörelseresultat	4	164	106
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		21 346	28 654
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	78 064	77 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-53 127	-40 176
Summa finansiella poster		46 283	65 822
Resultat efter finansiella poster		46 448	65 928
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	7	-164	-116
Summa bokslutsdispositioner		-164	-116
Årets resultat		46 283	65 812

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250617-20250618 05180939

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	143 250	121 904
Fordringar hos koncernföretag		1 499 448	1 499 448
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 642 698	1 621 352
Summa anläggningstillgångar		1 642 698	1 621 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		127	145
Summa kortfristiga fordringar		127	145
Summa omsättningstillgångar		127	145
SUMMA TILLGÅNGAR		1 642 825	1 621 496

ank=20250518093500

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
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		-650 865	-716 678
Årets resultat		46 283	65 812
Summa fritt eget kapital		450 804	404 520
Summa eget kapital		461 083	414 799
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		237 991	974 009
Summa långfristiga skulder		237 991	974 009
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		735 147	10 134
Leverantörsskulder		4	4
Skulder till koncernföretag		208 458	222 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141	106
Summa kortfristiga skulder		943 751	232 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 642 825	1 621 497

ank=20250617-20250618093631

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 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

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**10 279**	**1 055 386**	**-650 865**		**414 799**
Årets resultat *				46 283	46 283
Utgående eget kapital 2024-12-31	**10 279**	**1 055 386**	**-650 865**	**46 283**	**461 083**

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20250617-20250618093352

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	*Not*	*2024-01-01 -2024-12-31*	*2023-01-01 -2023-12-31*
	11		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		164	106
Erhållna utdelningar		–	50 000
Erhållna räntor		78 064	77 344
Betalda räntor		-53 127	-40 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**25 102**	**87 274**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		18	1 859
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-13 049	215 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**12 070**	**304 633**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–	-20 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–**	**-20 000**
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		–	-513 948
Upptagna lån		–	246 837
Amortering av lån		-12 070	-17 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-12 070**	**-284 633**
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	–
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

ank=20250617-20250617-0518609363

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 2025 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 24 april 2025.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Följande värderingsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter.

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Klassificering

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

Intäkter

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

Personal

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

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

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

ank=20250517-20250518093644

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.

ank=20250617-20250618809365

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 av koncernens ägarbolag LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) och ingår i det förvaltningsarvode som faktureras ner därifrån.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	*2023-01-01 2023-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	78 062	77 341
Ränteintäkter, övriga	2	2
	78 064	77 344

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	*2023-01-01 2023-12-31*
Räntekostnader, övriga	-53 127	-40 176
	-53 127	**-40 176**

ank=20250618:20250618T09366

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 2024-12-31	*2023-01-01 2023-12-31*
Lämnat koncernbidrag	-164	-116
	-164	**-116**

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	143 250	123 250
Lämnade tillskott	–	20 000
Vid årets slut	143 250	143 250
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-21 346	
Under året återförda nedskrivningar	21 346	
Årets nedskrivningar	–	-21 346
Vid årets slut	–	-21 346
Redovisat värde vid årets slut	**143 250**	**121 904**

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

			2024-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*Andel i % 1)*	*Redovisat värde*
SHF Fastighets Holding AB, 559116-6474, Stockholm	50 000	100,0	116 350
SHF Fastighets Holding II AB, 559169-9086, Stockholm	500	100,0	100
SHF Fastighets Holding III AB, 559187-7708, Stockholm	500	100,0	26 800
			143 250

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

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterbolag	143 250	121 904
	143 250	121 904
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	2024	19 216		78 062	1 499 448	52
	2023	17 283		77 341	1 499 448	20 004
Moderföretag	2024		19 046	–	–	208 294
	2023		17 132	–	–	202 328
Andra närstående	2024				–	112
	2023				–	112

ank=20250518-20250518093657

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

	2024-12-31	*2023-12-31*
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

	2024-12-31	*2023-12-31*
Erhållen utdelning	–	–
Erhållen ränta	78 064	77 344
Erlagd ränta	-53 127	-40 176

Ej utnyttjade krediter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–

Not 12 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

ank=20250618009368

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Fritt eget kapital	404 520 429
Årets resultat	46 283 262
Totalt	450 803 691

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	450 803 691
Summa	450 803 691

Stockholm den 20 april 2025

Thomas Holm
Verkställande direktör

Jörgen Rydberg
Styrelsens ordförande

Knud Lauridsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

ank=20250618093659

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 2024.

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 2024 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 2024 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 2025

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

ank=20250617-20250618093708

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN

Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2024

anr:20250617-20250618093711

Signerat FO, TE, GB, PS, TH, TW

Svenska Handelsfastigheter Årsredovisning och Hållbarhetsrapport 2024

INTRODUKTION

Kort om Svenska Handelsfastigheter 4
Affärsidé – Strategi 5
Året i korthet 6
Vd har ordet 8
Långsiktighet, Samverkan & Erfarenhet 10
Våra Fastigheter 11
Förvaltningsfastigheter 12
Våra hyresgäster 13
Finansiering 14

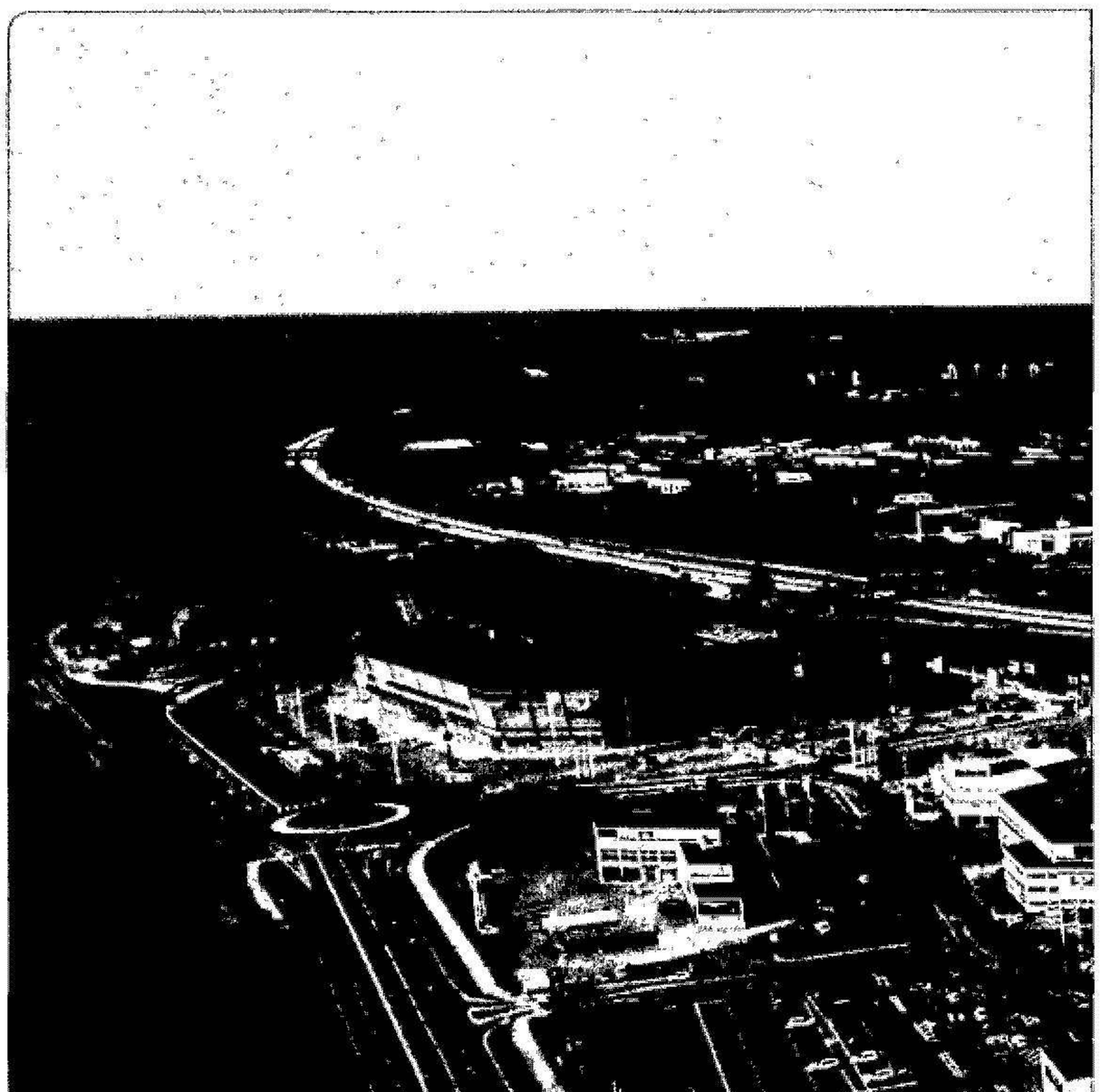
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 16
FINANSIELLA RAPPORTER 20
NOTER 28
UNDERSKRIFTER 51
REVISIONSBERÄTTELSE 52

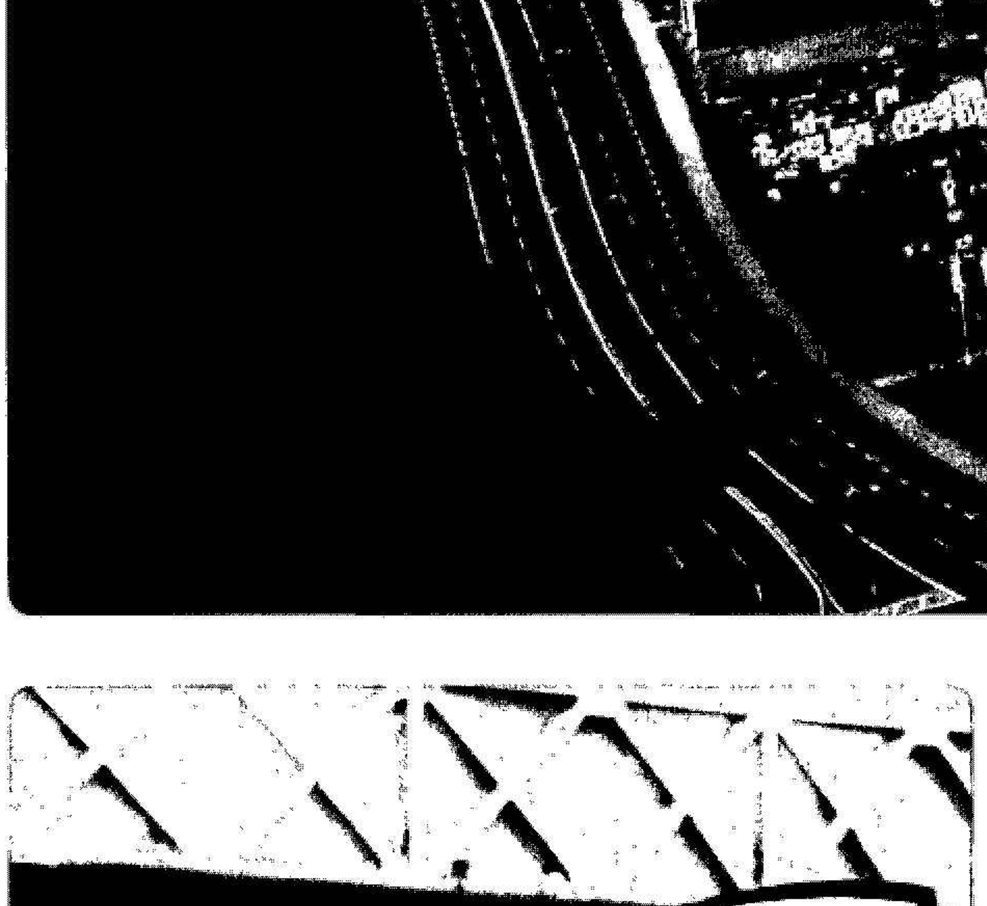
HÅLLBARHETSRAPPORT 56

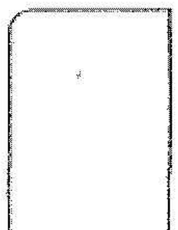
Aktiviteter och värdekedja 60
Intressentdialog 61
Hållbarhetsstyrning och strategi 64
Övergripande ställningstaganden 66
Väsentlighetsanalys 69
Resurseffektivitet och Klimat 70
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning 76
Hållbar Stadsutveckling 80
Medarbetare 82
Ansvarsfulla affärer 84
Målsammanfattning 86
Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor 87
Bolagsstyrning 88
GRI-index 91
Revisors rapport 92

RAPPORTERINGSRAMVERK

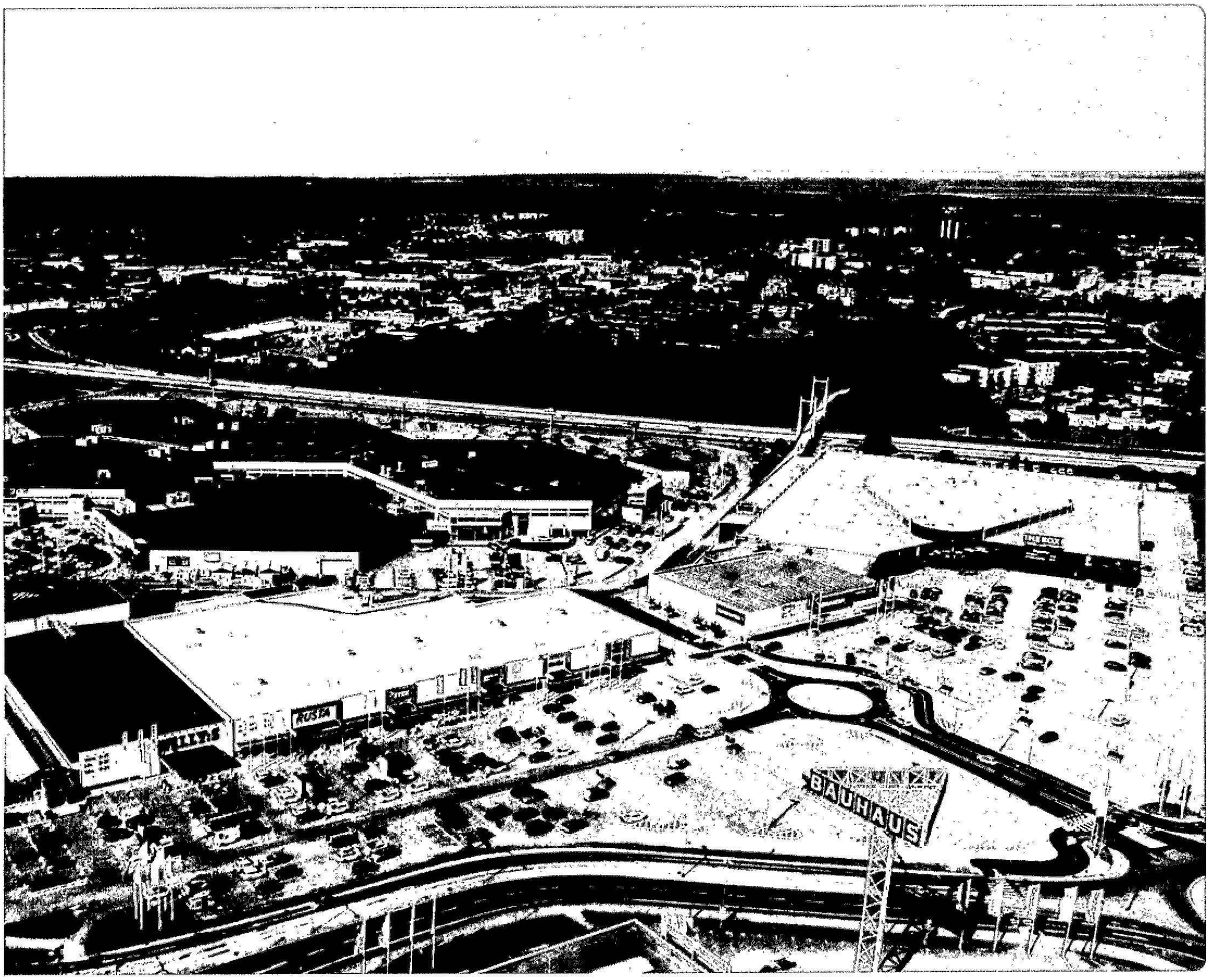
- Den legala årsredovisningen omfattar s 16–51
- Revisionsberättelsen finns på s 52–54
- Hållbarhetsrapporten och den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅrL återfinns på s 57–93







Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GP PS TH JHJ TW

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 19,4 mdr är vi en ledande aktör inom extern- och dagligvaruhandeln i Sverige. Vi har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten vilket möjliggörs av att huvudägarna är ledande pensionsförvaltare med en långsiktig investeringshorisont.

ANTAL FASTIGHETER
302 st

UTHYRBAR AREA
1 040 000 kvm

FASTIGHETSVÄRDE
19,4 mdr

HYRESINTÄKTER
1,5 mdr

DRIFTNETTO
1,1 mdr

VAKANSGRAD
2,9%

GENOMSNITTLIG HYRESDURATION
5,1 år

ANTAL MEDARBETARE
44

ANTAL KONTOR
5

HUVUDÄGARE

KÅPAN TJÄNSTEPENSION

AP FJÄRDE AP-FONDEN

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093573

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

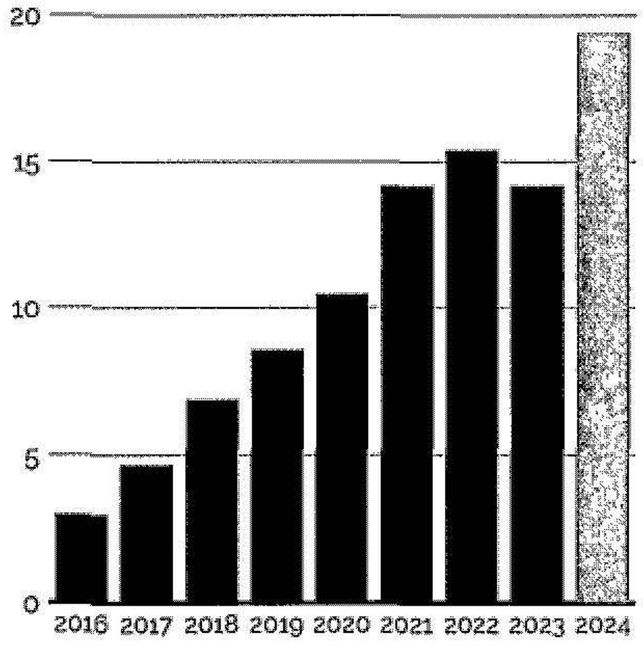
SAMARBETE MED DETALJHANDELSKEDJOR OCH KOMMUNER

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

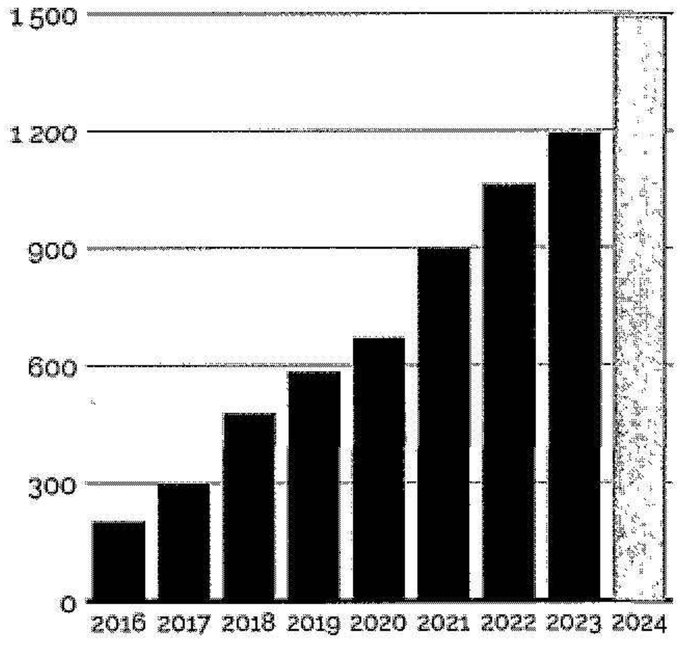
AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE MED FOKUS PÅ OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA SKILLNAD

Resurseffektivitet och klimat, Hållbar stadsutveckling, Ansvarsfulla affärer och Medarbetare

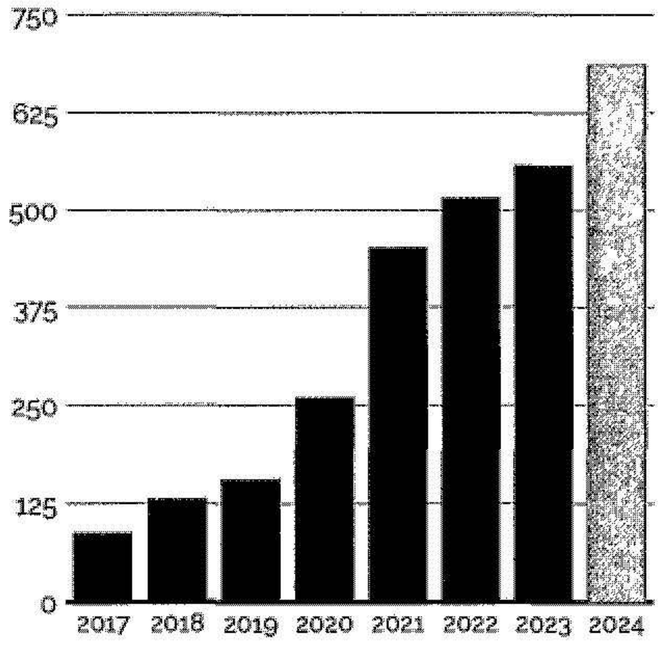
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



HYRESINTÄKTER, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



Transaktion 09222115557545386732 Signerat EO TF GB PS TH JHJ TW

Året i korthet

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

» Bolaget förvärvade i juni Bromma Blocks, en av Stockholmsområdets ledande handelsplatser, med en total uthyrningsbar yta om knappt 57 500 kvm samt en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA.

» Vidare förvärvades en fastighetsportfölj om sju fastigheter i Stockholm, Kalmar, Västerås och Kristianstad omfattande en uthyrningsbar yta på ca 85 200 kvm. Fastigheterna är strategiskt belägna i handelsområden i nära anslutning till stadskärnorna och med en uthyrningsgrad på 95%. Största hyresgästerna är Bauhaus, Willys, Rusta, EKO och XXL.

» Därutöver har bolaget förvärvat ytterligare sex handelsfastigheter under året med en total uthyrningsbar area om 40 100 kvm. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö, Linköping, Uppsala, Hultsfred och Arboga.

» Under året har bolaget förenklat sin kapitalstruktur genom återköp av samtliga befintliga stamaktier samtidigt som befintliga preferensaktier konverterats till stamaktier. Bolaget har även genomfört två riktade nyemissioner om totalt 131 663 stamaktier. Efter kapitalomvandlingen finns endast ett aktieslag med lika röst- och företrädesrätt.

» Bolagets ägare Kåpan Tjänstepension och Fjärde AP-fonden har förvärvat Länsförsäkringar Livs aktier i bolaget. I samband med transaktionen avgick Länsförsäkringar Livs styrelserepresentant ur bolagets styrelse.

» I oktober utsågs Thomas Evertsson, med lång och gedigen erfarenhet inom dagligvaruhandeln, till ny styrelseordförande i bolaget.

» Flera större nyuthyrningar har gjorts under året och nettouthyrningen uppgick till 31,0 mkr. Årets större uthyrningar omfattar ICA Maxi i Sörby-Urfjäll på tolv år till en bashyra om 10,7 mkr, Willys i Boländerna på tolv år till en bashyra om 7,8 mkr och Dollarstore i Västerås på tio år till en bashyra om 6,4 mkr.

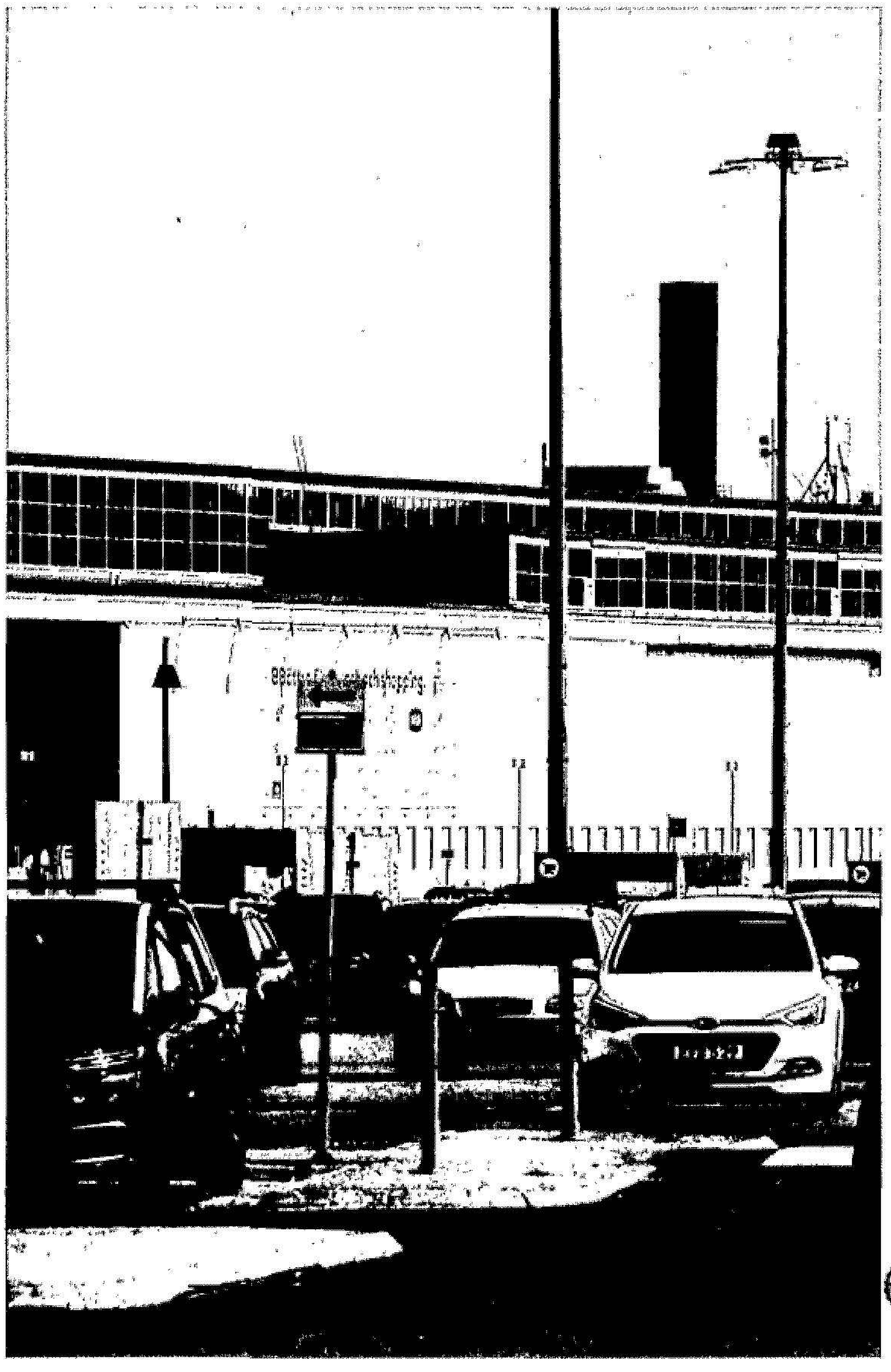
Bromma Blocks

Transaktion 09222115557545

ank=20250617-20250618093744

2024 I SIFFROR

- Hyresintäkter uppgick till 1 492,9 mkr (1 196,0)
- Driftnettot uppgick till 1 116,1 mkr (890,1)
- Resultat efter skatt uppgick till 2 002,0 mkr (–1 233,1)
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 19 387 mkr (14 215)
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 779,6 mkr (–1 745,2)
- Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –73,8 mkr (–245,3)
- Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,7% (5,9)
- Soliditeten uppgick till 40,4% (42,4)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna



VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 2024

- Bolaget har färdigställt ett nybyggnationsprojekt om 2 500 kvm i Kristianstad åt Snabbgross.
- Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping och ett tioårigt hyresavtal med Jysk om 1 568 kvm i Skövde.
- Bolaget har tecknat förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.
- Bolaget har tecknat ett tjugoårigt hyresavtal med Food Folk i Boländerna i Uppsala om uppförande av en ny McDonalds restaurang.
- I mars förvärvades och tillträdes en handelsfastighet i Värnamo på totalt 11 000 kvm med bland andra Rusta och Jysk som hyresgäster.
- Nordic Credit Rating har bekräftat bolagets kreditbetyg om BBB- med stabila utsikter.
- I mars emitterades 550 mkr i en grön 3-årig obligation till Stibor + 1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Efter emissionen har bolaget totalt 1 602 mkr i utestående obligationer.
- Bolaget har löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet.
- Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en ny bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt stärkt likviditeten med totalt 1 060 mkr i odragna faciliteter.

Signerat EO TF GB PS TH JHJ TW

Vd har ordet

Svenska Handelsfastigheter befäste förra året positionen som den ledande aktören i branschsegmentet för handelsfastigheter. Tack vare strategisk beslutsamhet, operativ effektivitet och en långsiktig vision lyckades vi, trots makroekonomiska utmaningar, stärka vår ställning och avslutade året med ett fastighetsvärde på 19,4 miljarder.

Årets höjdpunkter – expansion, stabilitet och innovation

Under 2024 genomförde vi 19 strategiska förvärv till ett sammanlagt värde om 3,1 miljarder kronor, inklusive ikoniska objekt som Bromma Blocks i Stockholm och en större portfölj om sju fastigheter med starka hyresgäster som Bauhaus, Willys, Rusta och EKO. Till följd av förra årets expansion ökade vi vår uthyrningsbara yta med 182 250 kvadratmeter och stärkte vår geografiska spridning till närmare 150 kommuner. Samtidigt förenklade vi vår kapitalstruktur genom att återköpa samtliga stamaktier och konvertera preferensaktier, vilket skapade en enhetlig och transparent ägarstruktur med endast ett aktieslag.

Inte minst bar vår uthyrningsstrategi frukt. Nettouthyrningen uppgick till 31 miljoner kronor och vi tecknade totalt 83 nya avtal, långsiktiga kontrakt med bland andra ICA Maxi, Willys och Dollarstore. Portföljens genomsnittliga hyresduration ligger stabilt på 5,1 år och vår ekonomiska uthyrningsgrad uppgår till 97,1 procent, vilket är ett kvitto på att våra fastigheter fortsätter att vara attraktiva i en utmanande och konkurrensutsatt marknad.

Finansiell styrka och hållbarhet i fokus

Finansiellt nådde vi rekordsiffror:

- Hyresintäkterna uppgick till 1 493 miljoner kronor, en ökning med 25% jämfört med föregående år.
- Driftnettot uppgick till 1 116 miljoner kronor, även det en ökning med 25%.
- Resultat efter skatt på 2 002 miljoner kronor, en stark vändning från –1 233 miljoner kronor 2023.

Vår balansräkning är fortsatt stabil och redovisar en soliditet på 40 procent samt en nettobelåningsgrad på 50 procent, vilket skänker oss utrymme att investera i fortsatt tillväxt. Tack vare gröna bank- och obligationslån och ett kreditbetyg på BBB- med stabila utsikter (Nordic Credit Rating) säkrar vi även en hållbar finansieringsgrund.

Hållbarhet – en central del av vår strategi

Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i allt vi gör. Under året satsade vi på:

- Energioptimering: Minskade driftskostnader genom uppgraderingar och digital styrning av fastigheter.
- Gröna investeringar: Genomförda nybyggnadsprojekt under året uppnådde en energiprestanda om 49% bättre än nybyggnadskrav.
- Samverkan med hyresgäster: Skapade bland annat cirkulära lösningar, till exempel återanvändning av byggmaterial i projektet ICA Maxi Söderhamn.

Digitaliseringen av vår förvaltning är avgörande. Genom AI-drivna prognosverktyg och automatiserad underhållsplanering optimerar vi resursanvändningen och ökar transparensen för våra medarbetare, hyresgäster och investerare.

Blick mot framtiden

2025 blir ett år där vi fortsätter att bygga på våra framgångar. Vår strategi inkluderar:

1. Fler strategiska förvärv i segmentet externa handelslägen med fokus på livsmedel och lågpris.
2. Satsningar på nyproduktion, inklusive färdigställande av bland andra 6 500 kvadratmeter för Rusta med fler i Gävle.
3. Fördjupat hållbarhetsarbete med ett mer ambitiöst mål att minska CO_2-utsläppen inom såväl Scope 1, 2 och 3, i enlighet med Paris-avtalet.
4. Utvecklad digital plattform för hyresgästdialog och fastighetsövervakning i realtid.

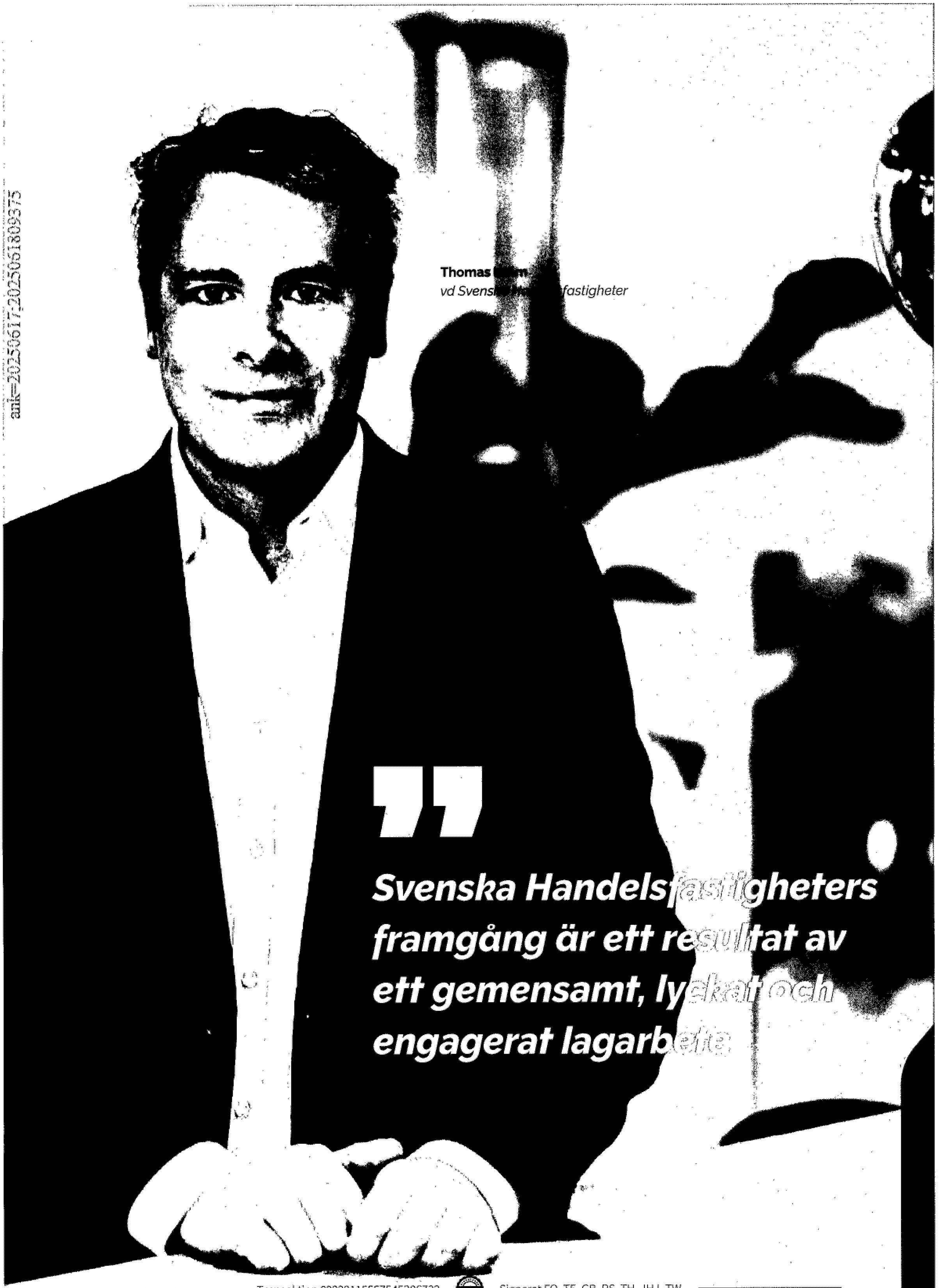
Trots osäkerheter kring konsumentens köpkraft och regulatoriska förändringar ser vi en stor efterfrågan på handelsfastigheter i attraktiva lägen. Tack vare vår portfölj, som domineras av dagligvaru- och lågprishandel, har vi sett en unik motståndskraft i olika konjunkturlägen.

Avslutning – tack till er som gör det möjligt

Svenska Handelsfastigheters framgång är ett resultat av ett gemensamt, lyckat och engagerat lagarbete. Därför vill jag rikta ett varmt tack till samtliga våra medarbetare, till våra hyresgäster för förtroendet och våra ägare för det långsiktiga perspektivet. Med erfarenhet, långsiktighet och samverkan fortsätter vi tillsammans att forma morgondagens handelsplatser.

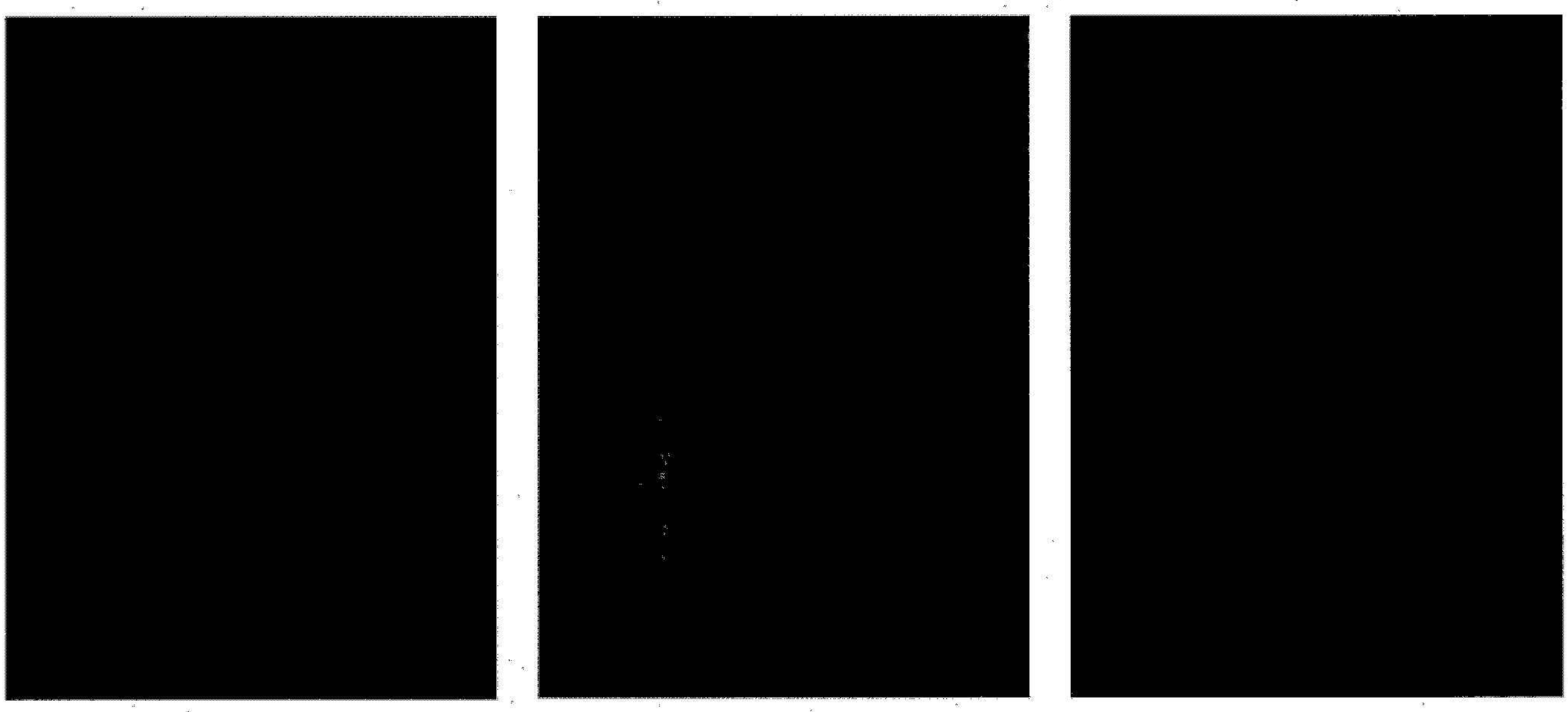
Thomas Holm
Verkställande direktör
Svenska Handelsfastigheter

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW



ank=20250617-20250618093375

Transaktion 09222115557545386732 . Signerat EO TF GB PS TH JHJ TW



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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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 19,4 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom extern- och dagligvaruhandel i Sverige.

FASTIGHETSVÄRDE
19,4 mdr

ANTAL FASTIGHETER
302

ANTAL KOMMUNER
147

UTHYRBAR AREA
1 040

ANTAL REGIONER
3

Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2024 av 302 fastigheter (285) med en total uthyrbar area om 1 040 000 kvm (855 000) och ett totalt marknadsvärde om 19 387 mkr (14 215). Fastigheterna är belägna i 147 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 12% av de totala hyresintäkterna. Av det totala hyresvärdet återfinns 20% i Storstockholm följt av Uppsala om 6%, Kalmar respektive Storgöteborg om 5% och Linköping om 4%.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 739,9 mkr (1 250,0) och kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgick till 1 695,8 mkr (1 217,9), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 97,1% (97,4).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 90% varav andelen dagligvaror uppgick till 45% (53), lågpris 16% (15), sport- och fritid 9% (8) följt av elektronik 6% (5) samt möbler- och inredning 5% (5).

Direktavkastningen vid årsskiftet uppgick till 6,7% (5,9).

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december till 19 387 mkr (14 215). Svenska Handelsfastigheter har låtit externvärdera hela fastighetsportföljen vid årsskiftet. De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 1 779,8 mkr (–1 746,5) och är till största delen hänförliga till de förvärv som genomförts under året samt ökat driftnetto i befintligt bestånd. Värderingarnas viktade exit yield uppgick till 6,47% (6,49).

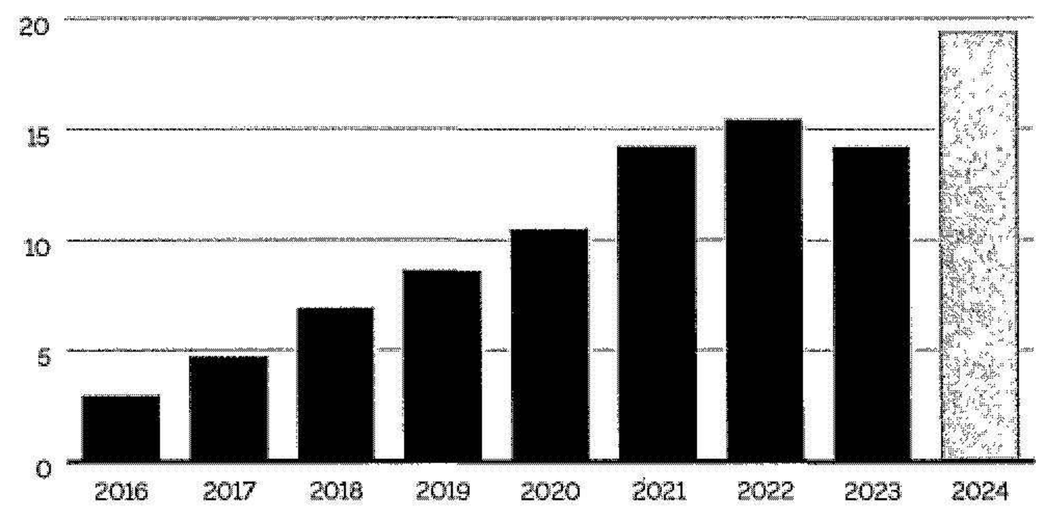
Investeringar, förvärv och försäljningar

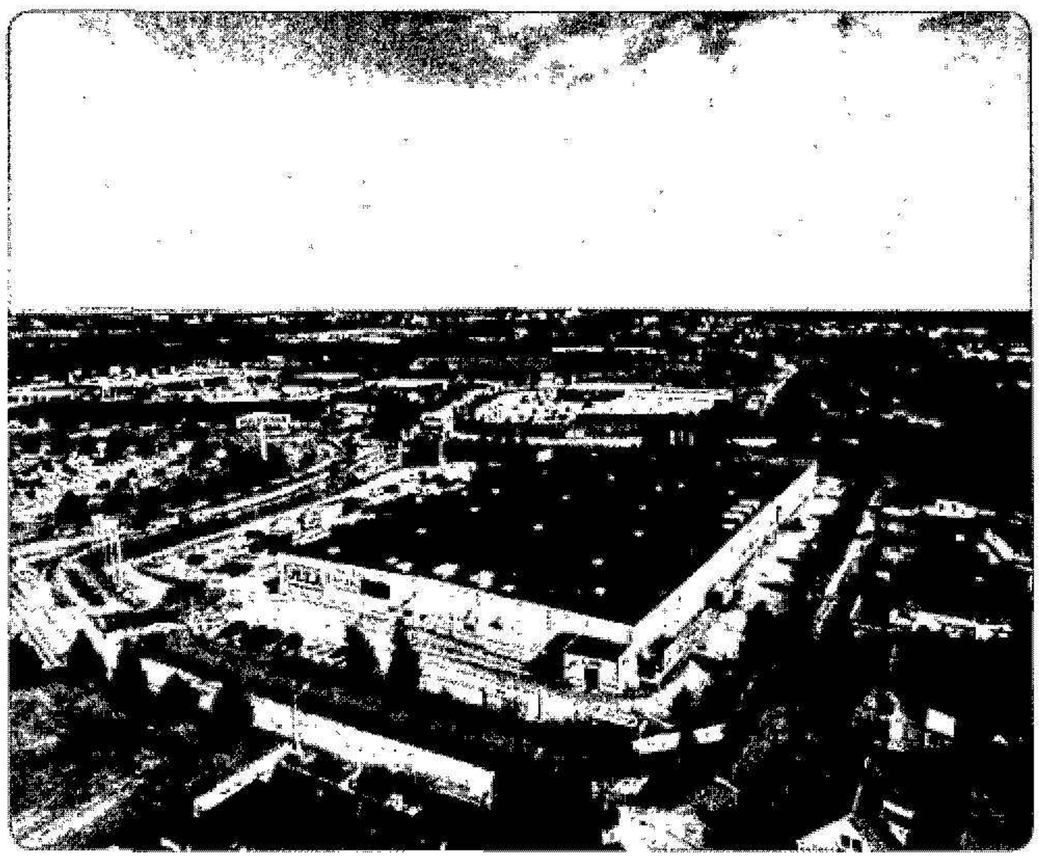
Under perioden har totalt 3 393,2 mkr investerats i fastighetsportföljen, varav 3 079,5 mkr (412,5) avser förvärv, 251,7 mkr (132,0) avser investeringar i befintliga fastigheter och 62,0 mkr investeringar i nybyggnationsprojekt. Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen per årsskiftet uppgick till ca 367 mkr. Majoriteten av projekten kommer att färdigställas under 2025.

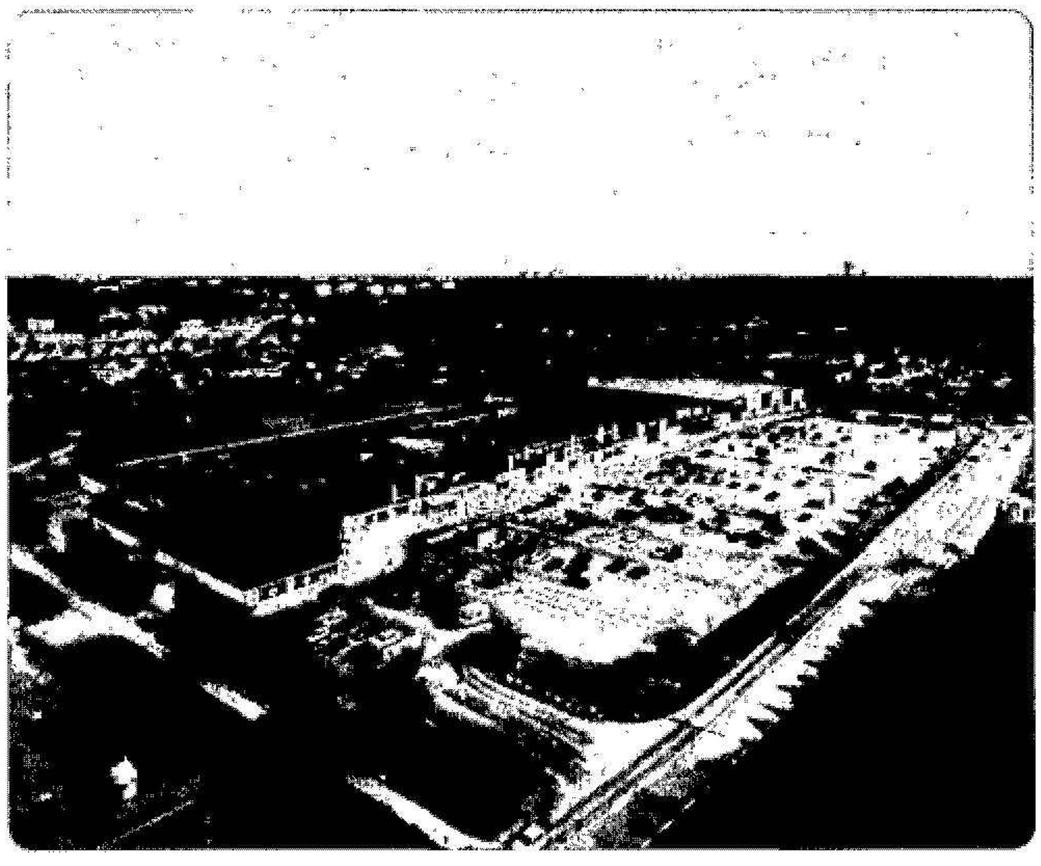
SEGMENTSFÖRDELNING HYRESVÄRDE

GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESVÄRDE

FASTIGHETSVÄRDE, MDR







Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

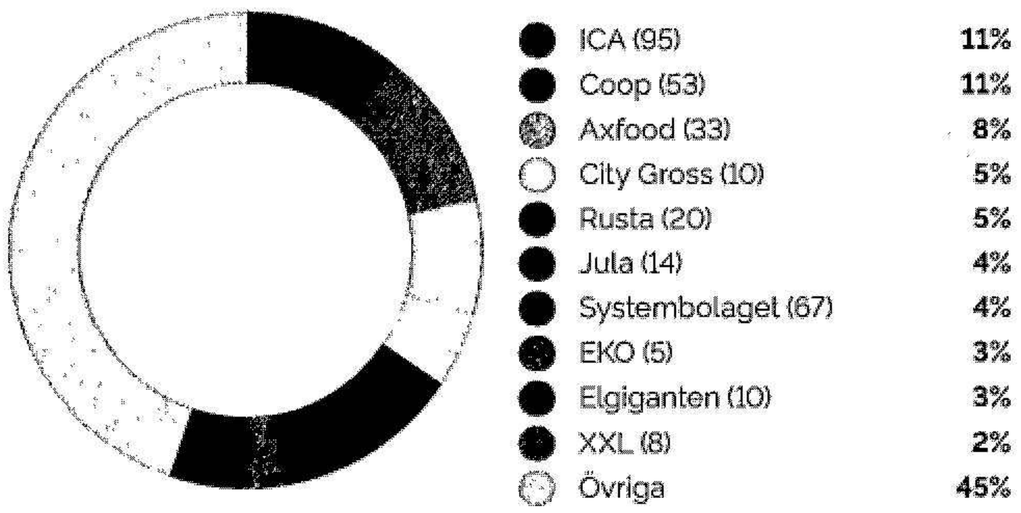
ank=20250618093731

Våra hyresgäster

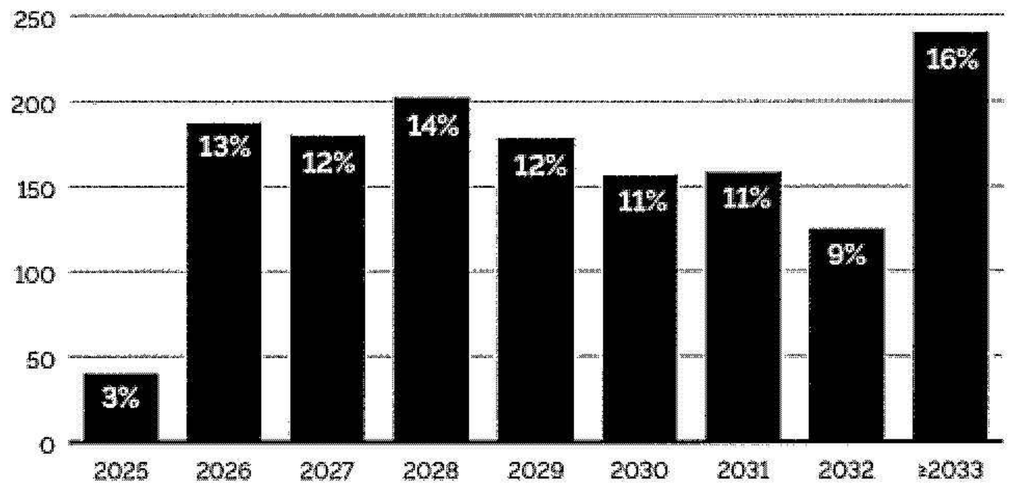
Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet vilka tillsammans utgör 61 procent av det totala hyresvärdet. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal är stabil och uppgick vid årsskiftet till 5,1 år (5,0). De största hyresgästerna i portföljen utgörs av Axfood inkl City Gross som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA och Coop som vardera står för 11%, Rusta som står för 5% samt Jula och Systembolaget på 4% vardera.

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 HYRESGÄST (ANTAL ETABLERINGAR)



HYRESDURATION, MKR



VÅRA STÖRSTA HYRESGÄSTER

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JH J TW

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 31 december 2024 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 10 354 mkr, varav 9 024 mkr utgör banklån och 1 330 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 vid årsskiftet uppgick till 2,0 år (2,2) och den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntederivat uppgick till 1,9 år (2,8). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,6%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 50,3%.

Räntetäckningsgraden för perioden januari 2024–december 2024 uppgick till 3,0 (3,3).

Svenska Handelsfastigheter har erhållit kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating.

Likviditet

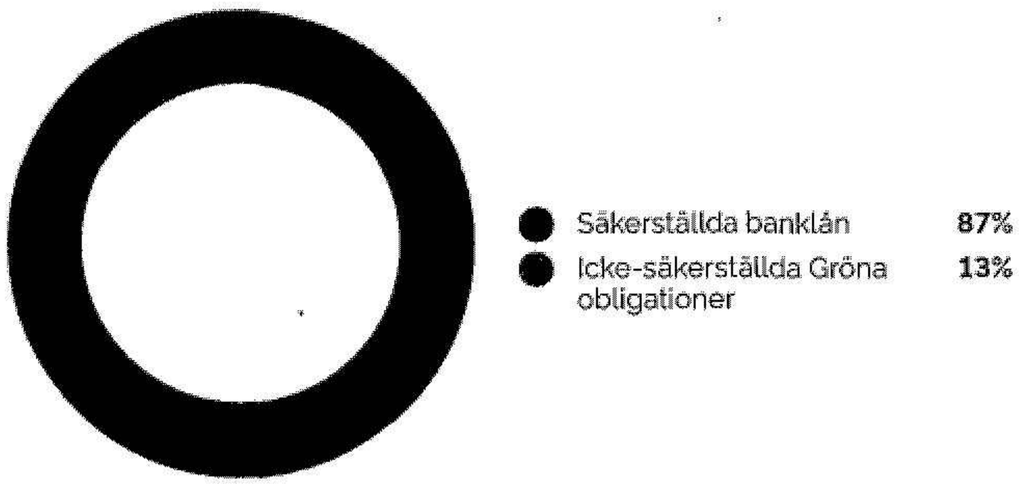
Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 595 mkr (880).

Totala räntebärande skulder med förfall inom de kommande tolv månaderna uppgick vid årsskiftet till 2 502 mkr. De består av fyra banklån med förfall under juni, september respektive december 2025 samt två obligationer om 830 mkr med förfall i juni 2025. Koncernen har en outnyttjad checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per den 31 december 2024 uppgick således till 695 mkr vilket inte överstiger bolagets förfall den kommande tolvmånadersperioden. De banklån som förfaller under kommande tolv månader avser bolaget refinansiera med banklån och obligationslån. Bolaget följer obligationsmarknaden och har en löpande dialog med bankerna för att hantera framtida kapitalbehov.

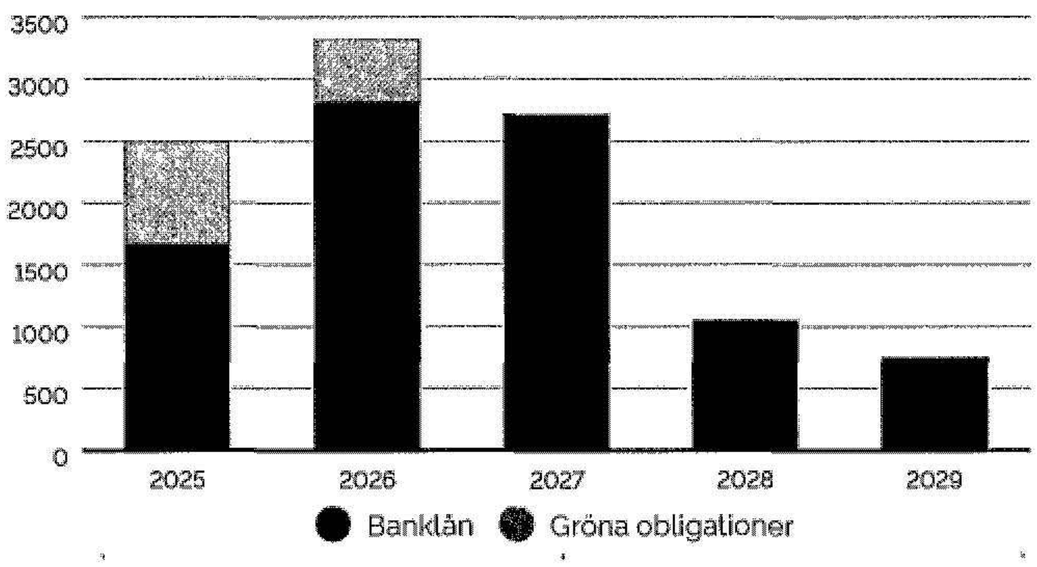
Efter årets utgång har bolaget löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet. Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Faciliteten kommer användas för att refinansiera befintliga banklån samt som backup facilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt ökat likviditeten och den finansiella flexibiliteten med 1 060 mkr i odragna kreditfaciliteter utöver den checkräkningskredit som bolaget har sedan tidigare på 100 mkr.

Efter årets utgång har bolaget även emitterat 550 mkr i en 3-årig grön obligation till Stibor 3m +1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Av låneförfallen om totalt 2 502 mkr under den kommande tolvmånadersperioden kvarstår endast obligationer om 552 mkr att refinansiera i juni.

FINANSIERINGSKÄLLOR



FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-12-31

ÅR	MKR	ANDEL, %
2025	2 502	24%
2026	3 320	32%
2027	2 719	26%
2028	1 058	10%
2029	755	7%
2030–	–	0%
Summa	**10,354**	**100%**

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR DERIVAT 2024-12-31

ÅR	MKR	ANDEL, %
2025	512	8%
2026	1 100	16%
2027	2 121	32%
2028	1 323	20%
2029	1 250	19%
2030–	400	6%
Summa	**6,705**	**100%**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Styrelsen och den verkställande direktören för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559009-2325 med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2024–31 december 2024.

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 302 fastigheter (285) i 147 kommuner (145) varav 19 fastigheter (14) förvärvats och 1 fastighet (2) har avyttrats under 2024. Under året har även sammanläggning av två stycken fastigheter till en fastighet genomförts. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 040 000 kvm (855 000) och fastigheterna är belägna från Ystad till Boden.

De största hyresgästerna är Axfood inkl City Gross följt av ICA, Coop, Rusta samt Jula och Systembolaget. Genomsnittlig återstående kontraktstid i portföljen är 5,1 år (5,0).

Året i korthet

- Hyresintäkterna ökade till 1 492,9 mkr (1 196,0). Av ökningen är 70,5 mkr (6%) hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 226,5 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2023 och 2024. Ökning av hyresintäkterna härleds till indexering samt nyuthyrning.
- Fastighetskostnaderna uppgick till 376,9 mkr (305,9). Av ökningen härleds 9,4 mkr (3,5%) till jämförbara fastigheter och resterande 61,6 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2023 och 2024. Fastighetskostnaderna ökade jämfört med 2023 (se not 4). De ökade fastighetskostnaderna härrör framförallt från ökade taxebundna kostnader och underhåll.
- Driftnettot ökade till 1 116,1 mkr (890,1). Av ökningen är 49,5 mkr hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 176,5 mkr är en nettoeffekt av transaktioner under 2023 och 2024.
- Resultat före skatt uppgick till 2 393,3 mkr (–1 433,2)
  - Förvaltningsresultatet ingår med 687,5 mkr (557,2).
  - Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ingår med 1 779,6 mkr (–1 745,2). Det ökade fastighetsvärdet är framförallt ett resultat av de förvärv bolaget genomförde under 2024 samt ökat driftnetto i befintligt bestånd.
  - Värdeförändringar på derivat ingår om –73,8 mkr (–245,3).
  - Resultat efter skatt har ökat till 2 002,0 mkr (–1 233,1).
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 december 2024 uppgick till 19 387 mkr (14 215)
- Direktavkastning uppgick till 6,7 % (5,9)
- Soliditeten uppgick till 40,4 % (42,4)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0 kr per stamaktie

Utveckling av företagets verksamhet, resultat & ställning

KONCERNEN, TKR	2024-12-31	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	1 492 944	1 195 996	1 061 529	897 008	670 374	584 387	477 114	297 688	204 143	48 824
Driftnetto	1 116 059	890 136	782 603	667 819	507 845	436 016	358 812	236 942	158 230	40 393
Förvaltningsresultat	687 487	557 233	515 639	452 435	261 465	157 417	132 391	88 865	–17 050	4 911
Årets resultat	2 002 049	–1 233 124	1 141 547	1 137 939	660 634	334 000	162 875	234 606	46 139	17 236
Balansomslutning	20 799 962	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)]	6,7%	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 genererats på förvaltningsfastigheterna.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FQ, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618:09379

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Bolaget förvärvade i juni Bromma Blocks, en av Stockholmsområdets ledande handelsplatser, med en total uthyrningsbar yta om knappt 57 500 kvm samt en byggrätt om cirka 50 000 kvm BTA.
- Vidare förvärvades en fastighetsportfölj om sju fastigheter i Stockholm, Kalmar, Västerås och Kristianstad omfattande en uthyrningsbar yta på ca 85 200 kvm. Fastigheterna är strategiskt belägna i handelsområden i nära anslutning till stadskärnorna och med en uthyrningsgrad på 95%. Största hyresgästerna är Bauhaus, Willys, Rusta, EKO och XXL.
- Därutöver har bolaget förvärvat ytterligare sex handelsfastigheter under året med en total uthyrningsbar area om 40 100 kvm. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö, Linköping, Uppsala, Hultsfred och Arboga.
- Under året har bolaget förenklat sin kapitalstruktur genom återköp av samtliga befintliga stamaktier samtidigt som befintliga preferensaktier konverterats till stamaktier. Bolaget har även genomfört två riktade nyemissioner om totalt 131 663 stamaktier. Efter kapitalomvandlingen finns endast ett aktieslag med lika röst- och företrädesrätt.
- I oktober utsågs Thomas Evertsson, med lång och gedigen erfarenhet inom dagligvaruhandeln, till ny styrelseordförande i bolaget.
- Flera större nyuthyrningar har gjorts under året och nettouthyrningen uppgick till 31,0 mkr. Årets större uthyrningar omfattar ICA Maxi i Sörby-Urfjäll på tolv år till en bashyra om 10,7 mkr, Willys i Boländerna på tolv år till en bashyra om 7,8 mkr och Dollarstore i Västerås på tio år till en bashyra om 6,4 mkr.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Bolaget har färdigställt ett nybyggnationsprojekt om 2 500 kvm i Kristianstad åt Snabbgross.
- Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping och ett tioårigt hyresavtal med Jysk om 1 568 kvm i Skövde.
- Bolaget har tecknat förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.
- Bolaget har tecknat ett tjugoårigt hyresavtal med Food Folk i Boländerna i Uppsala om uppförande av en ny McDonald's restaurang.
- I mars förvärvades och tillträdes en handelsfastighet i Värnamo på totalt 11 000 kvm med bland andra Rusta och Jysk som hyresgäster.
- Nordic Credit Rating har bekräftat bolagets kreditbetyg om BBB- med stabila utsikter.
- I mars emitterades 550 mkr i en grön treårig obligation till Stibor + 1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Efter emissionen har bolaget totalt 1 602 mkr i utestående obligationer.
- Bolaget har löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet.
- Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en ny bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt stärkt likviditeten med totalt 1 060 mkr i odragna faciliteter.

Moderbolaget

Omsättningen för moderbolaget uppgick till 122,0 mkr (105,9) och består främst av fakturerad managementavgift. Periodens resultat efter skatt uppgick till 581,5 mkr (–247,4) och är framförallt hänförligt till ränteintäkter på koncerninterna fordringar samt återläggning av en del av föregående års nedskrivning av dotterbolagsaktier.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under 2024 till 40 (36) medarbetare. Antal anställda vid utgången av 2024 uppgick till 42 (38) samt två konsulter med anställningslika villkor. Den kommersiella och tekniska förvaltningen samt den ekonomiska och administrativa styrningen sker med egen bemanning medan löpande fastighetsskötsel 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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH IHJ TW

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.

Bolagsstyrningsrapport

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

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

ÄGANDE

Vid utgången av 2024 var Fjärde AP-fonden och Kåpan Tjänstepension bolagets största ägare tillsammans med grundaren och VD Thomas Holm.

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.

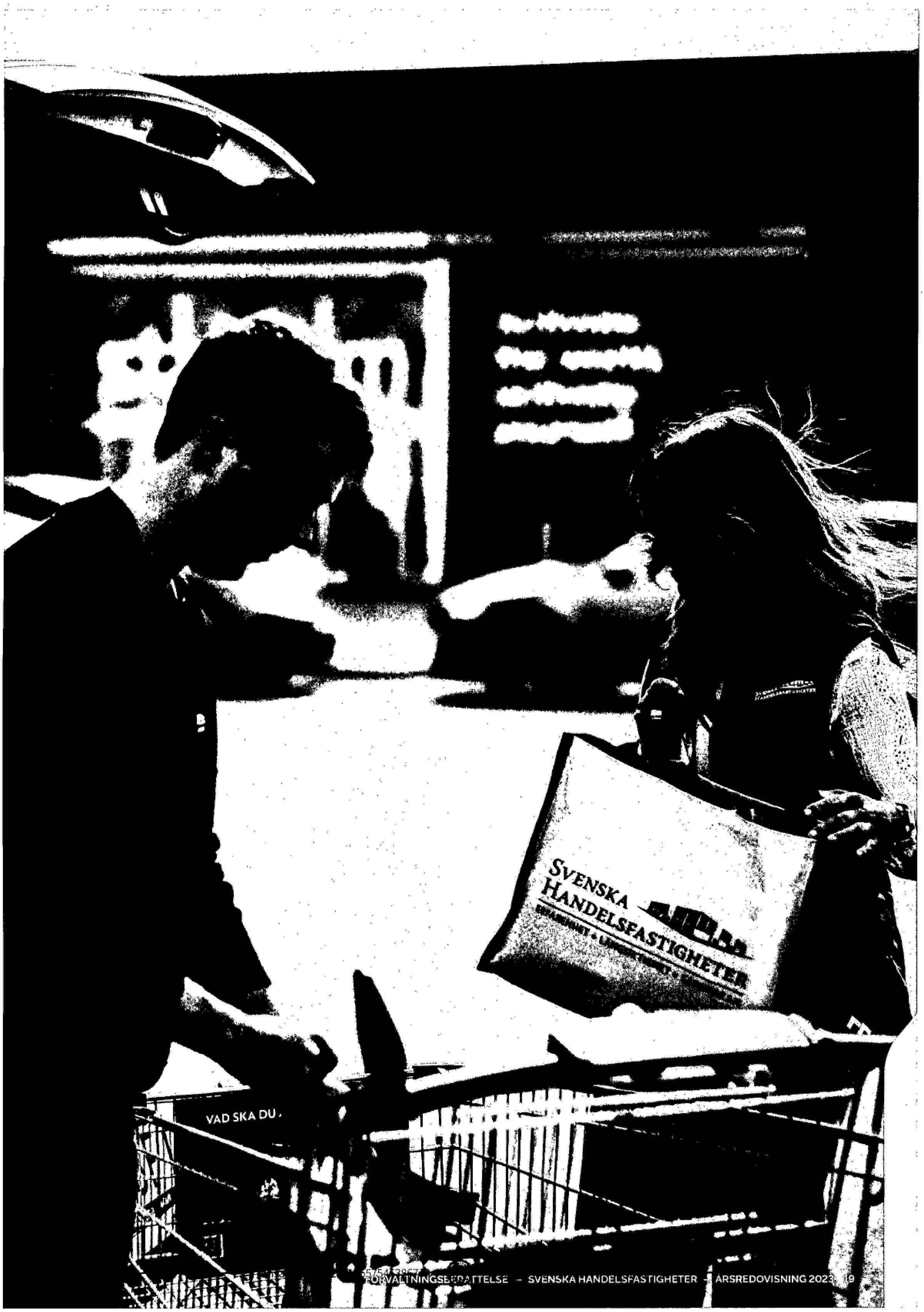
FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Överkursfond	4 825 884 918
Balanserat resultat	–455 697 265
Årets resultat	581 531 748
Summa	**4 951 719 401**

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Balanseras i ny räkning	4 951 719 401
varav till överkursfond	4 825 884 918
Summa	**4 951 719 401**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FQ, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW


SVENSKA
HANDELSFASTIGHETER
VAD SKA DU

Finansiella rapporter

RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	2024	2023
Hyresintäkter	3	1 492 944	1 195 996
Fastighetskostnader	4	–376 884	–305 860
Driftnetto		**1 116 059**	**890 136**
Centrala administrationskostnader	7	–95 791	–100 882
Finansiella intäkter	9	12 072	6 488
Finansiella kostnader	9	–344 854	–238 508
Förvaltningsresultat	5, 6, 7	**687 487**	**557 233**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	1 779 621	–1 745 184
Värdeförändringar derivat	13, 23	–73 794	–245 265
Resultat före skatt		**2 393 313**	**–1 433 216**
Aktuell skatt	11	–69 008	–58 664
Uppskjuten skatt	11	–322 256	258 755
Årets resultat		**2 002 049**	**–1 233 124**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 002 049	–1 233 124
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		2 002 049	**–1 233 124**
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**2 002 049**	**–1 233 124**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		2 002 049	–1 233 124
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Årets totalresultat		**2 002 049**	**–1 233 124**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat EO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

TKR, PER DEN 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	19 387 295	14 215 190
Nyttjanderättstillgång	3	541 312	29 185
Derivat	13, 23	133 954	219 911
Långfristiga fordringar		427	368
Summa anläggningstillgångar		**20 062 989**	**14 464 654**
Kundfordringar	16	7 093	3 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 489	92 689
Övriga fordringar		41 261	33 367
Likvida medel	18	595 131	879 611
Summa omsättningstillgångar		**736 974**	**1 009 655**
Summa tillgångar		**20 799 962**	**15 474 310**
Eget kapital	19		
Aktiekapital		2 219	2 209
Övrigt tillskjutet kapital		4 891 663	4 824 128
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 511 931	1 740 301
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**8 405 813**	**6 566 638**
Eget kapital hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		**8 405 813**	**6 566 638**
Skulder	23		
Långfristiga räntebärande skulder	20	7 771 347	6 499 382
Derivat	3	38 038	50 201
Leasingskulder	13 ,23	537 004	28 955
Övriga långfristiga skulder	21	1 426	1 426
Uppskjutna skatteskulder	11	943 087	620 826
Summa långfristiga skulder		**9 290 902**	**7 200 790**
Kortfristiga räntebärande skulder	20	2 567 963	1 271 863
Leverantörsskulder		79 076	58 339
Skatteskulder	11	41 718	62 644
Övriga skulder	21	69 794	55 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	344 697	258 483
Summa kortfristiga skulder		**3 103 247**	**1 706 882**
Summa skulder		**12 394 149**	**8 907 672**
Summa eget kapital och skulder		**20 799 962**	**15 474 310**

ank=20250617-20250618093831

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, IHJ, TW

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

		Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
1 JANUARI–31 DECEMBER	NOT	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINST-MEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2023-01-01	19	**1 920**	**3 625 758**	**3 059 244**	**6 686 922**
Årets totalresultat					
Årets resultat				–1 233 124	–1 233 124
Årets totalresultat				–1 233 124	–1 233 124
Transaktioner med ägare					
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare					
Nyemission		289	1 199 706		1 199 995
Återköp inlösen egna aktier		–50		–79 950	–80 000
Återköp teckningsoptioner			–1 336	–5 819	–7 155
Fondemission		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**
Årets totalresultat					
Årets resultat				2 002 049	2 002 049
Årets totalresultat				**2 002 049**	**2 002 049**
Transaktioner med koncernens ägare					
Nyemission		10	31 457		31 467
Återköp inlösen egna aktier		–911		–229 508	–230 419
Fondemission		911		–911	–
Emission av teckningsoptioner			36 143		36 143
Återköp av teckningsoptioner			–65		–65
Summa transaktioner med koncernens ägare		**10**	**67 535**	**–230 419**	**–162 873**
Utgående eget kapital 2024-12-31		**2 219**	**4 891 663**	**3 511 931**	**8 405 813**

Kommentar: Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618:0382

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

TKR	NOT	2024	2023
Den löpande verksamheten	27		
Förvaltningsresultat		687 487	557 233
Betald inkomstskatt		–90 039	–31 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**597 447**	**525 301**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (–)/Minskning (+) av hyresfordringar		7 730	2 078
Ökning (–)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		4 845	–7 226
Ökning (+)/Minskning (–) av leverantörsskulder		12 536	1 711
Ökning (+)/Minskning (–) av övriga rörelseskulder		65 619	3 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**688 177**	**525 458**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–313 662	–132 000
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–5 168	–84 901
Avyttring av förvaltningsfastigheter		700	16 275
Förvärv av fastigheter via bolag, netto likvidpåverkan		–3 053 456	–322 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–3 371 586**	**–522 855**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		31 467	1 199 995
Emission av teckningsoptioner		36 143	–
Lösen av teckningsoptioner		–65	–7 155
Återköp inlösen av egna aktier		–230 419	–80 000
Amorterade lån		–1 523 491	–1 668 769
Upptagna lån		4 085 293	1 144 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 398 928**	**588 161**
Årets kassaflöde		–284 481	590 765
Likvida medel vid årets början		879 612	288 847
Likvida medel vid årets slut		**595 131**	**879 611**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser			
Erhållen ränta		12 072	6 488
Erlagd ränta		–325 290	–244 423

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	NOT	2024	2023
Nettoomsättning		121 998	105 929
Administrationskostnader		–125 133	–127 697
Rörelseresultat	5, 6, 7	**–3 135**	**–21 769**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	286 000	–515 052
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	333 842	396 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	–37 339	–92 484
Resultat efter finansiella poster	7	**579 369**	**–232 535**
Bokslutsdispositioner	10	2 163	–14 856
Resultat före skatt		**581 532**	**–247 390**
Skatt	11	–	–
Årets resultat		**581 532**	**–247 390**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20230618:093383

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

TKR	NOT	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	1 354 677	696 200
Fordringar på koncernföretag	14	4 807 529	5 139 293
Andra långfristiga fordringar		427	368
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 162 633**	**5 835 861**
Summa anläggningstillgångar		**6 162 633**	**5 835 861**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		200 000	–
Fordringar på koncernföretag		202 163	200 186
Övriga fordringar	15	12 616	10 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5 582	2 605
Summa kortfristiga fordringar		**220 561**	**212 874**
Kassa och bank		570 303	860 153
Summa omsättningstillgångar		**790 863**	**1 073 027**
Summa tillgångar		**6 953 496**	**6 908 889**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 219	2 209
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 825 885	4 794 428
Balanserat resultat		–455 697	–13 966
Årets resultat		581 532	–247 390
Summa eget kapital		**4 953 939**	**4 535 280**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	20	499 550	1 049 578
Summa långfristiga skulder		**499 550**	**1 049 578**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	20	829 884	620 000
Leverantörsskulder		13 657	5 758
Skulder till koncernföretag		620 954	657 968
Övriga skulder	21	3 090	2 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	32 423	37 501
Summa kortfristiga skulder		**1 500 007**	**1 324 030**
Summa eget kapital och skulder		**6 953 496**	**6 908 889**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 2023-01-01	**1 920**	**3 594 722**	**–192 264**	**265 453**	**3 669 831**
Årets resultat *				–247 390	–247 390
Vinstdisposition			265 453	–265 453	–
Återköp 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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**2 209**	**4 794 428**	**–13 966**	**–247 390**	**4 535 280**
Årets resultat [1]				581 532	581 532
Vinstdisposition			–247 390	247 390	–
Återköp inlösen av egna aktier	–911		–229 508		–230 419
Fondemission	911		–911		–
Nyemission	10	31 457			31 467
Emission av teckningsoptioner			36 143		36 143
Återköp av teckningsoptioner			–65		–65
Utgående eget kapital 2024-12-31	**2 219**	**4 825 885**	**–455 697**	**581 532**	**4 953 939**

[1] Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093847

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

TKR	NOT	2024	2023
Den löpande verksamheten	27		
Rörelseresultat		-3 135	-21 769
Erhållna räntor		333 842	362 687
Betalda räntor		-35 539	-96 143
		295 169	**244 776**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga kundfordringar		-200	-
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		-5 382	-184 210
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		7 900	324
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-43 251	148 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**254 235**	**209 549**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-372 477	-
Utdelningar från dotterföretag		-	513 948
Lämnade långfristiga lån		-681 213	-1 152 204
Återbetalning av fordringar på koncernföretag		1 012 977	1 265 464
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-40 712**	**627 208**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		31 467	1 199 995
Emission av teckningsoptioner		36 143	-
Återköp av teckningsoptioner		-65	-7 155
Upptagna lån		499 500	30 000
Amortering av lån		-840 000	-1 400 000
Återköp inlösen av egna aktier		-230 419	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-503 373**	**-257 160**
Årets kassaflöde		-289 850	579 597
Likvida medel vid årets början		860 153	280 557
Likvida medel vid årets slut		**570 303**	**860 153**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 28 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 27 maj 2025.

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 omvandlas till den vid 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

Tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2023. Övriga av IASB godkända ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter förutom IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027. Denna standard förändrar främst tre nyckelområden däribland strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering i de primära rapporterna och noterna. Den fulla analysen av IFRS 18 är ännu inte avslutad. Införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) kommer att ha en väsentlig påverkan på Bolagets hållbarhetsrapportering om inte EU kommissionens omnibus förslag innebärandes att endast bolag med fler än 1 000 anställda ska omfattas röstas igenom. Efter beslut fattat den 3 april 2025 träffas Bolaget av CSRD först för räkenskapsåret 2027 istället för räkenskapsåret 2025 enligt tidigare lagstiftning.

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 och årliga tomträttsavgälder.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618809385

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 avdragsgilla avskrivningar på bolagets 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.

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 kre-

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JHJ, TW

ditreserveringar 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.

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.

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. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen till 5,1 år (5,0 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

FÖRFALLOSTRUKTUR KONTRAKTERAD HYRA EXKL TILLÄGG

Koncernen		2024
TKR	**ÅRSHYRA**	**%**
2025	128 403	8,6
2026	189 260	12,7
2027	183 344	12,3
2028	143 845	9,7
2029 och senare	842 564	56,6
Summa	**1 487 417**	**100**

		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**

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exklusive tillägg. Av detta är butiker ca 90% (91).

Av totala hyresintäkter utgör 7% (8) serviceintäkter.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618093365

KONCERNEN SOM LEASETAGARE

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

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

På balansdagen har koncernen nyttjanderättstillgångar om 541 312 tkr och leasingskulder om 537 004 tkr, beräknade på en ränta om 3,25%.

TOMTRÄTTSAVGÄLD

Tomträttsavgälden för år 2024 var 9 087 tkr (889 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 2024 års utgång hade koncernen 12 fastigheter (7) upplåtna med tomträtt. Ökningen av antalet fastigheter upplåtna med tomträtt är en effekt av de förvärv bolaget gjort under året.

AVTALADE FRAMTIDA TOMTRÄTTSAVGÄLDER

Koncernen

TKR	2024	2023
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	17 244	930
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	18 271	3 523
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	32 442	4 670
Summa	**67 957**	**9 123**

KOSTNADER FÖR KORTTIDSLEASING

Koncernen och moderbolaget

TKR	2024	2023
Leasing av bilar	3 751	3 730

Not 4 Fastighetskostnader

SPECIFIKATION AV KONCERNENS FASTIGHETSKOSTNADER

TKR	2024	2023
Drift	198 195	154 258
Reparation- och underhåll	57 307	49 212
Fastighetsadministration	39 697	36 773
Fastighetsskatt	81 686	65 617
Summa fastighetskostnader	**376 884**	**305 860**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, IHJ, TW

Not 5
KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Koncernen

TKR	2024	2023
Löner och ersättningar mm	42 149	39 533
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	7 554	7 076
Sociala avgifter	13 981	13 302
Summa	**63 684**	**59 911**

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2024	VARAV MÄN	2023	VARAV MÄN
Moderbolaget				
Sverige	40	52%	36	54%
Totalt moderbolaget	40		36	
Totalt i dotterföretag	–		–	
Koncernen totalt	**40**	**52%**	**36**	**54%**

KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

	2024-12-31 KVINNOR %	2023-12-31 KVINNOR %
Moderbolaget		
Styrelsen	20%	38%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%
Koncernen totalt		
Styrelsen	20%	38%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

TKR	2024	2023
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	42 149	39 533
Sociala kostnader	21 535	20 378
(varav pensionskostnad)*	7 554	7 076

* Av moderbolagets pensionskostnader avser 859 (1 242) 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 2024		
Moderbolaget totalt	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Sverige	13 602	28 547
Moderbolaget totalt	**13 602**	**28 547**
Koncernen totalt	**13 602**	**28 547**

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

INCITAMENTSPROGRAM

Bolaget har under året infört ett incitamentsprogram där samtliga anställda fått möjligheten att köpa teckningsoptioner i bolaget. Totalt emitterades 1 420 930 teckningsoptioner, varav 1 032 364 stycken tecknats av anställda. Varje teckningsoption ger rätten att förvärva en aktie i bolaget under perioden mars–april 2029 till en teckningskurs om 295 kr per aktie.

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 2024 var den genomsnittliga grundlönen per månad 336 tkr (302) för vd. Ersättningen kan därutöver bestå av rörlig lön. Den rörliga lönen baseras på bolagets kvantitativa mål samt ESG-rating. Under 2024 var den rörliga ersättningen till vd 402 tkr (1 192).

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 2024 var premiekostnaderna 1 111 tkr (911) 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 tre 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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618809387

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I MODERBOLAGET 2024

TKR	GRUNDLÖN /ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PENSIONS-KOSTNAD	ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR	SUMMA
Styrelse 2024						
Ordförande T. Evertsson (ledamot från 2024-02-15, ordförande från 2024-10-31)	284	–	–	–	–	**284**
Ledamot G. Balsvik	250	–	–	–	–	**250**
Ledamot F. Olsson	–	–	–	–	–	**–**
Ledamot P. Sundin	270	–	–	–	–	**270**
Ledamot S. Unge	270	–	–	–	143[1]	**413**
Ledamot A. Granström (från 2024-05-30 till 2024-06-28)	21	–	–	–	–	**21**
Ledamot E. Andersson Rahlén (till 2024-05-30)	–	–	–	–	–	**–**
Ordförande A. Taaveniku (till 2024-05-30)	229	–	–	–		**229**
Ordförande P. Forslund (från 2024-05-30 till 2024-11-18)	252	–	–	–	–	**252**
Ledamot J. Röhss (till 2024-02-15)	19	–	–	–	–	**19**
Vd T. Holm (Ledamot till 2024-05-30)	4 113	402	196	1 111	–	**5 821**
Resterande Ledning						
(5 personer)	7 571	1 516	367	1 664	–	**11 118**
Summa	**13 279**	**1 918**	**563**	**2 774**	**143**	**18 677**
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**

Not 6
ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

TKR	2024	2023
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 420	2 594
Andra uppdrag	349	215
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 420	2 594
Andra uppdrag	349	215

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	2024	2023
Koncernen		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	35 331	32 216
Avskrivningar	–	–
Administrationskostnader	60 460	68 666
Summa	**95 791**	**100 882**
Moderbolaget		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	66 241	61 341
Avskrivningar	–	–
Administrationskostnader	58 892	66 356
Summa	**125 133**	**127 697**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JH, TW

Not 8
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

TKR	2024	2023
Moderbolaget		
Nedskrivning av dotterbolagsandelar	–	–1 029 000
Återföring nedskrivning av dotterbolags-andelar	286 000	–
Utdelning från dotterföretag	–	513 948
Summa	**286 000**	**–515 052**

Not 9
FINANSIELLA POSTER
KONCERNEN

TKR	2024	2023
Övriga ränteintäkter	12 072	6 488
Finansiella intäkter	**12 072**	**6 488**
Räntekostnader, kreditinstitut	–280 044	–131 206
Räntekostnader, obligationslån	–53 571	–105 924
Tomträttsavgälder	–9 087	–890
Övriga finansiella kostnader	–2 153	–490
Finansiella kostnader	**–344 854**	**–238 508**

Räntekostnad för derivat värderas till verkligt värde och uppgår till +153 239 tkr (+166 224 tkr)

MODERBOLAGET

TKR	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	323 164	355 793
Övriga ränteintäkter	10 679	40 978
Summa	**333 842**	**396 770**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, obligationer	–53 571	–105 924
Räntekostnader, kreditinstitut	–955	–1 559
Räntekostnader, derivat	17 309	15 143
Räntekostnader, övriga	–122	–144
Summa	**–37 339**	**–92 484**

Not 10
BOKSLUTSDISPOSITIONER

TKR	2024	2023
Moderbolaget		
Erhållet/lämnat koncernbidrag	2 163	–14 856
Summa	**2 163**	**–14 856**

Not 11
SKATTER
REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

TKR	2024	2023
Koncernen		
Aktuell skattekostnad (–)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	–69 008	–58 664
Summa	**–69 008**	**–58 664**
Uppskjuten skattekostnad (–) /skatteintäkt (+)	28 921	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–350 932	259 146
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–245	–391
Summa	**–322 256**	**258 755**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**–391 264**	**200 092**
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	2024 (%)	2024	2023 (%)	2023
Resultat före skatt		**2 393 313**		**–1 433 216**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	–493 022	20,6%	295 243
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–316	0,0%	–264
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	152	0,0%	162
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,2%	–5 307	–0,2%	–2 151
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–1,2%	28 921	0,0%	–
Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–3,3%	78 725	–6,5%	–93 495
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	–	0,0%	–1
Övrigt	0,0%	–417	0,0%	599
Redovisad effektiv skatt	**16,3%**	**–391 264**	**14,0%**	**200 092**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093938

MODERBOLAGET

TKR	2024 (%)	2024	2023 (%)	2023
Resultat före skatt		581 532		–247 390
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	–119 796	20,6%	50 962
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–200	–85,8%	–212 195
Ej skattepliktiga intäkter	–10,1%	58 928	42,8%	105 888
Förändring av skattemässigt värde på derivat utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–0,3%	1 800	0,7%	1 800
Erhållet negativt räntenetto	–10,2%	59 268	21,6%	53 544
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 2024-12-31			UPPSKJUTEN SKATT 2023-12-31		
TKR	**FORDRAN**	**SKULD**	**NETTO**	**FORDRAN**	**SKULD**	**NETTO**
Förvaltningsfastigheter	–	963 217	–963 217	–	600 741	–600 741
Derivat	–	7 124	–7 124	–	21 166	–21 166
Underskottsavdrag	26 437	–	26 437	1 170		1 170
Övrigt	817	–	817	–	90	–90
Skattefordringar/-skulder	27 254	970 341	–943 087	1 170	621 997	–620 826–
Kvittning	–27 254	–27 254	–	–1 170	–1 170	–
Skattefordringar/-skulder, netto	0	943 087	–943 087	–	620 826	–620 826

MODERBOLAGET

Underskottsavdrag	–	–	–	–	–	–
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	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ej avdragna räntekostnader	46 931	26 847	–	–
Ej avdragna fastighetsförluster	–	–	–	–
Summa	**46 931**	**26 847**	–	–

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 2–6 år.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

Not 12
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2024	2023
Realiserade värdeförändringar	–200	1 266
Orealiserade värdeförändringar	1 779 821	–1 746 450
Summa	**1 779 621**	**–1 745 184**

FÖRÄNDRING AV VERKLIGT VÄRDE FÖR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2024	2023
Ingående balans	14 215 190	15 432 100
Köp	3 079 522	412 549
Investeringar i befintliga fastigheter [1]	251 693	129 417
Avyttringar	–900	–15 009
Nybyggnationer	61 970	2 583
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	1 779 821	–1 746 450
Summa	**19 387 295**	**14 215 190**

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

ANNAN PÅVERKAN PÅ PERIODENS RESULTAT ÄN FRÅN VÄRDEFÖRÄNDRINGAR	2024	2023
Hyresintäkter	1 492 944	1 195 996
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	–337 188	–269 087
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 2024 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Novier Property Advisors AB och Newsec Advisory Sweden AB. 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 externa värderingen av hela fastighetsportföljen i kvartal fyra görs externvärderingar vid andra tidpunkter under året om väsentliga förändringar i marknaden eller i enskilda fastigheter föranleder det. Vid varje kvartalsskifte görs även en genomgång av de materiella antaganden som ligger till grund för de senaste externvärderingarna där bedömning görs om det skett någon förändring i avkastningskraven, i investeringsantaganden eller eventuella reserveringar som påverkat värdet.

VÄRDERINGSTEKNIK

Verkliga värden fastställts vanligtvis med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Det verkliga värdet per 2024-12-31 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 2024-12-31 sträcker sig från januari 2025 till december 2034 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 2024 uppgick byggrätterna i portföljen till 7 750 kvm BTA till ett värde av 50,7 mkr motsvarande 6 542 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

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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 140,0 mkr (117,0), varav 64,4 mkr (3,0) är nedlagt och 75,6 mkr (114,0) återstår att investera. Pågående projekt avser nyproduktion av 8 930 kvm (7 300) butiksyta där hyresavtal är tecknade.

VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till ca 367 mkr.

	2024-12-31		2023-12-31	
	SPANN	SNITT	SPANN	SNITT
Återstående längd på hyreskontrakt		5,1 år		5,0 år
Förväntad långsiktig vakans %	2,5–20,0	4,8	2,1–10,4	4,5
Aktuell vakans %		2,9		2,7
Driftnetto (kr per kvm)		1 212		1 088
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	5,36–15,00	6,47	5,35–8,50	6,49
Diskonteringsränta (%)	7,35–14,75	8,48	7,35–10,50	8,49

KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING

	2024-12-31		2023-12-31	
Väsentliga icke observerbara indata	**FÖRÄNDRING**	**PÅVERKAN PÅ VÄRDE**	**FÖRÄNDRING**	**PÅVERKAN PÅ VÄRDE**
Förväntad långsiktig vakans	+/–2,0%	–526/+526 Mkr	+/–2,0%	–378/+378 mkr
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	+/–5,0%	+978/–978 Mkr	+/–5,0%	+717/–717 mkr
Direktavkastningskrav	+/–0,25%	–721/+779 Mkr	+/–0,25%	–528/+571 mkr

Not 13
DERIVAT

KONCERNEN

TKR	2024	2023
Finansiella placeringar/skulder som är anläggningstillgångar/långfristiga skulder		
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	133 954	219 911
Ränteoptioner	–	–
Räntetak/räntegolv	–	–
Finansiella skulder		
Ränteswappar	–23 890	–6 067
Ränteoptioner	–14 148	–44 134
Räntetak/räntegolv	–	–
Summa	**95 916**	**169 710**

Under året har inga ränteswappar stängts.

Not 14
FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans 1 januari	5 139 293	5 252 553
Tillkommande fordran	681 213	1 152 204
Återbetalningar	–1 012 977	–1 265 464
Utgående balans 31 december	***4 807 529***	***5 139 293***

Not 15
ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Momsfordringar	5 586	6 298
Skattekonto	32 574	22 154
Övriga fordringar	3 101	4 915
Summa	**41 261**	**33 367**

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Momsfordringar	1 699	1 242
Skattekonto	2 218	3 922
Övriga fordringar	8 698	4 920
Summa	**12 616**	**10 083**

ank=20250618-20250617-2025061809389

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TE GB PS TH JHJ TW

Not 16
KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 417 tkr (3 132) i koncernen och 0 tkr (0) i moderbolaget

Kreditrisker i kundfordringar

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	123	306
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	552	67
Förfallna kundfordringar >90 dagar	10	11
Summa	**685**	**384**

RESERV FÖR BEFARADE KREDITFÖRLUSTER

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	3 353	3 497
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–2 820	–922
Bortskrivning av tidigare redovisade *kreditförluster*	–	–2 132
Årets beräknade kreditförluster	3 557	2 911
Utgående balans	**4 090**	**3 353**

Not 17
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Lokalkostnader	967	977
Övrigt	4 615	1 628
Summa	**5 582**	**2 605**

Not 18
LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	595 131	879 611
Summa enligt balansräkningen	595 131	879 611
Summa enligt kassaflödesanalysen	595 131	879 611

Not 19
EGET KAPITAL

Under 2024 har bolaget genomfört en förenkling av kapitalstrukturen. Under det första kvartalet minskade bolaget aktiekapitalet genom indragning av samtliga utestående stamaktier. i samband därmed genomfördes en fondemission för att återställa bolagets aktiekapital. Bolaget genomförde även sammanläggning, uppdelning och omstämpling av samtliga utestående preferensaktier. Under året har två riktade nyemissioner av totalt 131 663 aktier gjorts samt en emission av 1 420 930 teckningsoptioner. Sedan februari 2024 har bolaget endast ett aktieslag med lika röst- och företrädesrätt. Bolagets aktiekapital per den 31 december 2024 uppgick till 2 219 315 SEK fördelat på 28 430 529 aktier.

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. Vid årsskiftet uppgick nettobelåningsgraden till 50,3%, den genomsnittliga räntebindningen till 1,9 år och andelen förfall inom den kommande tolvmånadersperioden uppgick till 24%.

Eget kapitalinstrument med utspädningseffekt

Bolaget har utgivna teckningsoptioner, vilket kan leda till att antalet aktier ökar. Optionsprogrammet omfattar totalt 1 420 930 teckningsoptioner vilket innebär en maximal utspädningseffekt om cirka 5%. För mer information se not 5 Kostnader för ersättningar till anställda.

KONCERNEN – AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER

	2024-12-31					2023-12-31				
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	821 270	487 775	487 775	195 110	**1 991 930**	980 000	379 292	379 292	151 717	**1 890 301**
Emitterade/omstämplade under perioden	28 430 529				**28 430 529**	–	108 483	108 483	43 393	**260 359**
Inlösen/omstämpling av egna aktier	–821 270	–487 775	–487 775	– 195 110	**–1 991 930**	–158 730	–	–	–	**–158 730**
Emitterade per 31 december	**28 430 529**	**0**	**0**	**0**	**28 430 529**	**821 270**	**487 775**	**487 775**	**195 110**	**1 991 930**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=2025-06-17;20250618093390

Not 20
RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån i dotterbolagen LSTH Handelsfastigheter 3 AB, Svenska Handelsfastigheter 14 AB, Svenska Handelsfastigheter 16 AB, Svenska Handelsfastigheter 18 AB, Svenska Handelsfastigheter 19 AB och LSTH Handelsfastigheter 4 AB.

Under året har bolaget löst ett obligationslån om 620 mkr som förföll i februari. I oktober emitterade bolaget 500 mkr i en tvåårig obligation och samtidigt återköptes 220 mkr i de två utestående obligationerna med förfall i juni 2025.

Bolaget har vidare förlängt och tecknat ränteswappar till en nettovolym om sammanlagt 750 mkr. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

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

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Banklån	7 271 797	5 449 805
Obligationslån	499 550	1 049 578
Summa	**7 771 347**	**6 499 382**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	1 738 079	651 863
Kortfristiga obligationslån	829 884	620 000
Summa	**2 567 963**	**1 271 863**

UTESTÅENDE OBLIGATIONSLÅN 2024-12-31

TKR	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Obligationslån – ISIN SE0013360294	SEK	Stibor 90 + 1,50%	2025-06-03	546 000	545 923
Obligationslån – ISIN SE0013360302	SEK	1,743%	2025-06-03	284 000	283 961
Obligationslån – ISIN SE0013361920	SEK	Stibor 90 + 1,05%	2026-10-16	500 000	499 550
Totala obligationslån				1 330 000	**1 329 434**

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**

Not 21
ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt, depositioner	1 426	1 426
Övriga skulder	–	–
Summa	**1 426**	**1 426**
Övriga kortfristiga skulder		
Personalrelaterade skulder	2 285	1 860
Momsskulder	62 506	43 313
Övriga skulder	5 003	10 380
Summa	**69 794**	**55 553**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade skulder	2 285	1 860
Övriga skulder	805	944
Summa	**3 090**	**2 804**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–

Not 22
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade kostnader	19 354	16 493
Förutbetalda intäkter	255 022	173 901
Upplupna räntekostnader	38 563	19 037
Övrigt	31 758	49 052
Summa	**344 697**	**258 483**

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade kostnader	19 354	16 493
Upplupna räntekostnader	7 837	7 169
Revisionskostnader	2 032	1 765
Övrigt	3 199	12 075
Summa	**32 423**	**37 501**

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JHJ, TW

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 2024 uppgick likvida medel till 595 131 tkr samt en outnyttjad checkräkningskredit om 100 000 tkr, vilket uppfyllde kraven i finanspolicyn.

I villkoren för bolagets obligationer finns det krav, så kallade kovenanter, om att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 150% samt att andelen säkerställd skuld inte ska överstiga 50% av Koncernens totala tillgångar. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2024, se not 31 alternativa nyckeltal för beräkning.

Vidare har koncernen säkerställda banklån där det även finns kovenanter avseende att belåningsgraden inte ska överstiga 70%, räntetäckningsgraden ska överstiga 250% och soliditeten ska uppgå till minst 30% på koncernnivå. Därutöver finns kovenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad på låntagarnivå Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2024. Finansiella åtaganden i bolagets utestående obligationer och koncernens säkerställda banklån testas och följs upp kvartalsvis.

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 estimerats utifrån marknadens prognos för den rörliga tremånadersräntan som förelåg på balansdagen.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

KONCERNEN 2024-12-31	KONTRAKTUELLA BETALNINGAR AV KAPITALBELOPP OCH RÄNTA				
TKR	**JAN-JUN 2025**	**JUL-DEC 2025**	**2026**	**2027 TILL 2030**	**EFTER 2030**
Räntebärande skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	3 330 623	4 455 416	–
Kortfristiga räntebärande skulder	1 170 504	1 397 459	–	–	–
Räntebetalningar	217 176	174 999	263 137	202 332	–
Derivat					
Ränteswappar	–32 987	–18 589	–27 696	–29 296	–2 747
Summa räntebärande skulder och derivat	**1 354 693**	**1 553 869**	**3 566 063**	**4 628 451**	**–2 747**
Icke-räntebärande skulder					
Övriga långfristiga skulder					1 426
Leverantörsskulder	79 076				
Övriga kortfristiga skulder	5 003				
Upplupna kostnader	89 675				
Totalt	**1 528 447**	**1 553 869**	**3 566 063**	**4 628 451**	**–1 321**

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**

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 2024 hade koncernen ingått 21 ränteswappar om totalt 5 715 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 33 647 tkr, beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen.

ank=20250618:0939;1-20250618093931
Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JH, TW

KREDITRISK

Kommersiell kreditrisk

Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens hyresgäster blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisk hanteras genom kontroll av kreditvärdighet. Nedskrivningar av kundfordringar uppgick för räkenskapsåret till 1 033 tkr (3 632). 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	2024-12-31		2023-12-31	
MKR	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER
Redovisade belopp	133 954	38 038	219 911	50 201
Nettning enligt ISDA	–38 038	–38 038	–50 201	–50 201
Nettobelopp	95 916	–	169 710	–

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 2024

MKR	REDOVISAT VÄRDE 2024	VERKLIGT VÄRDE 2024
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	133 954	133 954
Summa	**133 954**	**133 954**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	427	–
Övriga kortfristiga fordringar	41 261	–
Kundfordringar	7 093	–
Likvida medel	595 131	–
Summa	**643 912**	–
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	38 038	38 038
Summa	**38 038**	**38 038**
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga räntebärande skulder	7 771 347	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 567 963	–
Övriga långfristiga skulder	1 426	–
Övriga kortfristiga skulder	5 003	–
Leverantörsskulder	79 076	–
Upplupna kostnader	89 675	–
Summa	**10 514 490**	–

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**	–

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618090392

Not 24
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

KONCERNEN

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 399 021	7 437 099
Nettotillgångar i dotterbolag	8 655 761	6 524 325
Summa ställda säkerheter	**19 054 782**	**13 961 424**
Eventualförpliktelser	–	–

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Aktier i dotterbolag	1 354 677	696 200
Summa ställda säkerheter	**1 354 677**	**696 200**
Eventualförpliktelser[1]	–	–

[1] Borgensåtaganden från Moderbolaget 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
Andra närstående	2024	–	143	–	–	74 000
Dotterbolag	2023	–	127	34 083	4 083	–

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
Andra närstående	2024	121 420	–	323 164	5 009 692	620 954
Dotterbolag	2023	105 420	–	355 793	5 339 479	657 968
Andra närstående	2024	–	143	–	–	74 000
Dotterbolag	2023	–	127	34 083	4 083	–

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning
Konsultarvode om 143 tkr (127) 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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

Not 26
KONCERNFÖRETAG

INNEHAV I DOTTERFÖRETAG

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2024-12-31 ÄGARANDEL I %	2023-12-31 ÄGARANDEL I %
LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), 559016-8836	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), 559016-8901	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 3 AB, 559016-8893	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Skolgärdet Handelsfastighet AB, 556737-7790	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
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%
Höganäs 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 Rälsen 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 Högland 6:30 AB, 559069-8816	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 8 AB, 556904-5601	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Luleå Bilen AB, 556883-5580	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Gävle Sörby AB, 556883-5556	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Skara Thalia AB, 556883-5457	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Flen Städet AB, 556883-5531	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
HF Finspång Hårstorp AB, 556818-6331	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Luleå 24 Fastighetsförvaltning 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 Plåten 2 AB, 559025-2176	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Göinge 1 AB, 559101-2256	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, 556651-7701	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Järnet 4 AB, 556716-2192	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2024-12-31 ÄGARANDEL I %	2023-12-31 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 AB, 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 4:178 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%

ank=20250617809393

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, IHJ, TW

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2024-12-31 ÄGARANDEL I %	2023-12-31 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 Hästdroskan 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 Överby AB, 559314-8462	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Lackeraren 3 AB, 556726-1671	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastighets Holding AB, 559116-6474	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 1 AB, 556715-8414	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastigheter 1 AB, 559105-8440	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Närlunda 4:67 AB, 559015-3630	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Ingeborgbo 65:1 AB, 556289-4005	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fridhem 23:1 AB, 559000-0765	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 2 AB, 556833-0459	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Bromsaren 1 AB, 559024-8992	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fastigheter 2 AB, 559039-8177	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Fastighetsbolaget Hammartorget 5 KB, 969675-4614	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Gävle 10 KB, 969675-1479	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Buntmakaren 10 i Motala KB, 969675-3442	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Malörten 1 i Vänersborg KB, 969675-1842	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 Kålfjärilen 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 Högsveden 5:81 AB, 559246-2344	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 6 AB, 556786-8400	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Borgholm Åkaren 29 AB, 556867-6810	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF 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 Hemmeslöv 8:3 AB, 556901-1546	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hemmeslöv 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%

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2024-12-31 ÄGARANDEL I %	2023-12-31 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%	100,0%
SHF Fjäriln 10 AB, 559416-6794	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hedenlunda 2 AB, 559416-8485	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Degeberga 12:119 AB, 559416-8493	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Sommarlust 3 AB, 559416-8840	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Mickels 14 AB, 559416-6810	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glaset 6 AB, 559416-8501	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Handlaren 11 AB, 559416-8808	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Indien 1 AB, 559417-8823	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kalleberga 18:11 AB, 559416-8527	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Hasslö 1:264 AB, 559416-8519	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Västra Nättraby 6:67 AB, 559417-8807	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Helenedal 7:1 AB, 559138-6924	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Strandängen AB, 559448-7117	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Göteborg Backa 29:1 AB, 556681-0478	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Linköping Glasbruket 3 AB, 556780-7713	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Svågertorp Fastigheter AB, 556903-1049	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Uppsala Fyrislund 6:10 AB, 556639-7260	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Hårlöv 50:80 AB, 559017-8439	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Runö AB, 559017-8470	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Räfsa AB, 556927-5992	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Traversvagnen 4 AB, 556792-3908	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Ljusta 2:18 AB, 556796-5560	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Kalmar AB, 556840-5269	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB, 556939-9743	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Trafikflyget 1 i Stockholm AB, 556743-0177	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Trafikflyget 3 i Stockholm AB, 556743-0227	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Trafikflyget 5 i Stockholm AB, 556743-0243	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Trafikflyget 7 i Stockholm AB, 556743-0250	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Trafikflyget 9 i Stockholm AB, 556772-8646	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Bromma Blocks Centrumhandel AB, 556718-3669	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Trädförädlingen 26 AB, 559274-6316	Stockholm, Sverige	100,0%	
Svenska Handelsfastigheter 19 AB, 559475-9150	Stockholm, Sverige	100,0%	
SHF Gripen 1 AB, 559065-7036	Stockholm, Sverige	100,0%	

ank=20250617;20250618093934

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JHJ, TW

MODERBOLAGET

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	1 725 200	1 725 200
Lämnade aktieägartillskott	372 477	–
Utgående balans 31 december	2 097 677	1 725 200
Ackumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-1 029 000	–
Årets nedskrivningar	–	-1 029 000
Under året återförda nedskrivningar	286 000	–
Utgående balans 31 december	-743 000	-1 029 000
Summa	**1 354 677**	**696 200**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

DOTTERFÖRETAG/ORGANISATIONSNUMMER/SÄTE	ANTAL ANDELAR	ANDEL I %	2024-12-31 REDOVISAT VÄRDE	2023-12-31 REDOVISAT VÄRDE
LSTH Handelsfastigheter 1 AB, 559016-8836, Stockholm	500 000	100	403 977	31 500
LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760, Stockholm	10 278 952	100	950 700	664 700
Summa			**1 354 677**	**696 200**

Not 27
KASSAFLÖDESANALYS

LIKVIDA MEDEL
Koncernen

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	595 131	879 611
Summa enligt balansräkningen	595 131	879 611
Summa enligt kassaflödesanalysen	595 130	879 611

LIKVIDA MEDEL
Moderbolaget

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	570 303	860 153
Summa enligt balansräkningen	570 303	860 153
Summa enligt kassaflödesanalysen	570 303	860 153

BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING
Koncernen

TKR	2024	2023
Erhållen ränta	12 072	6 488
Erlagd ränta	-325 290	-244 423

Moderbolaget

TKR	2024	2023
Erhållen utdelning	–	513 948
Erhållen ränta	333 842	362 687
Erlagd ränta	-35 539	-96 143

FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER
Koncernen

TKR	2024	2023
Förvärvade tillgångar och skulder		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	-3 074 355	-327 648
Rörelsefordringar	-28 512	-1 006
Likvida medel	-14 919	-548
Summa tillgångar	**-3 117 785**	**-329 202**
Uppskjutna skatteskulder	-4	–
Kortfristiga rörelseskulder	-49 406	-6 425
Summa avsättningar och skulder	**-49 410**	**-6 425**
Köpeskilling:	-3 068 375	-322 777
Utbetald köpeskilling	**-3 068 375**	**-322 777**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	14 919	548
Påverkan på likvida medel	**-3 053 456**	**-322 229**

AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER
Koncernen

TKR	2024	2023
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	–	–
Likvida medel	–	–
Summa tillgångar	–	–
Kortfristiga rörelseskulder	–	–
Summa avsättningar och skulder	–	–
Köpeskilling:	–	–
Utbetald köpeskilling	–	–
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	–	–
Påverkan på likvida medel	–	–

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Koncernen

TKR	UB 2023	KASSAFLÖDEN UPPTAGNA LÅN	KASSAFLÖDEN AMORTERING	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR OM-KLASSIFICERING	UB 2024
Långfristiga obligationslån	1 049 578	499 500	–220 000	–	–829 528	499 550
Långfristiga banklån	5 449 805	3 585 793	–31 628	–	–1 732 172	7 271 797
Kortfristiga obligationslån	620 000	–	–620 000	–	829 884	829 884
Kortfristiga banklån	651 863	–	–651 863	–	1 738 079	1 738 079
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**7 771 246**	**4 085 293**	**–1 523 491**	**–**	**6 263**	**10 339 310**

TKR	UB 2022	KASSAFLÖDEN UPPTAGNA LÅN	KASSAFLÖDEN AMORTERING	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	1 114 091	–20 121	–	–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**	**1 114 091**	**–1 668 769**	**–**	**3 763**	**7 771 246**

AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Moderbolaget

TKR	UB 2023	KASSAFLÖDEN UPPTAGNA LÅN	KASSAFLÖDEN AMORTERING	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR FÖRVÄRV AV DB	ICKE-KASSAFLÖDES-PÅVERKANDE FÖRÄNDRINGAR OM-KLASSIFICERING	UB 2024
Långfristiga obligationslån	1 049 578	499 500	–220 000	–	–829 528	499 550
Kortfristiga obligationslån	620 000	–	–620 000	–	829 884	829 884
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	**1 669 578**	**499 500**	**–840 000**	**–**	**356**	**1 329 434**

TKR	UB 2022	KASSAFLÖDEN UPPTAGNA LÅN	KASSAFLÖDEN AMORTERING	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
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**

EJ UTNYTTJADE KREDITER

TKR	2024-12-31	2023-12-31
Ej utnyttjade krediter uppgår till		
Koncernen	–	673 700
Moderbolaget	100 000	100 000

Not 28

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Bolaget har färdigställt ett nybyggnationsprojekt om 2 500 kvm i Kristianstad åt Snabbgross.

Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping och ett tioårigt hyresavtal med Jysk om 1 568 kvm i Skövde.

Bolaget har tecknat förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.

Bolaget har tecknat ett tjugoårigt hyresavtal med Food Folk om uppförande av en ny McDonald's restaurang i Boländerna i Uppsala.

I mars förvärvades och tillträdes en handelsfastighet i Värnamo på totalt 11 000 kvm med bland andra Rusta och Jysk som hyresgäster.

Nordic Credit Rating har bekräftat bolagets kreditbetyg om BBB med stabila utsikter.

I mars emitterades 550 mkr i en grön 3-årig obligation till Stibor +1,15%. Samtidigt återköpte bolaget 278 mkr i utestående obligationer med förfall i juni 2025. Efter emissionen har bolaget totalt 1 602 mkr i utestående obligationer.

Bolaget har löst två banklån om 2 527 mkr respektive 220 mkr och i samband med det tagit upp två nya bankfaciliteter om 550 mkr respektive 2 117 mkr varav 400 mkr utgörs av en odragen revolverande kreditfacilitet.

Bolaget har även erhållit kreditbeslut avseende en ny bankfacilitet på 1 650 mkr varav 660 mkr som en revolverande kreditfacilitet. Efter refinansieringarna kommer bolaget att ha förlängt kapitalbindningen, fått ner den genomsnittliga kreditmarginalen samt stärkt likviditeten med totalt 1 060 mkr i odragna faciliteter.

ank=20250617-20250617809395

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 30
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Överkursfond	4 825 884 918
Balanserade vinstmedel	–455 697 265
Årets resultat	581 531 748
Summa	**4 951 719 401**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	4 951 719 401
varav till överkursfond	4 825 884 918
Summa	**4 951 719 401**

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

%	2024, JAN–DEC	2023, JAN–DEC
Driftnetto, tkr	1 116 059	890 136
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr	16 673 923	15 101 579
Direktavkastning rullande 12 månader, %	6,69%	5,89%

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

%	2024, JAN–DEC	2023, JAN–DEC
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr	1 032 341	795 741
Finansiella kostnader, tkr	344 854	238 508
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,0	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

%	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Totalt eget kapital, tkr	8 405 813	6 566 638
Summa tillgångar, tkr	*20 799 962*	*15 474 310*
Soliditet, %	**40,4%**	**42,4%**

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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618093936

Underskrifter

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

Stockholm den 28 april 2025

THOMAS EVERTSSON
Ordförande

GUNNAR BALSVIK
Styrelseledamot

FRIDA OLSSON
Styrelseledamot

PONTUS SUNDIN
Styrelseledamot

THOMAS HOLM
VD

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2025

KPMG AB

JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56–87 samt 90–91. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16–51 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 88–89 och hållbarhetsrapporten på sidorna 56–87 samt 90–91. 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 sidan 27 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 2024 uppgår till 19 387 MSEK (14 215 MSEK), vilket utgör 93 % av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 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 på stickprovsbasis testat ett urval 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 1–15 samt 56–91. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617809397

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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2024 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 88–89 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

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618609398

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 28 april 2025

KPMG AB

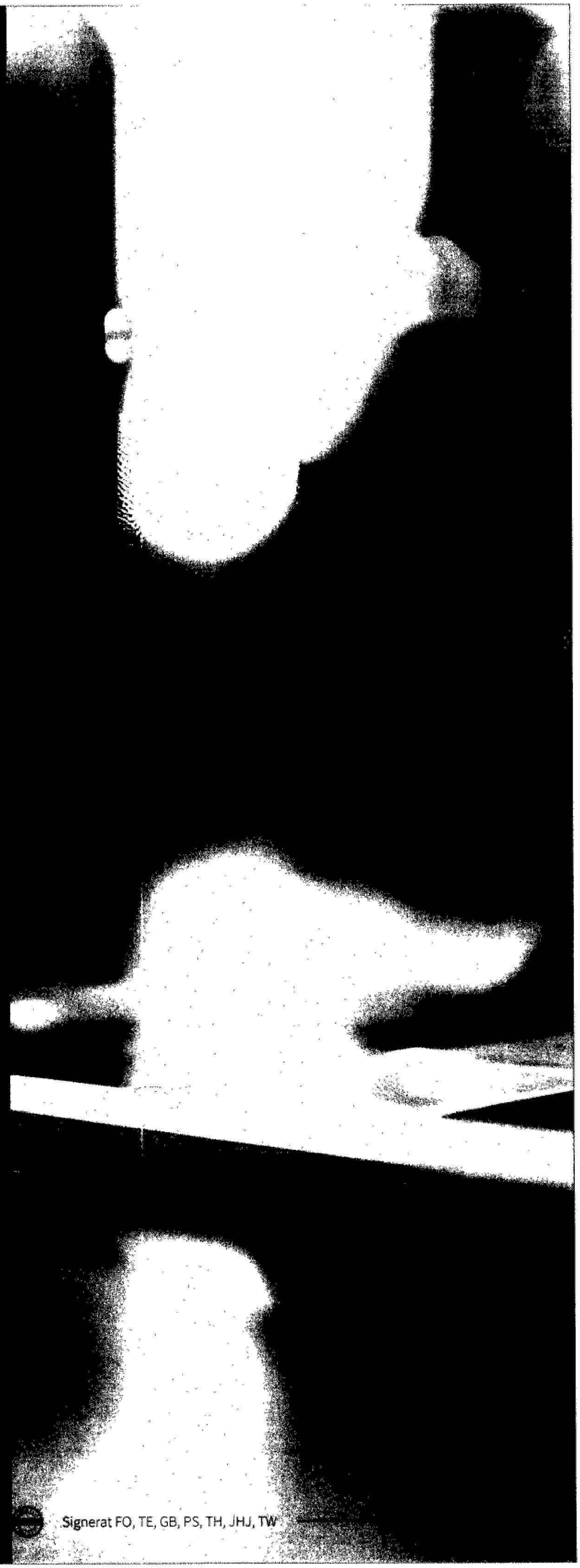
Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

250611
SVENSKA HANDELSFASTIGHETER
LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN
Hållbarhetsrapport
2024

Svenska Handelsfastigheter Hållbarhetsrapport 2024

Aktiviteter och värdekedja	60
Intressentdialog	61
Hållbarhetsstyrning & Strategi	64
Övergripande ställningstaganden	66
Väsentlighetsanalys	69
Resurseffektivitet och Klimat	70
Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning	76
Hållbar Stadsutveckling	80
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



Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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

Aktiviteter och värdekedja

GRI 2.6

Svenska Handelsfastigheter är en privat aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom 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

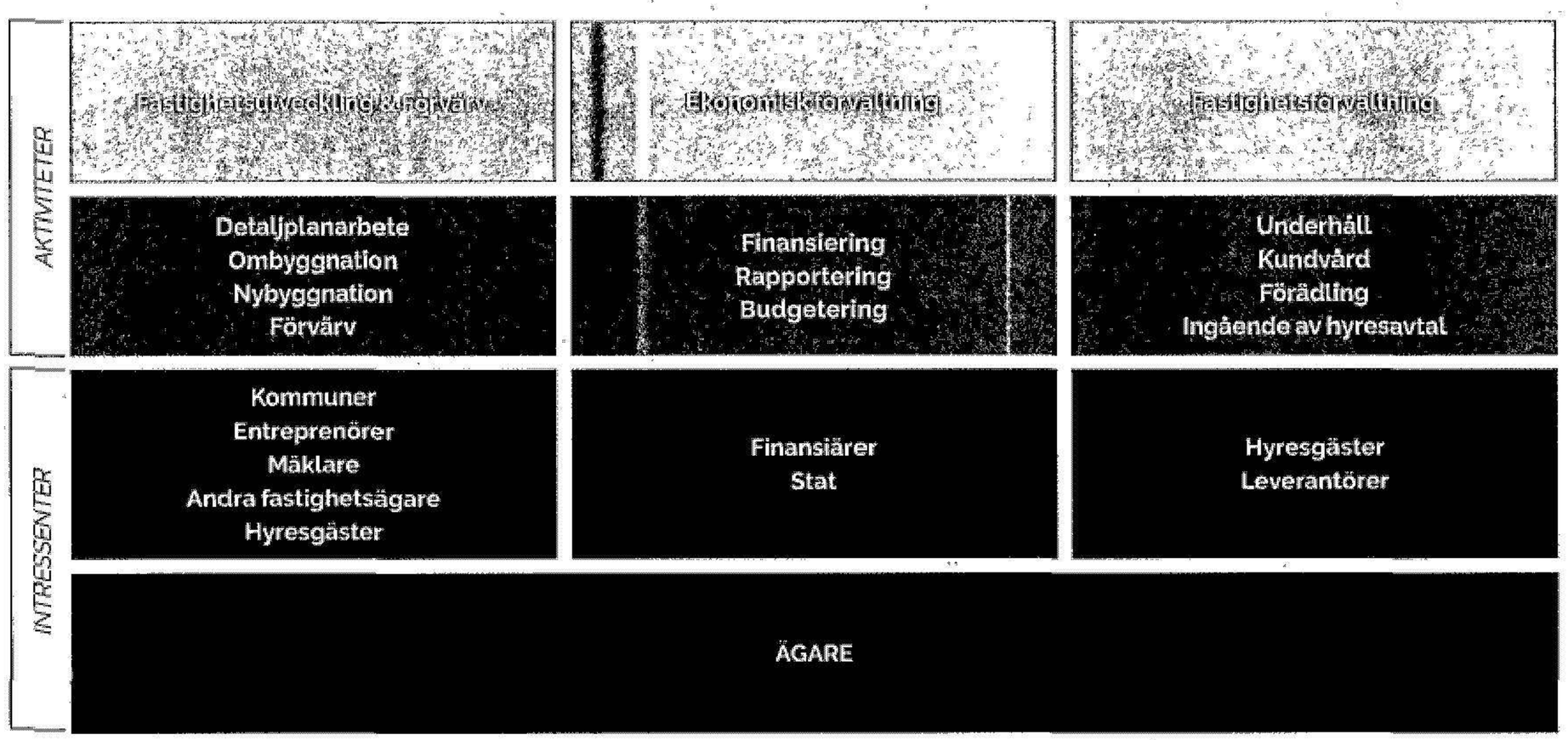
Fastighetsförvaltningen inkluderar flera sekundära aktiviteter såsom underhåll av fastigheter, kundvård och förädling såsom investeringar i fastighetsbeståndet som skapar värde genom antingen högre intäkter eller lägre framtida kostnader. De viktigaste intressenterna är hyresgästerna som använder fastigheterna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



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

Intressentdialog

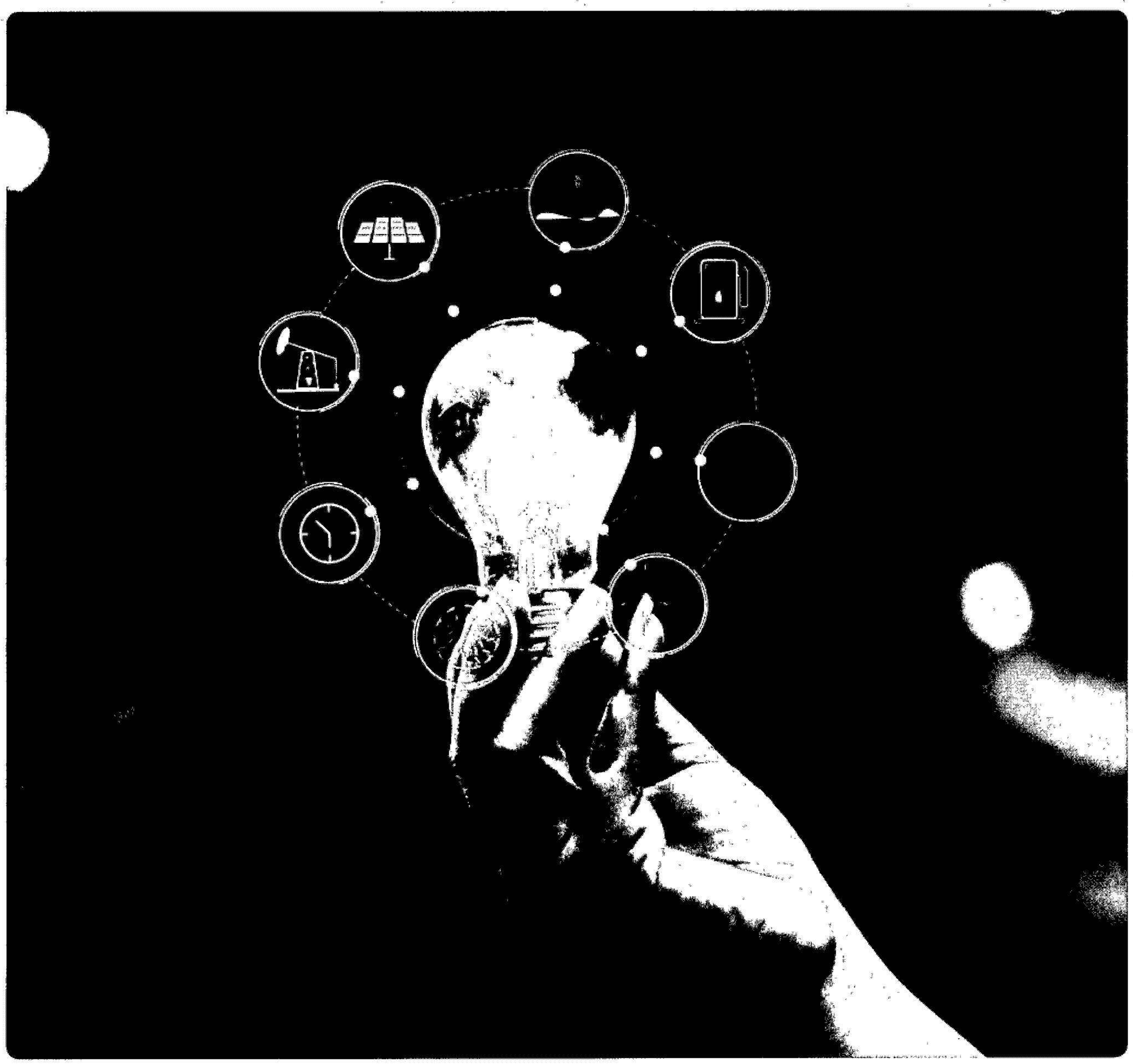
GRI 2021 2.29

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

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

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



ank=20250617;2025061809401

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH IHJ TW

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 och 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 13% av gröna obligationer och 87% banklån fördelat på fem olika banker.

Bolaget har en nära dialog med sina banker och publicerar delsårsrapporter på kvartalsbasis samt deltar vid investerarmöten.

Ägare

Svenska handelsfastigheters största ägare per årsskiftet var Fjärde AP-fonden och Kåpan pensioner.

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

Medarbetare

Per årsskiftet hade bolaget 42 medarbetare samt två konsulter med anställningslika villkor fördelat på fem olika kontor i Stockholm, Helsingborg, Borlänge, Örnsköldsvik och Kalmar. 48% av medarbetarna var kvinnor och 52% 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 en hälsoundersökning vartannat år med frågor kopplade till arbetsmiljö, arbetsbelastning och hälsa.

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, under 2024 har bolaget även börjat kravställa att nyproduktion och större ombyggnationer ska linjeras mot EU Taxonomins aktivitet 7.1 och 7.2. Bolaget ställer krav på att leverantörer ska följa bolagets uppförandekod för leverantörer som innehåller kravställan inom, miljö, arbetsmiljö och affärsetik. Vid nyproduktion och större ombyggnationer ska fackföreningen Byggnads 7 kravställningskriterier för upphandling användas. I kriterierna ställs bland annat krav för max antal led av underentreprenörer som får användas samt krav på kollektivavtal för alla som befinner sig på byggarbetsplatsen.

Med driftentreprenörer sker dialog löpande med ansvarig förvaltare. Formella avstämningar sker kvartalsvis där information delas och 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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618094402

Intressentdialog

GRI 2021 2.29

Kommuner och Samhälle

Handel är en betydelsefull del i samhällets infrastruktur och bolagets handelsplatser ska skapa värde för lokalsamhället. Nyetablering av handelsplatser innebär nya arbetstillfällen och 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 medarbetarna i Svenska Handelsfastigheters affärsutvecklingsteam 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 147 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

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 2024 har bolaget gjort en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera de hållbarhetsområden där bolaget har en påverkan ur både ett materiellt och finansiellt perspektiv. Den dubbla väsentlighetsanalysen har tagits fram för bolagets kommande ESRS rapportering som dock efter beslut från EU träder i kraft först år 2028 för verksamhetsåret 2027. I EU-kommissionens Omnibus förslag som syftar till att förenkla hållbarhetsrapporteringen har det även föreslagits att endast bolag med fler än 1 000 anställda ska omfattas av CSRD. Om även det senare förslaget går igenom kommer bolaget inte att omfattas av CSRD-direktivet.

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.

Bolaget redovisar årligen sedan 2023 de aktiviteter och fastigheter som är i linje med EU:s taxonomiförordning. Bolaget arbetar aktivt med hållbara investeringar och har mål för att öka andelen taxonomilinjerat värde. Taxonomiredovisningen återfinns på s. 74–77 där bolaget visar sin förenlighet med miljömålen, minimiskyddskraven och kriterierna för att inte orsaka betydande skada.

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 hållbarhet samt energioptimering som arbetar frekvent för att effektivisera fastigheterna och minska dess utsläpp.

Majoren 1, Falun

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ZOO.se

ank=17-2025051809403

Transaktion 09222115557545

Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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 sedan år 2020 där sex stycken mål har identifierats som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

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

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618094

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. Under 2025 ska bolaget upprätta ett nytt och mer ambitiöst vetenskapligt mål enligt SBTi, detta till följd av att bolaget har gått från ett SME bolag till ett stort bolag. Bolagets mål kommer att innefatta alla tre scope. Årlig uppföljning och rapportering kommer ske av det nya målet.

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 fastighetsportföljens behov av primärenergi för att identifiera byggnader som låg i linje med taxonomins aktivitet 7.7. 2023 genomfördes den första rapporteringen enligt EU:s Taxonomiförordning. Årets redovisning visar en ökning av andelen linjerat fastighetsvärde. Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning återfinns på s 74–77.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

ank=20250617-20250618094405

Väsentlighetsanalys

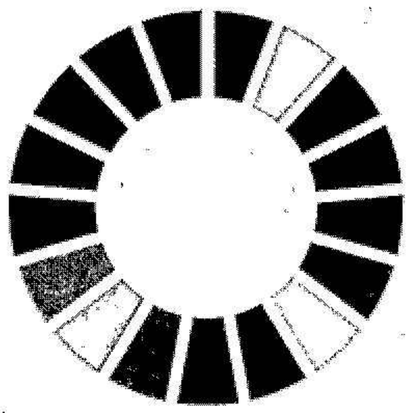
GRI 2021 3.1, 3.2

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

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

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

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



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT

Fastighetsbranschen förbrukar stora mängder energi och har en stor klimatpåverkan genom sin energiförbrukning och ny-, om- och tillbyggnationer. Därför har Svenska Handelsfastigheter valt att rapportera på Energi (GRI 302-1) och Utsläpp (GRI 305-1, 305-2, 305-3). Klimatförändringar medför också risker och klimatanpassning 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), Ansvarsfulla inköp samt Informationssäkerhet

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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

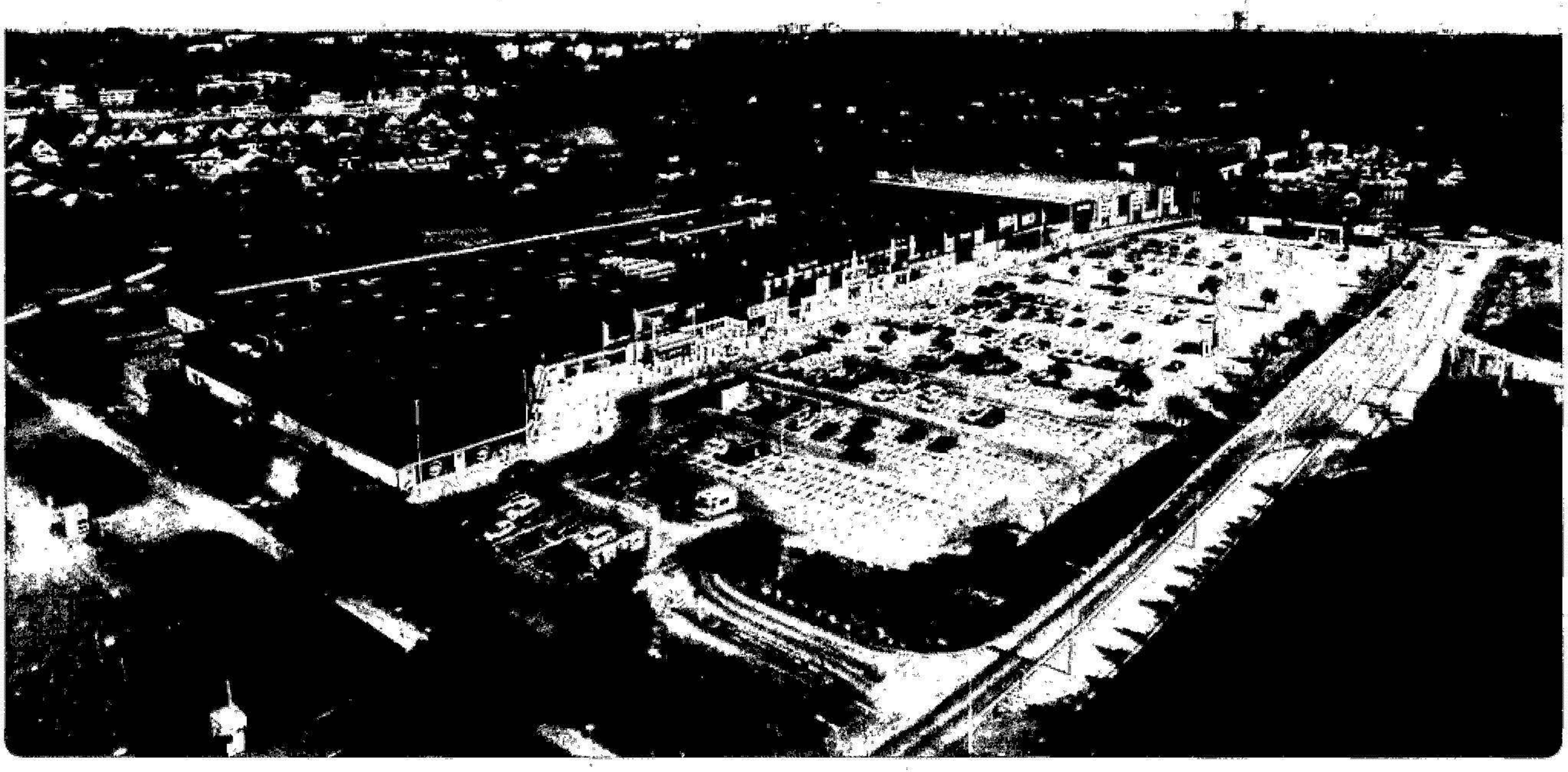
Fastighetsbolag förbrukar stora mängder energi direkt genom driften av fastigheterna och indirekt genom hyresgästernas energianvändning. Bolaget har god möjlighet att minska energianvändningen och välja förnyelsebara energikällor, vilket minskar bolagets direkta negativa påverkan såväl som påverkan genom 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 2024 producerat 1003 MWh el vilket motsvarar en CO_2 besparing på 373 ton. Det motsvar en ökning på 24% mot föregående vilket uppnåtts genom förbättrad prestanda i de befintliga solcellerna samt installation av nya solceller. Under 2025 har bolaget mål att öka installerad effekt från solceller för att öka andelen egenproducerad el. 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. Från 2025 ska bolaget välja förnyelsebar fjärrvärme från de leverantörer där det är möjligt.

Minskad energianvändning

Bolaget arbetar aktivt för att identifiera förbättringsåtgärder i portföljens byggnader som kan minska energianvändningen och förbättra dess prestanda. Energieffektiviseringsåtgärder sker till stor del i samverkan med hyresgäster för att tillsammans bidra till en minskad energianvändning och lägre driftskostnader. Under 2024 har flertalet projekt genomförts som bidragit till stora energibesparingar. Energieffektivisering är en viktig del i bolagets hållbarhetsarbete och ett område som prioriteras. Bolaget har satt mål att öka andelen fastighetsvärde som är i linje med taxonomins kriterier för hållbara investeringar samt minska andelen värde kopplat till byggnader med energiklass F och G genom energieffektiviserande åtgärder.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250617809405

Energieffektivisering

Ett av Svenska Handelsfastigheters värdeord är långsiktighet vilket återspeglar sig i det hållbarhetsarbete som bedrivs. Bolaget arbetar för att på ett långsiktigt sätt förvalta sitt fastighetsbestånd och i det arbetet ingår att energieffektivisera byggnaderna för att resultera i lägre energianvändning vilket genererar lägre kostnader och mindre utsläpp från verksamheten. Under 2024 har bolaget genomfört energiprojekt där fyra av de projekten har gett upphov till en gemensam minskning av energibehovet med 35%. Projekten har innefattat ventilationsbyten och styroptimering. Bolaget har även färdigställt ett nybyggnationsprojekt i början av 2025 vilket uppnådde en energiprestanda om 49 procent bättre än nybyggnadskrav.

Energi- och klimatmål

Bolaget ska fortsätta med energieffektiviseringsprojekt och ständigt hitta nya lösningar för att driva på en omställning mot ett mer hållbart samhälle och bidra till begränsning av klimatförändringar genom lägre utsläpp från verksamheten. För att skynda på omställningen har bolaget satt sex långsiktiga mål inom energi och klimat.

Bolaget ska genom nyproduktion och energirenovering av befintligt bestånd öka andelen av fastighetsvärdet som uppfyller taxonomins mål för begränsning av klimatförändringar och därmed erhåller en linjering. Genom energieffektiviserande åtgärder ska det genomsnittliga energibehovet mätt som kWh/kvm minska. Bolaget ska investera i solceller för att öka mängden egenproducerad förnyelsebar energi. Andelen av fastighetsportföljen inom energiklass F och G ska minska. Sedan 2020 har bolaget ett vetenskapsbaserat utsläppsmål enligt SBTi om att minska utsläppen i scope 1 och 2 med 42% till 2030. I takt med att bolaget vuxit ska det vetenskapsbaserade

utsläppsmålet att göras om under 2025 för att möta de krav som ställs på ett stort bolag samt mot den nya metodiken för bolag som verkar inom fastighetsbranschen.

Utfall 2024 energianvändning

I tabellen över energianvändning går det att utläsa utfallet för nyckeltal inom energi för 2024. A-temp ytan har i och med förvärv överstigit en miljon. Energiprestandan utifrån fastigheternas gällande energideklarationer ligger på ett genomsnitt om 116 kWh/kvm. Under 2024 har insatser gjorts för att få befintliga solcellsanläggningar att prestera optimalt, ett arbete som fortgår 2025.

ENERGI- OCH KLIMATMÅL 2025-2030	BASÅR	BASVÄRDE	2024	2025	2030
Taxonomilinjerat fastighetsvärde (%)	2023	24	26		35
Energiprestanda (kWh/kvm)	2024	116	116		85
Antal solcellsanläggningar (st)	2020	8	9		30
Installerad effekt solceller (kW)	2020	1 951	1 981		5 000
Andel av fastighetsvärde fördelat i EPC F&G (%)	2024	9	9		5
Utsläppsmål enligt SBTi - minska utsläpp i scope 1 & 2 till 2030	2020	2,3	2,6		1,3

ENERGIANVÄNDNING	2020	2021	2022	2023	2024
Fastighetsportföljens totala a-temp yta (kvm)			820 505	863 977	1 049 298
Energiprestanda* (kWh/kvm)			129	116	116
Uppmätt energianvändning** MWh				82 871	78 712
Energiintensitet*** (kWh/kvm)	241	274	265	250	244
Installerad effekt solceller (kW)	1 951	1 951	1 951	1 951	1 981
Antal solcellsanläggningar	8	8	8	8	9
Uppmätt producerad el (MWh)	287	568	859	811	1003

* Portföljens genomsnitt enligt senast upprättade energideklaration
**Uppmätt energianvändning innefattar all energi bolaget har mätning på (inklusive fastighetsenergi och verksamhetsenergi) jämförbart bestånd för förvaltningsfastigheter
***Energiintensitet för de fastigheter bolaget har total energianvändning för (fastighet- och verksamhetsenergi). 2024 motsvarade det 8% jämförbara mätpunkter av total a-tempyta

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GR PS TH JH I TW

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

Utsläpp

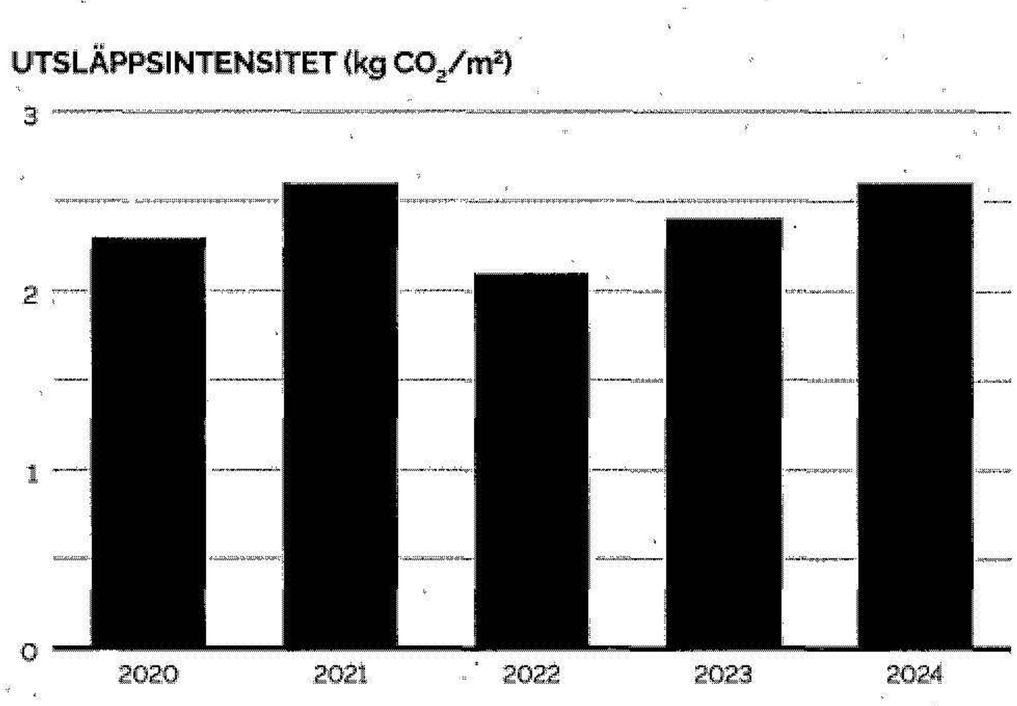
Fastighetsbranschen står för stora utsläpp av koldioxid genom framför allt el-, värme- och vattenanvändning i byggnader och genom materialanvändning och avfall vid ny-, till-, och ombyggnationer. Genom bland annat energieffektivisering, miljövänligare materialval och ökat återbruk kan utsläppen reduceras. 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 2023 års klimatdata implementerades hållbarhetssystemet Position Green för klimatberäkningar som möjliggör bättre analysmöjligheter, större noggrannhet och spårbarhet. Under föregående år ändrades även metoden för beräkning av utsläpp från finansiell- till operativ kontroll. Under 2024 har ett arbete gjorts för att identifiera och stänga gap i bolagets redovisning av utsläpps- och energidata, ett arbete som kommer att fortgå under kommande år. Bolagets mål är att kunna redovisa 100 procent uppmätt energianvändning vilket kommer att kräva finansiella resurser och tid för att identifiera beståndets alla mätare.

För 2024 års klimatbokslut kommer därav 100% av fastighetselen i scope 2 redovisas utifrån uppmätt fastighetsel i den senast upprättade energideklarationen. Användningen av energideklarationernas fastighetsel ger en ökning av utsläppen då eventuella förbättringar som gjorts i fastigheterna efter upprättandet av energideklarationen inte tas med i beräkning samt att det ger en heltäckande bild av hela beståndets utsläpp av fastighetsel. Då fastighetsel i vissa fall finns med på verksamhetselen täcker inte bolagets inköpta el med ursprungsgarantier hela mängden. Resterande el som inte täcks har svensk residualmix som emissionsfaktor. Bolaget har 2024 bytt från nordisk- till svensk residualmix då bolaget enbart har verksamhet i Sverige.

Under avfall kommer bolaget enbart att redovisa det uppmätta avfallet i vikt som genererats vid bolagets större ny- och ombyggnationer. Tillräcklig mätning saknas för att redovisa övrigt avfall i vikt.

UTSLÄPPSINTENSITET (kg CO_2/m²)



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 2024 var 98% av hyresvärdet med grön bilaga, så kallade gröna hyresavtal. Bolaget arbetar för att successivt öka andelen gröna avtal för att tillsammans med hyresgästerna delge varandra energidata och tillsammans arbeta för hållbar lokalanvändning. För de ytor där Svenska Handelsfastigheter bekostar vattenförsörjning uppgick användningen till 172 l/kvm under 2024.

Basår för utsläpp

Under 2025 ska bolaget validera nya och mer ambitiösa vetenskapligt satta mål i enlighet med SBTi. För de nya målen är verksamhetsåret 2024 valt som basår. Valet av basår har gjorts på grunderna att året 2024 representerar ett normalt verksamhetsår. Utsläpp från hela verksamheten har redovisats och där uppmätt data inte varit tillgängligt har schabloner tillämpats. Sedan 2020 har bolaget redovisat utsläpp i scope 1 och 2, täckningsgraden för tidigare års utsläppsredovisning har inte varit heltäckande, därav är tidigare år inte tillräckligt representativa som basår.

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

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

UTSLÄPPSTABELL – SCOPE 1, 2 & 3

*Utsläppen presenteras i ton CO_2e**	2020	2021	2022	2023	2024	KOMMENTARER
Scope 1 – Direkta utsläpp						
Köldmedier	–	321,0	129,0	296,2	89,4	Ett minskat läckage av köldmedia från kylmaskiner gav positiv minskning.
Mobil förbränning	–	–	–	42,2	43,0	
Totala CO_2e utsläpp, Scope 1	**–**	**321,0**	**129,0**	**338,4**	**132,4**	Minskning av utsläpp i scope 1 till följd av mindre köldmedieläckage.
Scope 2 – Indirekta utsläpp						
Inköpt el (Marknadsbaserade utsläpp)	0	0	0	0	289,5	Bolaget köper sedan 2020 el 100% från sol, vind & vatten, ökning på grund av ursprungsgaranti enbart täckte 85% av redovisad el. Fastighetsel utifrån ED.
Inköpt el (Platsbaserade utsläpp)	*2 061,0*	*1 938,0*	*1 539,2*	*127,9*	*183,7*	Minskning i utsläpp till följd av byte från nordisk till svensk residualmix.
Fjärrvärme (Platsbaserade utsläpp)	1 373,0	1 286,0	1 196,0	1 286,8	2 306,5	Ökning till följd av utökad mätning.
Fjärrkyla (Platsbaserade utsläpp)	–	–	30,1	32,0	32,3	
Mobil förbränning (elbilar)	-	-	-	-	0,2	Inköpt el till bolagets elbilar.
Totala CO_2e utsläpp, Scope 2	**1 373,0**	**1 286,0**	**1 226,1**	**1 318,8**	**2 628,4**	Marknadsbaserad beräkningsmetod.
Totala CO_2e utsläpp Scope 1 & 2	**1 373,0**	**1 607,0**	**1 355,1**	**1 657,2**	**2 760,8**	Scope 2, marknadsbaserad beräkningsmetod.
Utsläppsintensitet (kg CO2e/kvm)	2,3	2,6	2,1	2,4	2,6	Scope 1 & 2. Ökningen till följd av utökad mätdata.
Scope 3 – Indirekta utsläpp uppströms						
Inköpta varor och tjänster				2 602,2	3 617,6	Ökning till följd av utökad mätning samt ändring av metod
Kapitalvaror				727,7	3 207,5	Ökning till följd av utökad mätning, metodändring samt större del ny- och ombyggnationer 2024.
Bränsle och energirelaterade utsläpp				414,7	645,9	Ökning till följd av högre energianvändning i scope 2
Avfallshantering				0,75	9,0	Ökning till följd av utökad mätning
Tjänsteresor				21,4	28,3	
Pendlingsresor				7,4	27,8	
Scope 3 – Indirekta utsläpp nedströms						
Uthyrda tillgångar, hyresgäster elanvändning				1 546,0	1 102,6	Omräknat till svensk elmix. 2024 har inte HG avfall tagits med i beräkningen.
Totala CO_2e utsläpp Scope 3				**5 320,2**	**8 638,6**	2023 års utsläpp är omräknat till svensk residualmix för el, för jämförbart år.
Undvikna utsläpp						
Egenproducerad el	119	146	215	203	373	

* Enbart utsläpp i CO_2 rapporteras

FÖRKLARINGAR UTSLÄPP

SCOPE	AKTIVITET	KÄLLA	KOMMENTAR
Scope 1 – Direkta utsläpp	Köldmedier	Årlig köldmedierapport	Uppmätt läckage
	Mobil förbränning	Baserad på mil och bränsle	Leasingbilar
Scope 2 – Indirekta utsläpp	Inköpt el	Uppmätt fastighetsel från senast utförda energideklaration.	Fastighetsel utifrån energideklaration då bolaget saknar tillräcklig mätning för att särskilja fastighetsel från verksamhetsel, bolaget har som strävan att kunna redovisa 100% uppmätt energidata för scope 2. Bolaget redovisar marknadsbaserade utsläpp. Utsläppen från platsbaserade utsläpp redovisas också. Utsläppen i el redovisas med emissionsfaktor för svensk residualmix, AIB (2024).
	Fjärrvärmeanvändning	Uppmätt energianvändning från energiuppföljningssystem. Ej normalårskorrigerad.	Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör. Energiföretagen 2023.
	Fjärrkylanvändning	Uppmätt energianvändning från energiuppföljningssystem. Ej normalårskorrigerad.	Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör. Energiföretagen 2023.
Scope 3 – Indirekta utsläpp, upp- och nedströms	Inköpta varor och tjänster	Spend-baserad på driftsutgifter och underhåll	Utifrån kontoutfall indelat i olika utsläppskategorier
	Kapitalvaror	Spend-baserad utifrån värdehöjande investeringar	Utifrån kontoutfall indelat i olika utsläppskategorier
	Bränsle och energirelaterade utsläpp	Bränsle- och energirelaterade utsläpp. Baserad på energianvändning i Scope 1 och 2	Utsläpp som genereras vid bland annat utvinning och transport av energi och bränslen.
	Avfallshantering	Uppmätt avfall i vikt från större projekt	Insamlad avfallsdata bolagets större ny- och ombyggnationer (3 st) 2024.
	Tjänsteresor	Spend-baserad. Inkluderar hotell, flyg, tåg, taxi och båt.	Utifrån fakturor och inskickade utlägg från anställda.
	Pendlingsresor	Distansbaserad med emissionsfaktorer för respektive färdsätt. Omfattar pendling till och från arbete.	Beräkning baserad på enkätsvar från anställda om deras pendlingsvanor.
	Uthyrda tillgångar	Schablonbaserad elanvändning utifrån hyresgästernas verksamhet.	Utifrån LOA och typ av verksamhet. Schablon enligt Energimyndigheten (2020). Svensk residualmix som emissionsfaktor, AIB (2024).

ank=20250617-20250618094037

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 2024 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 302 fastigheter ligger 13 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.

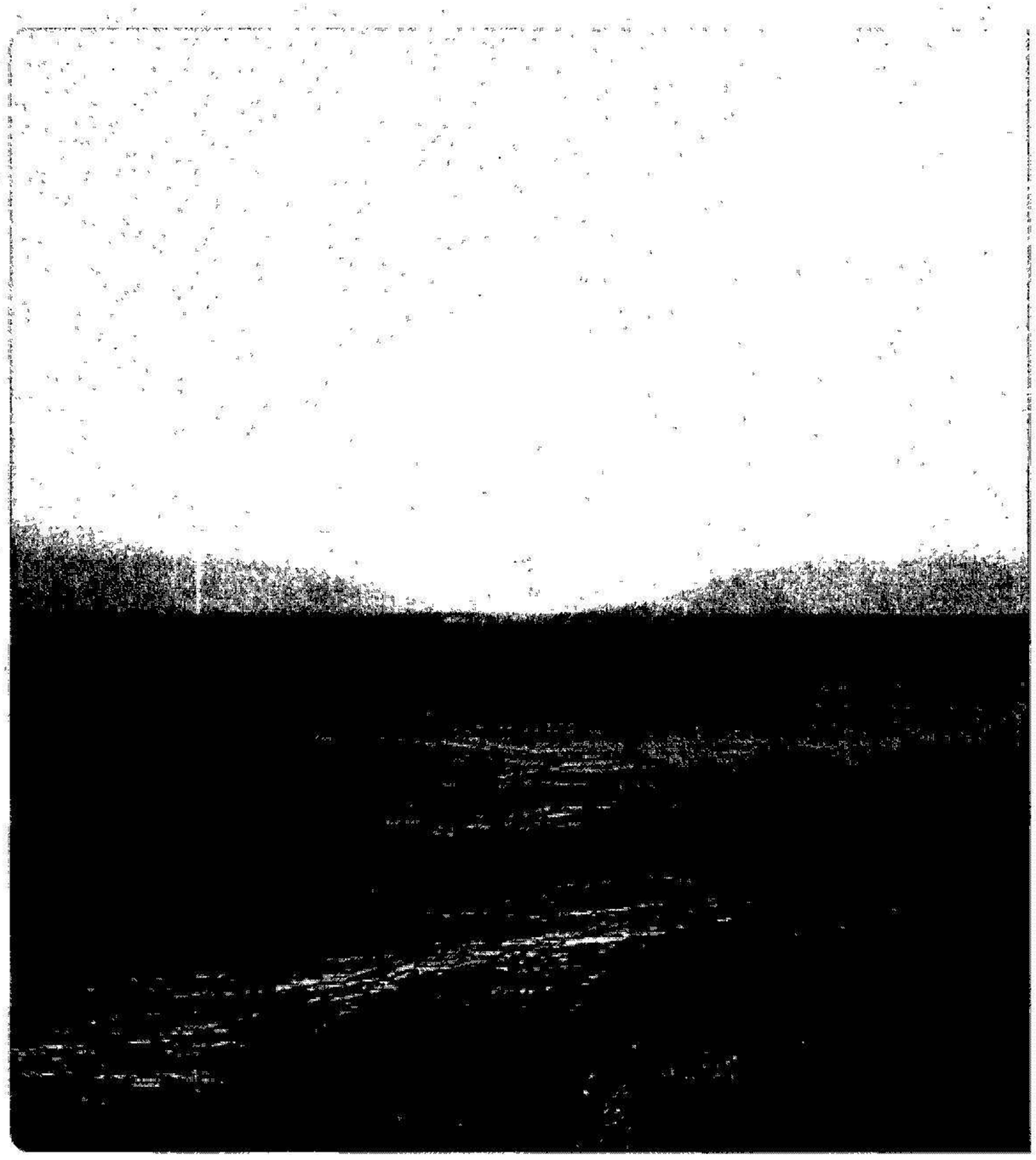
För att säkerställa fastigheternas skydd vid brand genomförs kvartalsvis ronderingar för systematiskt brandskyddsarbete (SBA) för varje fastighet i system för SBA-ronderingar. I SBA-ronderingen ingår bland annat att säkerställa att utrymningsvägar är fria och skyltade med belysning, att fastigheten är 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 34 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.



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618094408

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%	100%
Andel fastigheter i riskzon	2%	–	4%	11%
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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

FOKUSOMRÅDE 1

Rapportering enligt EU:s taxonomiförordning

Bakgrund

Svenska Handelsfastigheter omfattas inte idag av EU:s taxonomiförordning men redovisar sedan räkenskapsåret 2023 andel av värdet som är linjerat mot taxonomin. Bolaget rapporterar 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, aktivitet 7.2 Renovering av befintliga 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.

VÄSENTLIGT BIDRAG TILL MILJÖMÅL 1 – BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar, är det mål som Svenska Handelsfastigheter redovisar sin förenlighet med i alla de tre aktiviteterna. För 7.1 innebär det att byggnaden ska upprättas med en energiprestanda som är 10% bättre än nybyggnadskrav mätt som primärenergi. För 7.2 ska renoveringen bidra till 30% minskning primärenergibehovet och för 7.7 ska byggnaden tillhöra de 15% bästa byggnaderna baserat på primärenergibehovet alternativt erhålla energiklass A. Under år 2022 analyserades alla byggnaders energiprestanda för att identifiera den andel av beståndet 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 en 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 2024 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 3.

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 4.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

20250617-20250618094409

FOKUSOMRÅDE 1

Information och avgränsningar

För räkenskapsåret 2024 redovisar Svenska Handelsfastigheter de ekonomiska aktiviteterna 7.1, 7.2 och 7.7. Per 31 december 2024 redovisar bolaget totalt 24% (18%) av fastighetsbeståndets värde som kan klassas som en grön tillgång enligt taxonomin, det motsvarar 34 st fastigheter och 53 byggnader som uppfyller ett primärenergital inom topp 15%-gränsen. Bolaget har adderat redovisning av aktivitet 7.1 och 7.2 för verksamhetsåret 2024.

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 2024

OMSÄTTNING (1)	KODER	ABSOLUT OMSÄTTNING	ANDEL AV OMSÄTTNING	Kriterier för väsentligt bidrag: BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	FÖRORENINGAR	CIRKULÄR EKONOMI	BIOLOGISK MÅNGFALD	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): BEGRÄNSNING AV KLIMATFÖRÄNDRINGAR	ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGAR	VATTEN OCH MARINA RESURSER	CIRKULÄR EKONOMI	FÖRORENINGAR	BIOLOGISK MÅNGFALD	MINIMISKYDDS-ÅTGÄRDER	TAXONOMIFÖRENLIG ANDEL AV OMSÄTTNING 2023	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															
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0	0															
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	401	27	100						–	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	17	M	
Omsättning för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)																			
Möjliggörande verksamhet		401	27	100						–	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	17	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										
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	1007	67	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								83		
Omsättning för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		1007	67														83		
Totalt (A.1+A.2)		1408	94														100		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättning för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		85	6														0		
Totalt (A+B)		1493	100														100		

(1) Andel av omsättning från intäkter som är förknippade med ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2024

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

RÄKENSKAPSÅR 2024		2024		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 KAPITALUTGIFTERNA 2023	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. CapEx av miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteter																			
Uppförande av nya byggnader	CCM 7.1	37	12	100						-	J	J	J	J	J	J	0	M	
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0	0															
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	40	13	100						-	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	4	M	
CapEx för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)																			
Möjliggörande verksamhet		77	25	100						-	J	J	J	J	J	J	4	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										
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	60	19	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								0		
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	176	56	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								96,3		
CapEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		237	75														96,3		
Totalt (A.1+A.2)		314	100														100		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
CapEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		0	0														0		
Totalt (A+B)		314	100														100		

(2) Andel av kapitalutgifter från tjänster och produkter från ekonomiska aktiviteter som är förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2024.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618094419

RÄKENSKAPSÅR 2024		2024		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	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															
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	0	0	0															
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	49	10	100						–	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	9	M	
OpEx för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) aktiviteterna (A.1)																			
Möjliggörande verksamhet		49	10	100						–	J	E/T	E/T	E/T	E/T	J	9	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										
Renovering av befintliga byggnader	CCM 7.2	1	0	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Förvärv och ägande av byggnader	CCM 7.7	143	30	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL								91,2		
OpEx för de aktiviteter som omfattas av taxonomin men inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																			
Totalt (A.1+A.2)		193	41														100		
B. AKTIVITETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
OpEx för aktiviteter som inte omfattas av taxonomin (B)		279	59														0		
Totalt (A+B)		473	100														100		

(3) Andel av driftsutgifterna från produkter och tjänster från ekonomiska aktiviteter förenliga med EU-taxonomin. Omfattar år 2024.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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 2024 fanns på bolagets fastigheter totalt 258 laddplatser vilket motsvarar en ökning med 19% från föregående år. Bolaget ska fortsätta att bidra till hållbara transporter genom att skapa förutsättningar på handelsplatser för en ökad laddinfrastruktur.

Trygga och attraktiva handelsplatser

Att människor ska känna sig trygga på allmänna platser är en mycket viktig fråga för Svenska Handelsfastigheter. Bolaget anlitar externa driftentreprenörer som löpande genomför ronderingar i bolagets fastigheter. Åtgärder enligt myndighetskrav såsom OVK, 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.

Miljöcertifierat fastighetsvärde

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

Per den 31 december 2024 uppgick certifierat fastighetsvärde till 4 800 mkr fördelat på 27 fastigheter vilket motsvarar 25% av fastighetsvärdet. Av det certifierade fastighetsvärdet var 69% certifierat med BREEAM In-Use Very good och resterande 31% med Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad Brons eller Miljöbyggnad i Drift Brons.

Under 2024 tog bolaget beslutet att sluta systematiskt miljöcertifiera byggnader i fastighetsportföljen. Istället väljer bolaget att använda de finansiella resurserna för att investera i energieffektiviserande åtgärder för att lyfta byggnadernas energiprestanda och minska dess klimatavtryck i form av minskat energibehov.

BREEAM In Use

MILJÖ BYGGNAD

Transaktion 09222115557545396732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

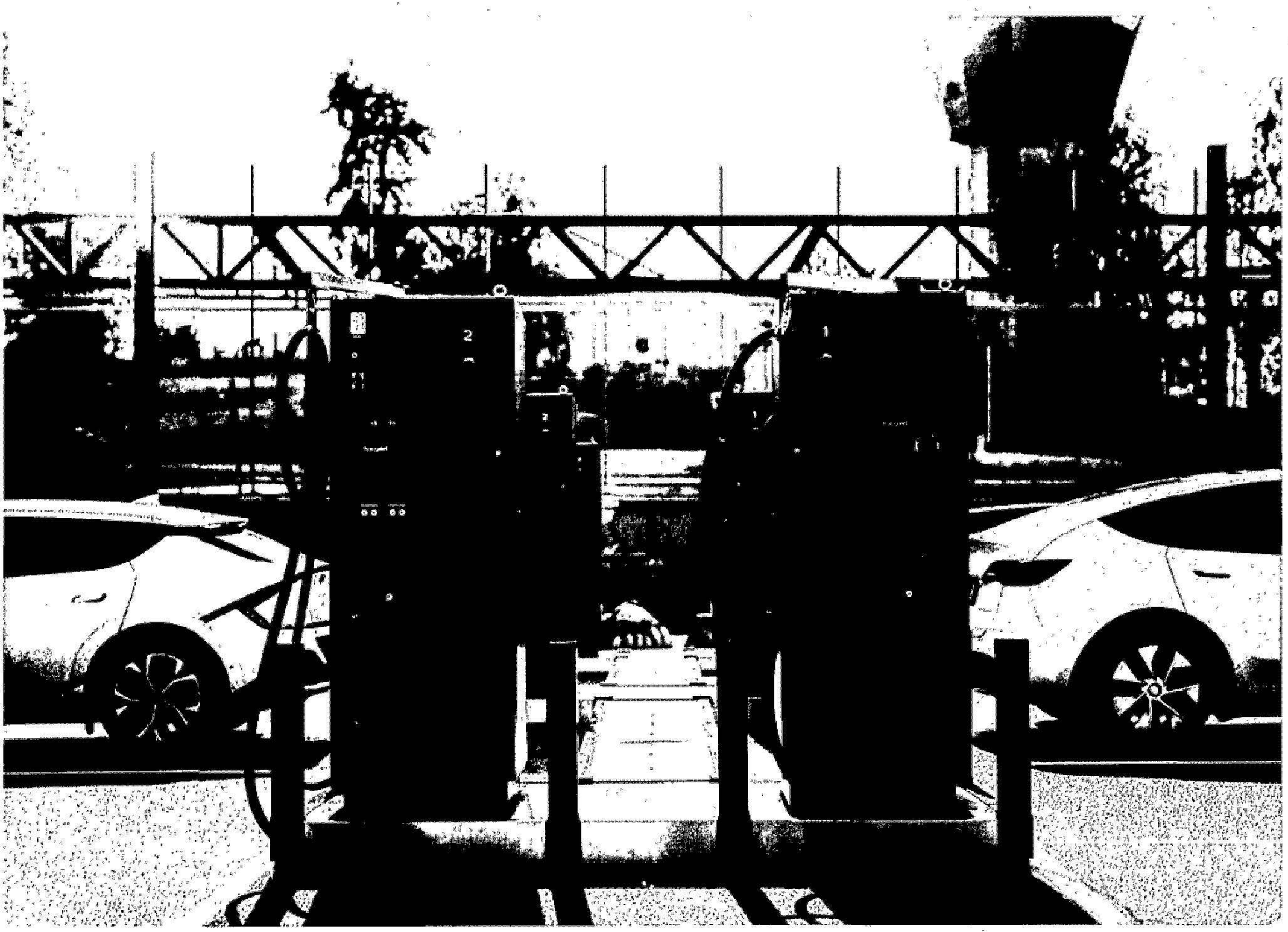
GRI 2016 202-1, GRI 2021 3.3

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 2024.

GENERERAT EKONOMISKT VÄRDE

MKR	INTRESSENTER	2024	ANDEL	2023	ANDEL
Skapat värde					
Intäkter	Kunder	1 493		1 196	
Fördelat värde					
Löner, ersättning till anställda, sociala avgifter	Medarbetare, Stat	64	4%	60	5%
Räntor	Finansiärer	333	22%	232	19%
Skatter	Staten	151	10%	124	10%
Utdelning	Ägare	0	0%	0	0%
Övriga rörelsekostnader	Leverantörer	327	22%	281	23%
Behållet ekonomiskt värde		**618**	**41%**	**499**	**42%**



ank=20250617-20250617:3

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH IH I TW

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 42 personer varav samtliga heltidsanställda. Bolaget hade även två 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 arbetsmiljö, entreprenad- och hyresjuridik och IT-system. I genomsnitt har bolagets anställda haft 3 utbildningsdagar i snitt under 2024.

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. Samtliga kontor är utrustade med hjärtstartare. Genom upprepad utbildning fördjupas och uppdateras kunskaperna och medarbetarna är bättre rustade för en eventuell olyckshändelse både hemma eller på arbetsplatsen.

Som komplement till organiserade medarbetarsamtal genomförs från år 2023 en hälsoundersökning där medarbetarna anonymt får besvara frågor kopplade till arbetsmiljö, arbetssituation och hälsa. De anställdas svar är helt anonyma och ledningsgrupp får en sammanställning över medarbetarnas mående och arbetssituation.

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. Bolaget erbjuder även månadsvis massage för sina anställda, en satsning för att främja medarbetarnas hälsa och förebygga sjukskrivningar och skador. Under 2024 har möjlighet till gemensam träning en dag i veckan erbjudits bolagets anställda. Det finns möjlighet till att anpassa arbetstid och arbetsplats efter individens förutsättningar och mötestider anpassas så att det ska vara hållbart för till exempel föräldrar. Bolaget uppmuntrar anställda att ta ut föräldraledighet och betalar föräldrapenningtillägg.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

GRI 2021 2.16 2.21, 2.7, 2.8, 2.30, GRI 2016 401.1, 405.1

Sedan den 1:a april 2022 är bolaget anslutet till kollektivavtal. Samtliga anställda exklusive vd omfattas av avtalet vilket motsvarar 98% av de anställda vid årets slut. Variation avseende exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktig för bolagets utveckling och konkurrenskraft. Medelåldern vid årsskiftet var 44 år och 48% av de anställda var kvinnor och 52% män. På ledningsnivå var fördelningen 33% kvinnor och 67% män.

Under 2024 har i genomsnitt 23% slutat på företaget och 33% 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. Under året kommunicerades fem händelser till styrelsen där visselblåsarfunktionen räknas in; inget av dem bedömdes som en oegentlighet av korruption eller brott mot mänskliga rättigheter. 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 2024 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 2024 till 5,4. Förändringen i ersättning mellan 2023 och 2024 för bolagets högst betalda individ i relation till medianförändringen för övriga anställda under samma period uppgick till 3,1.

PÅBÖRJADE OCH AVSLUTADE ANSTÄLLNINGAR 2024 EFTER KÖN, ÅLDER OCH REGION

	KÖN		ÅLDER			REGION			
	KVINNOR	MÄN	<30 ÅR	30-50 ÅR	>50 ÅR	HK & MITT	SYD	NORD	SUMMA
Nya medarbetare (antal)	5	8	2	4	7	6	5	2	**13**
Nya medarbetare (%)	13%	20%	5%	10%	18%	15%	13%	5%	**33%**
Avslutade anställningar (antal)	2	7	–	4	5	2	5	2	**9**
Avslutade anställningar (%)	5%	18%	–	10%	13%	5%	13%	5%	**23%**

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONER I ANSTÄLLNINGSLIKNANDE ROLL

	HK & REGION MITT		REGION SYD		REGION NORD		
	KVINNOR	MÄN	KVINNOR	MÄN	KVINNOR	MÄN	SUMMA
Fastanställd heltid	17	10	2	7	1	5	**42**
Projektanställda	–	–	–	–	–	–	**–**
Fastanställda deltid	–	–	–	–	–	–	**–**
Konsult, secondment	–	2	–	–	–	–	**2**
Summa	**17**	**12**	**2**	**7**	**1**	**5**	**44**

ank=20250617-20250618094412

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

FOKUSOMRÅDE 4

Ansvarsfulla affärer

GRI 2016 205-3, GRI 2021 3.3, GRI 2016 307-1, GRI 2021 2.25,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 en externt implementerad 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. Medarbetare informeras om visselblåsarfunktionen i samband med årlig genomgång av uppförandekod för medarbetare. Vid eventuellt visselblåsarärende hanteras ärendet av bolagets personalchef tillsammans med en representant från styrelsen. 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 2024 har inga avvikelser mot lag ägt rum och inga signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner har heller ålagts bolaget.

Informationssäkerhet

Årligen genomförs en extern granskning av bolagets interna kontroller och informationssäkerhet som en del av den årliga revisionen. 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

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

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.

Arbetstagare i värdekedjan

Under 2024 har bolaget för större ombyggnationer och vid nyproduktion börjat använda fackförbundet Byggnads kravställning vid upphandling för att ställa krav på de totalentreprenörer som anlitas. Det innebär bland annat krav på kollektivavtal för samtliga arbetstagare på arbetsplatsen samt ett max två led av underentreprenörer. Vi vill ha byggarbetsplatser som är säkra och fria från oseriösa aktörer. Vid ny- och större ombyggnation har bolaget identifierat särskild risk för att aktörer som inte har de rätta arbetsvillkoren för sina anställda eller som inte följer svensk lagstiftning. Det är viktigt för bolaget att utveckla sitt arbete för att säkerställa rättvisa och trygga arbetsplatser. Under 2024 har bolaget implementerat de sju krav som fackföreningen Byggnads har tagit fram vid upphandling i kontraktsvillkoren. En särskild visselblåsarfunktion har också implementerats för arbetare på bolagets nyproduktionsprojekt. Visselblåsarfunktionen finns tillgänglig och synlig för alla som befinner sig på byggarbetsplatsen. Uppföljning av att kraven efterlevs sker också löpande på byggmöten under projektets gång.

ank=20250617-20250618:0413

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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. Under 2024 har långsiktiga mål inom energi tagits fram och presenteras på s. 69

MÅL 2025	
RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT	Minska klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation. All nybyggnation ska linjeras med de tekniska granskningskriterierna i EU:s Taxonomiförordning aktivitet 7.1 och större ombyggnationer ska linjeras med aktivitet 7.2
	All el som bolaget köper till fastigheterna ska vara uteslutande 100% förnybar från sol, vind och vatten med ursprungsgarantier
	Minska byggnadernas energianvändning med 5% årligen mätt som kWh/kvm
	Minska byggnadernas genomsnittliga behov av primärenergi med 5% från basvärdet 124 kWh/kvm och basåret 2024
	Upprätta klimat- och sårbarhetsanalyser inför varje förvärv samt löpande analyser för fastigheter med ökande risk samt byggnader som möter kriterierna i EU:s Taxonomiförordning
ANSVARSFULLA AFFÄRER	100% av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i bolagets uppförandekod
	Vid varje leverantörsavtal ska bolagets uppförandekod mot leverantörer ligga med som bilaga och signeras
	Vid ny- och större ombyggnationer ska bolaget vid upphandling utgå från fackföreningen Byggnads kravställningslista
	Noll arbetsplatsolyckor och arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare och leverantörer
HÅLLBAR STADSUTVECKLING	Andelen taxonomilinjerade byggnader ska utökas till 26% av bolagets fastighetsvärde
	Utöka installation av solceller med 10% installerad effekt
	Samtliga nya hyresavtal ska innehålla en grön bilaga
	Tillgodose infrastruktur för att främja hållbara transporter till och från våra handelsplatser
MEDARBETARE	Minst 3 utbildningsdagar per anställd och år i genomsnitt
	Bibehålla en könsfördelning som inte överstiger 40–60%

MÅL 2030	Minska klimatavtrycket mätt som CO_2e/kvm i Scope 1 och 2 med 42% gentemot basår 2020
	För långsiktiga energimål, se s. 69

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618-051809-114

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.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 2024 totalt elva styrelseledamöter. Av de var sex oberoende till bolaget, ledningen och ägarna, fyra oberoende till bolag och ledning men ej oberoende till ägare samt att en var ej oberoende till bolag, ledning eller ägare. Styrelsen från 2025, se nedan, består av totalt fyra styrelseledamöter. Två av dem är oberoende till bolag, ledning och ägare medan två är oberoende till bolag och ledning men ej oberoende i förhållande till ägare. Fördelningen mellan styrelsemedlemmarnas ålder är 50% mellan 30–50 år och 50% över 50 år.

Under 2024 tillkom tre nya styrelsemedlemmar och sex lämnade styrelsen samt ytterligare en under första månaden 2025. Under 2024 tillträdde Thomas Evertsson (februari), Patrick Forslund (maj) och lämnade (november), Anders Granström tillträdde (maj) och lämnade (juni). Under 2024 avgick ytterligare fyra styrelsemedlemmar. Johan Röhss lämnade sitt styrelseuppdrag i februari (sedan 2015), Thomas Holm lämnade i maj (sedan 2015), Arja Taaveniku och Eva Andersson Rahlén lämnade styrelsen i maj efter suttit sedan 2020 respektive 2023. Första månaden 2025 lämnade Staffan Unge sitt styrelseuppdrag (sedan 2023). 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.

FRÅN ÅR 2025 BESTÅR STYRELSEN AV:

Thomas Evertsson (1964)
(Man), Styrelseordförande,
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.

(Sittande i styrelsen sedan 2024)

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

(Sittande i styrelsen sedan 2023)

Frida Olsson (1988)
(Kvinna), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: Rikshem AB (publ).

(Sittande i styrelsen sedan 2023)

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

(Sittande i styrelsen sedan 2023)

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250617-20250618-4-15

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av verksamheten samt den finansiella rapporteringen och hållbarhetsrapporteringen. Den beslutar om bolagets strategi och fastställer relevanta mål inom ekonomi, miljö och sociala frågor samt inrättar system för styrning. Styrelseordförande leder arbetet och bevakar att styrelsen utför sina uppdrag samt har tillräcklig information för att säkerställa en hög kvalité i styrelsearbetet. Under år 2024 hölls 23 stycken styrelsemöten. Styrelsen utbildas löpande inom styrelsestrategier för att förstå sin roll och inverkan. Årligen genomför styrelsen en strategidag för att årligen för att gå igenom verksamhetens olika delar.

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. Följande policys finns tillgängliga på bolagets webbsida: Uppförandekod för leverantörer, uppförandekod för medarbetare, inköpspolicy, hållbarhetspolicy, informations- och insiderpolicy samt it- och informationssäkerhetspolicy. Policys tillgängliga på webbsidan bedöms som extra viktiga för bolaget och dess intressenter.

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.

Årligen genomförs en översyn av bolagets policydokument för att säkerställa att de fortsatt är i linje med bolagets värderingar och att alla väsentliga risker hanteras.

Externt bestyrkande

(GRI 2021 2.5)

Styrelsen ställer krav på att bolagets årsredovisning och hållbarhetsrapport genomgår en granskning innan publicering. Vd säkerställer att så sker. För räkenskapsåret 2024 har KPMG varit revisor för ovanstående publikationer.

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

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 2024 har bolaget aktivt arbetat för att öka täckningsgraden för bolagets energi- och utsläppsrapportering. Beräkningarna av utsläpp från inköpta varor och tjänster samt kapitalvaror har en ökad täckningsgrad och omfattar nu hela bolagets kontoplan som kan generera ett utsläpp. Årets utsläpp redovisas i tabell på s. 71. Bolaget har valt att gå från nordisk residualmix till svensk residualmix i utsläppsberäkningarna för el. Förändringen grundar sig i att Svenska Handelsfastigheter enbart har verksamhet i Sverige. För att täcka all fastighetsel i scope 2 har bolaget redovisat fastighetsel enligt senast upprättade energideklaration jämfört mot tidigare år då bolaget enbart redovisat inköpt el.

För hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2024 rapporterar bolaget frivilligt i enlighet med EU:s taxonomiförordning vilket återfinns på s 74–77.

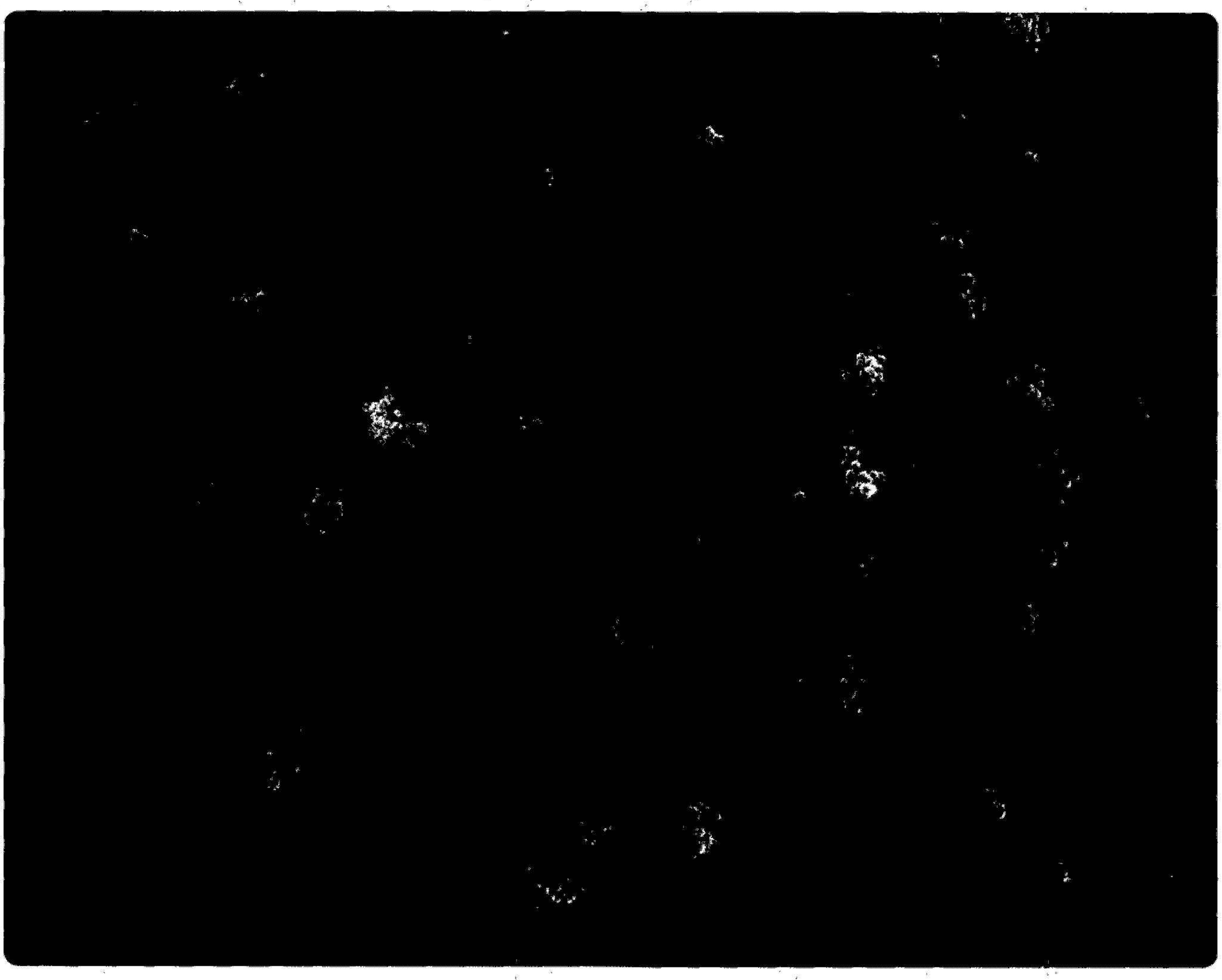
Hållbarhetsrapportering

(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 57–91. 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



Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

GRI-index

GRI-INDIKATOR		
GENERELLA STANDARDINDIKATIONER		**SIDA**
Organisation och rapporteringsrutiner		
2.1	Information om organisationen	16
2.2	Enheter som omfattas av rapportering	26,44–47
2.3	Rapporteringsinformation	28, 90
2.4	Korrigeringar	90
2.5	Externt bestyrkande	89
Aktiviteter och medarbetare		
2.6	Aktiviteter	60
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	89
2.16	Kommunikation av farhågor	83
2.17	Kollektiv kunskap inom styrelsen	88–89
2.18	Utvärdering av styrelsens arbete	88–89
2.19	Ersättningspolicy	30, 32, 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	8-9
2.23	Policyåtaganden	89
2.24	Införlivande av policyåtaganden	89
2.25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	84,87
2.26	Mekanismer för synpunkter och visselblåsning	87
2.27	Regelefterlevnad	84
2.28	Medlemskap	67
Intressentengagemang		
2.29	Intressentdialog	61–63
2.30	Kollektivavtal	83
Urval av väsentliga hållbarhetsområden		
3.1	Väsentlighetsanalys	64, 69
3.2	Väsentliga hållbarhetsområden - Lista	69

GRI-INDIKATOR		
3. VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN		**SIDA**
Resurseffektivitet och klimat		**70**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	70-75
302-1	Energianvändning inom organisationen	71
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	72-73
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	72-73
305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	72-73
Hållbar stadsutveckling		**80**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	80
201-1	Genererat ekonomiskt värde (Hållbar stadsutveckling)	81
Medarbetare		**82**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	82-83
401-1	Nyanställda och personalomsättning	83
405-1	Mångfald och lika möjligheter	83, 88
Ansvarsfulla affärer		**84**
3.3	Styrning av väsentliga frågor	84-85
205-3	Antikorruption	84

Avsteg från GRI
GRI-indikatorer som bolaget inte jar kunnat redovisat fullständigt i enlighet med GRI är följande indikatorer:
302-1. Bolaget redovisar ingen uppdelning av energislag enligt c) utan upp delningen görs i form av utsläpp.
305-1. b) Enbart CO2 rapporteras. c) Biogena utsläpp är ej tillgängligt och rapporteras inte.
305-2. c) Enbart CO2 rapporteras.
305-3. b) Enbart CO2 rapporteras. c) Biogena utsläpp är ej tillgängligt och rapporteras inte.

ank=20250617-20250618094415

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TF, GB, PS, TH, JH, TW

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 och verkställande direktör i LSTH Svenska Handelsfastigheter att översiktligt granska LSTH Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsredovisning för år 2024. Företaget har definierat hållbarhetsredovisningens omfattning på sidan 90 i detta dokument varav den lagstadgade hållbarhetsrapporten omfattar sidorna 57–91.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta hållbarhetsredovisningen inklusive den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier respektive årsredovisningslagen enligt den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Kriterierna framgår på sidan 90 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

UTTALANDEN

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 april 2025

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO, TE, GB, PS, TH, JHJ, TW

ank=20250618094417

© LSTH Svenska Handelsfastigheter AB 2025

Tryck: Taberg Media Group
Grafisk form & produktion: Wistedt Design & Kommunikation AB
Foto: Lizafoto, Julia Viklund (Bromma Blocks), Niclas Liedberg, Pixprovider (fastighets- och drönarfoto), Adobe Stock

Transaktion 09222115557545386732 Signerat FO TF GB PS TH JHJ TW

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN

Verifikat

Transaktion 09222115557545386732

Dokument

6.1 LSTH Årsredovisining 2024 [250427]
Huvuddokument
94 sidor
Startades 2025-04-28 16:48:15 CEST (+0200) av Alva Johansen (AJ)
Färdigställt 2025-04-28 19:05:07 CEST (+0200)

Initierare

Alva Johansen (AJ)
Wigge & Partners Advokat KB
Org. nr 969781-6107
alva.johansen@wiggepartners.se

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Frida Maria Olsson"
Signerade 2025-04-28 18:03:43 CEST (+0200)

Thomas Evertsson (TE)
Personnummer 196405075554
thomas_evertsson@icloud.com

BankID

Thomas Evertsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Berndt Thomas Evertsson"
Signerade 2025-04-28 17:09:04 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557545386732

Gunnar Balsvik (GB)
Personnummer 5906180111
gunnar@balsvik.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnar Balsvik"
Signerade 2025-04-28 16:52:59 CEST (+0200)

Pontus Sundin (PS)
Personnummer 7806060252
pontus.sundin@gmail.com

BankID

Pontus Sundin

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS LENNART SUNDIN"
Signerade 2025-04-28 18:23:18 CEST (+0200)

Thomas Holm (TH)
Personnummer 198011260372
thomas.holm@handelsfastigheter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Holm"
Signerade 2025-04-28 18:15:55 CEST (+0200)

Johanna Hagström Jerkeryd (JHJ)
Personnummer 198408227224
johanna.hagstrom@kpmg.se

BankID

Johanna Hagström Jerkeryd

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD"
Signerade 2025-04-28 19:05:07 CEST (+0200)

ank=20250417-20250518&80419

Verifikat

Transaktion 09222115557545386732

Torbjörn Westman (TW)
Personnummer 197302140053
torbjorn.westman@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORBJÖRN WESTMAN"
Signerade 2025-04-28 18:43:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify