ank=20230706-20230707031172

Styrelsen och verkställande direktören för

# LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ)

Org. nr. 559016-8901

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

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

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

**Stockholm 2023-05-30**

**Thomas Holm**

ank=20230706;20230707031173

Styrelsen och verkställande direktören för

# LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ)

Org. nr. 559016-8901

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten
LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm Bolaget äger och förvaltar aktier i sju dotterbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt
(Tkr)

| | *2022-01-01 -2022-12-31* | *2021-01-01 -2021-12-31* | *2020-01-01 -2020-12-31* | *2019-01-01 -2019-12-31* |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 702 | 614 | 543 | 490 |
| Resultat efter finansiella poster | 697 | 611 | 540 | 490 |
| Soliditet | 25% | 26% | 68% | 68% |

### 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:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 30 000 000 |
| Årets resultat | 0 |
| Totalt | 30 000 000 |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 30 000 000 |
| Summa | 30 000 000 |

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

ank=20230706-20230707031174

# Resultaträkning

| *Belopp i tkr* | *Not* | *2022-01-01 -2022-12-31* | *2021-01-01 -2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | | 702 | 614 |
| Administrations- och försäljningskostnader | | -4 | -3 |
| ***Rörelseresultat*** | 4 | 697 | 611 |
| | | | |
| ***Finansiella poster*** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | – | – |
| **Summa finansiella poster** | | – | – |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | | 697 | 611 |
| | | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Bokslutsdispositioner | 6 | -697 | -611 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | -697 | -611 |
| | | | |
| ***Årets resultat*** | | 0 | 0 |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

# Balansräkning

| *Belopp i tkr* | *Not* | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 122 058 | 117 058 |
| ***Summa finansiella anläggningstillgångar*** | | 122 058 | 117 058 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 122 058 | 117 058 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | – | – |
| ***Summa kortfristiga fordringar*** | | 0 | 0 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 0 | 0 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | 122 058 | 117 058 |

ank=20230706-20230707031755

# Balansräkning

| *Belopp i tkr* | *Not* | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| ***Eget kapital*** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 500 | 500 |
| ***Summa bundet eget kapital*** | | 500 | 500 |
| | | | |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | 30 000 | 30 000 |
| Årets resultat | | 0 | 0 |
| ***Summa fritt eget kapital*** | | 30 000 | 30 000 |
| **Summa eget kapital** | | 30 500 | 30 500 |
| | | | |
| ***Kortfristiga skulder*** | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 91 558 | 86 558 |
| ***Summa kortfristiga skulder*** | | 91 558 | 86 558 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | 122 058 | 117 058 |

# Rapport över förändringar i eget kapital

*Belopp i tkr*

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **500** | **–** | **30 000** | **–** | **30 500** |
| Årets resultat * | | | | 0 | 0 |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | **500** | **–** | **30 000** | **0** | **30 500** |

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

| | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt eget kapital |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | **500** | **–** | **30 000** | **–** | **30 500** |
| Årets resultat * | | | | 0 | 0 |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **500** | **–** | **30 000** | **0** | **30 500** |

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20230706-20230707031756

# Kassaflödesanalys

| *Belopp i tkr* | *Not* | *2022-01-01 -2022-12-31* | *2021-01-01 -2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| | 10 | | |
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | 697 | 611 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| Erhållna räntor | | – | – |
| Betalda räntor | | – | – |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **697** | **611** |
| | | | |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar | | – | – |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | | 0 | 0 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | | – | – |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder | | 4 303 | 71 439 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **5 000** | **72 050** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av dotterföretag | | – | -50 |
| Lämnade aktieägartillksott | | -5 000 | -72 000 |
| Återbetalning av finansiella tillgångar | | – | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-5 000** | **-72 050** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Lämnade utdelningar | | – | – |
| Amortering av lån | | – | – |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **–** | **–** |
| | | | |
| Årets kassaflöde | | 0 | 0 |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 0 |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **0** | **0** |

# Tilläggsupplysningar

*Belopp i tkr om inget annat anges*

## Not 1 Allmän information

LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), org nr 559016-8901, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), org nr 559016-8836, med säte i Stockholm, Sverige.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 är moderbolag i den minsta och största koncernn som LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas.

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

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

## Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Följande värderingsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

**Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter.**

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

**Funktionell valuta samt redovisningsvaluta**

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

**Klassificering**

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

**Intäkter**

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

**Personal**

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

**Finansiella intäkter och kostnader**

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

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

Utdelningsintäkt redovisas den dag då rätten att erhålla betalning fastställts.

ank=20230706-20230707031177

**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 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

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

**Andra finansiella skulder**

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

**Finansiella instrument**

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

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

## Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

## Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

## Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | *2022-01-01 -2022-12-31* | *2021-01-01 -2021-12-31* |
|---|---|---|
| Räntekostnader, övriga | – | – |
| | – | – |

## Not 6 Bokslutsdispositioner

ank=20230703178

| | *2022-01-01 -2022-12-31* | *2021-01-01 -2021-12-31* |
|---|---|---|
| Lämnat koncernbidrag | -697 | -611 |
| | **-697** | **-611** |

## Not 7 Andelar i koncernföretag

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| *Ackumulerade anskaffningsvärden* | | |
| Vid årets början | 117 058 | 45 008 |
| Förvärv | – | 50 |
| Lämnade tillskott | 5 000 | 72 000 |
| Vid årets slut | 122 058 | 117 058 |

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

| | | | *2021-12-31* |
|---|---|---|---|
| *Dotterföretag / Org nr / Säte* | *Antal andelar* | *Andel i % 1)* | *Redovisat värde* |
| LSTH Handelsfastigheter 3 AB , 559016-8893, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 30 050 |
| Svenska Handelsfastigheter 14 AB, 559113-2625, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 2 758 |
| Svenska Handelsfastigheter 15 AB, 559114-8555, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 50 |
| Svenska Handelsfastigheter 16 AB, 559139-6352, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 12 050 |
| Svenska Handelsfastigheter 17 AB, 559229-6585, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 50 |
| Svenska Handelsfastigheter 18 AB, 559254-6104, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 72 050 |
| SHF Projekt Leaf AB, 559139-6345, Stockholm | 50 000 | 100,0 | 5 050 |
| | | | 122 058 |

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

## Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | *2022-12-31* | *2021-12-31* |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| Aktier i dotterbolag | 122 058 | 117 058 |
| | 122 058 | 117 058 |
| **Eventualförpliktelser** | – | – |

## Not 9 Transaktioner med närstående

| Närståenderelation | | Försäljning av tjänster till närstående | Inköp av tjänster från närstående | Finansiella intäkter och kostnader | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Dotterföretag | 2022 | 72 895 | | – | – | 5 697 |
| | 2021 | 64 062 | | – | – | – |
| Moderföretag | 2022 | | 72 194 | – | – | 85 861 |
| | 2021 | | 63 447 | – | – | 85 946 |

**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 10 Kassaflödesanalys

### Likvida medel

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| *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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | – | – |
| Erlagd ränta | – | – |

### Ej utnyttjade krediter

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

## Not 11 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Not 12 Disposition av vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 30 000 000 |
| Årets resultat | 0 |
| Totalt | 30 000 000 |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Balanseras i ny räkning | 30 000 000 |
| Summa | 30 000 000 |

**Stockholm den 20 april 2023**

Thomas Holm
*Verkställande direktör*

Jöran Rydberg
*Ordförande*

Anna Jepson
*Styrelseledamot*

Knud Lauridsen
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
*Auktoriserad revisor*

ank=20230706-20230707103179

ank=20230706-20230707031800

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LSTH Handelsfastigheter 2 AB, org. nr 559016-8901

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för LSTH Handelsfastigheter 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LSTH Handelsfastigheter 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till LSTH Handelsfastigheter 2 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

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LSTH Handelsfastigheter 2 AB för år 2022.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

ank=20230706;20230703181

## Grund för uttalande

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 2 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 vårt uttalande.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 24 april 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN




# Års- och hållbarhetsredovisning 2022

# Svenska Handelsfastigheter Års- och Hållbarhetsredovisning 2023


INTRODUKTION

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

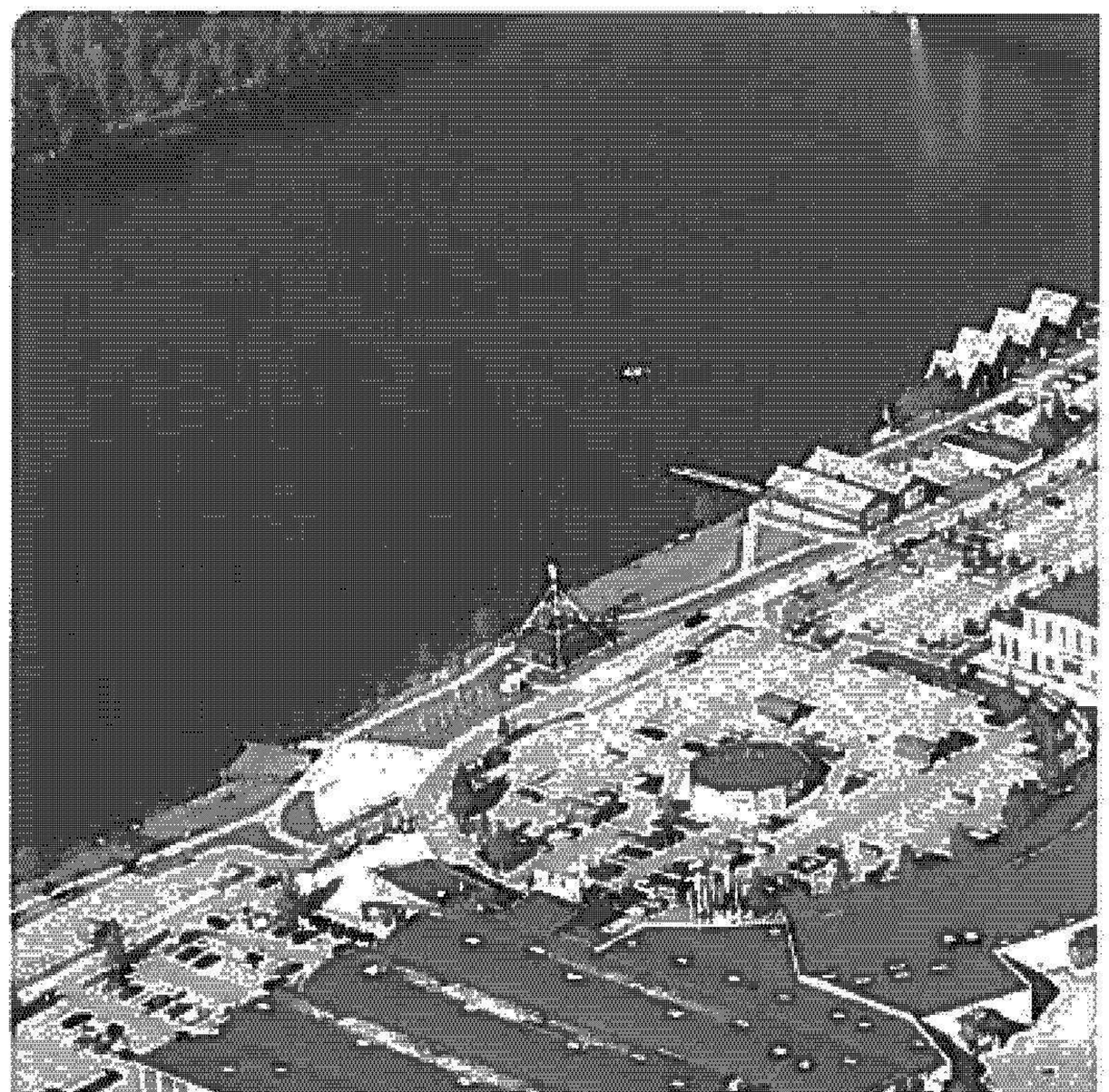
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 12
FINANSIELLA RAPPORTER 16
NOTER 24
UNDERSKRIFTER 49
REVISIONSBERÄTTELSE 50

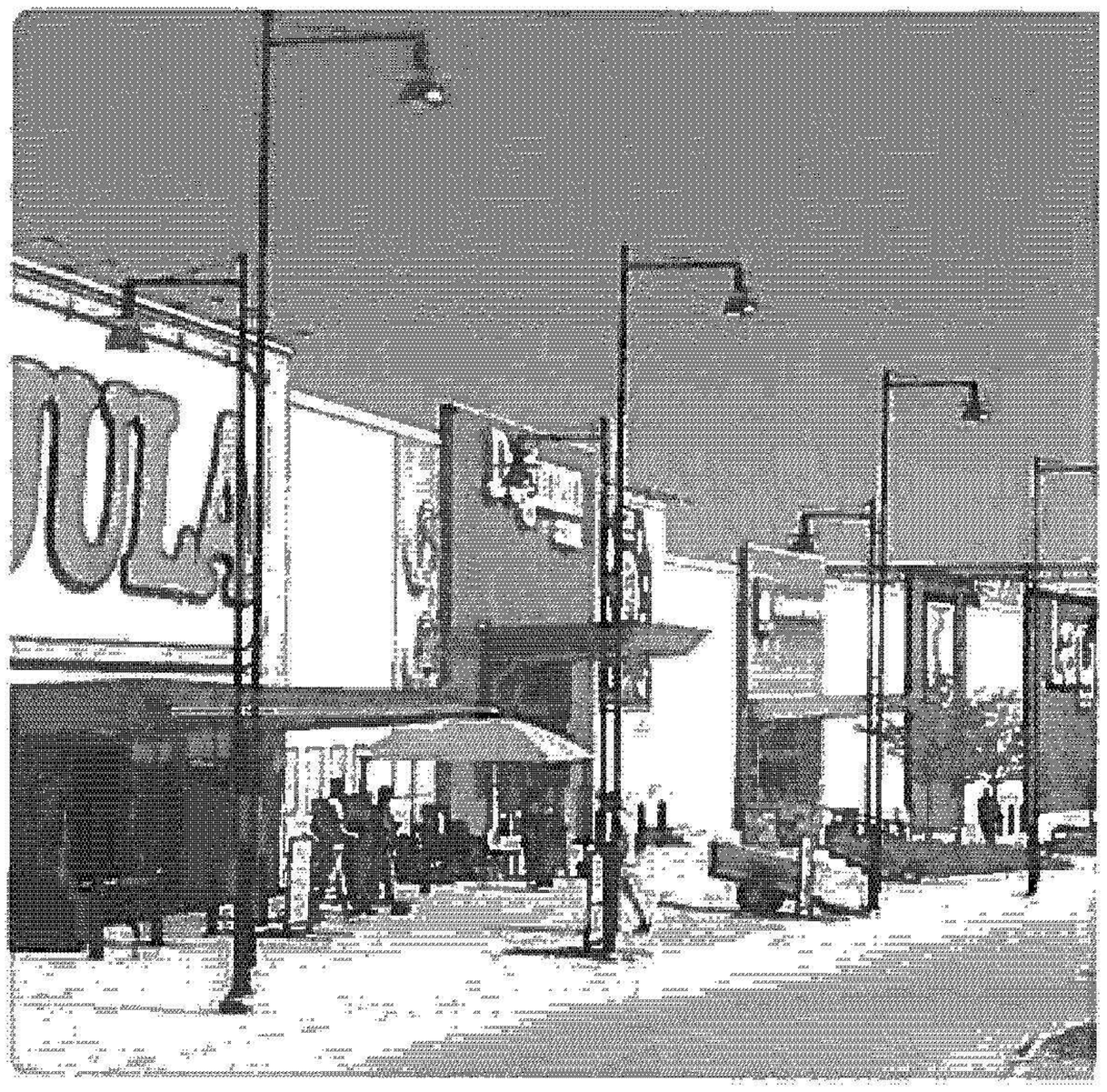
HÅLLBARHETSRAPPORT 54
AKTIVITETER OCH VÄRDEKEDJA 58
INTRESSENTDIALOG 59
HÅLLBARHETSSTYRNING & STRATEGI 62
ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN 64
VÄSENTLIGHETSANALYS 67
RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT 68
HÅLLBAR STADSUTVECKLING 72
MEDARBETARE 76
ANSVARSFULLA AFFÄRER 78
MÅLSAMMANFATTNING 80
HANTERING AV NEGATIV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

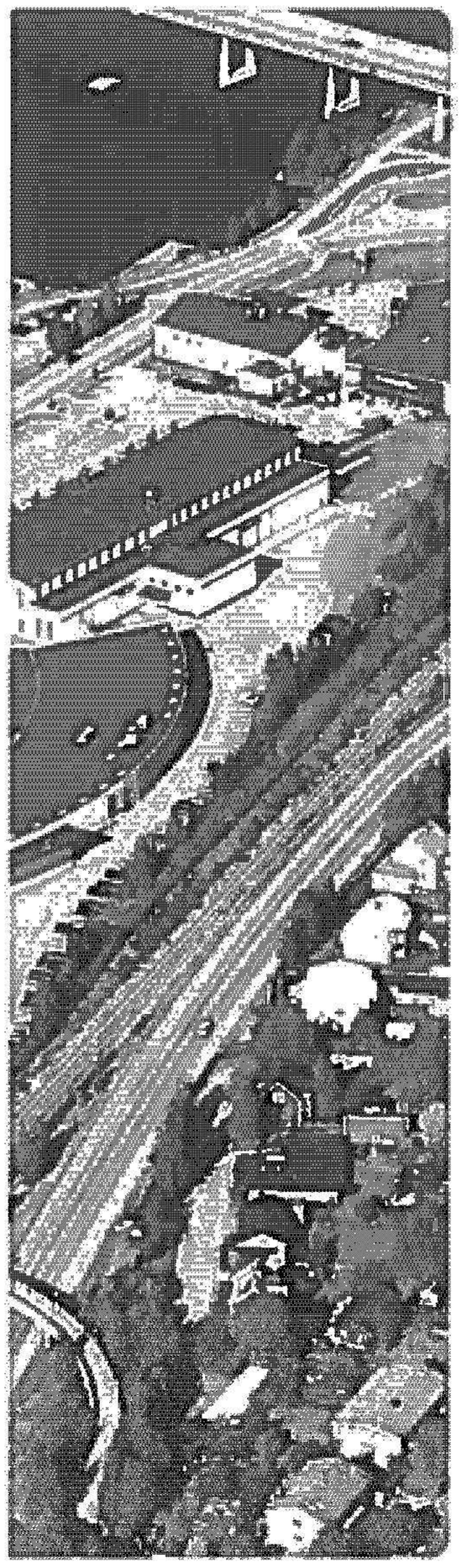

**RAPPORTERINGSRAMVERK**

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


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

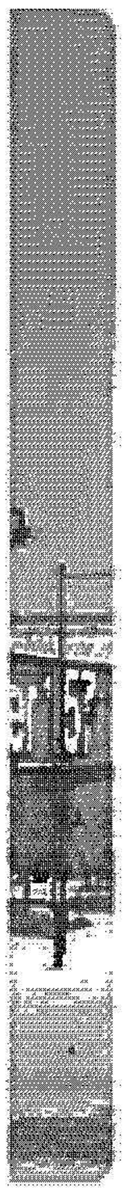



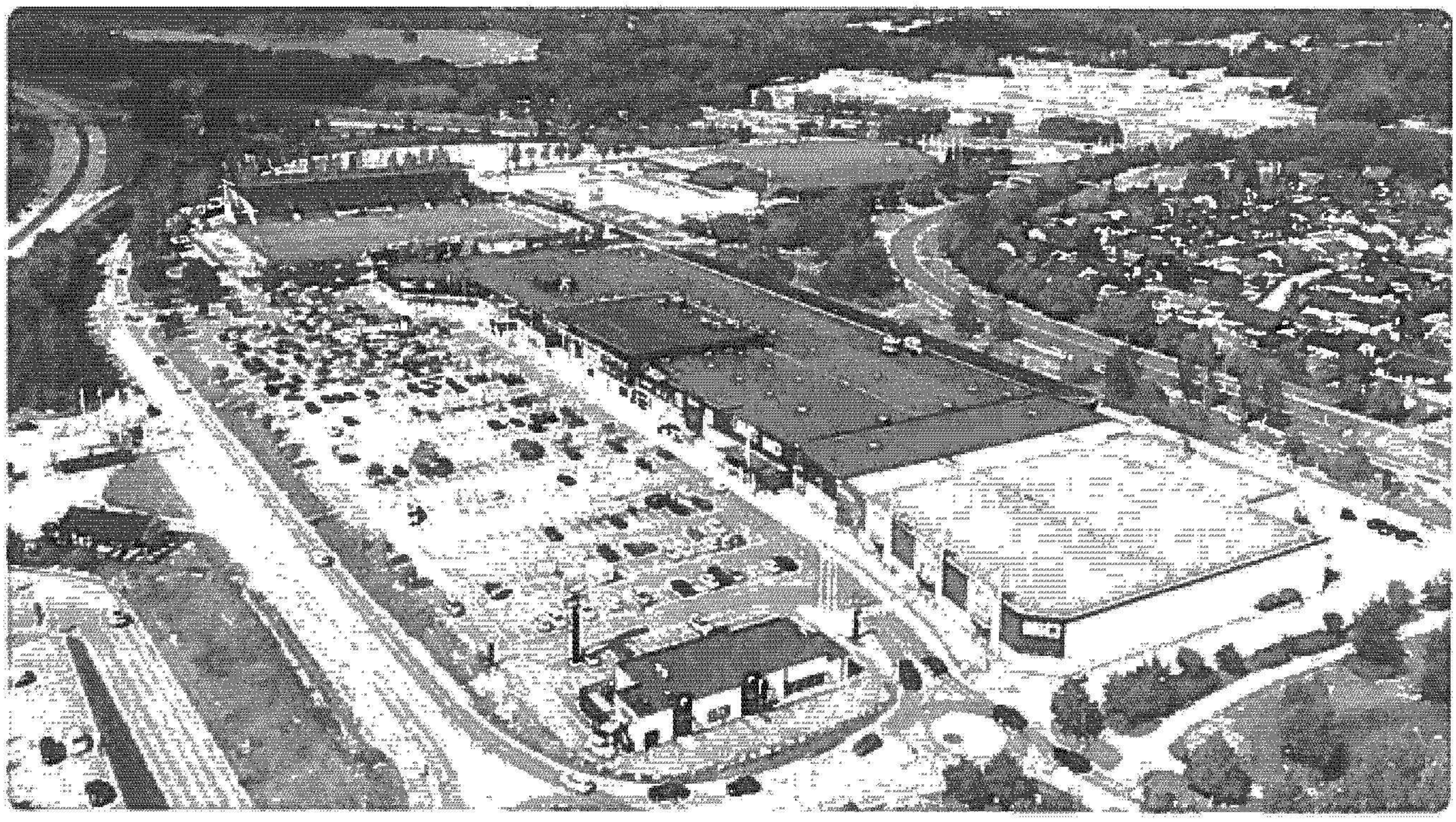


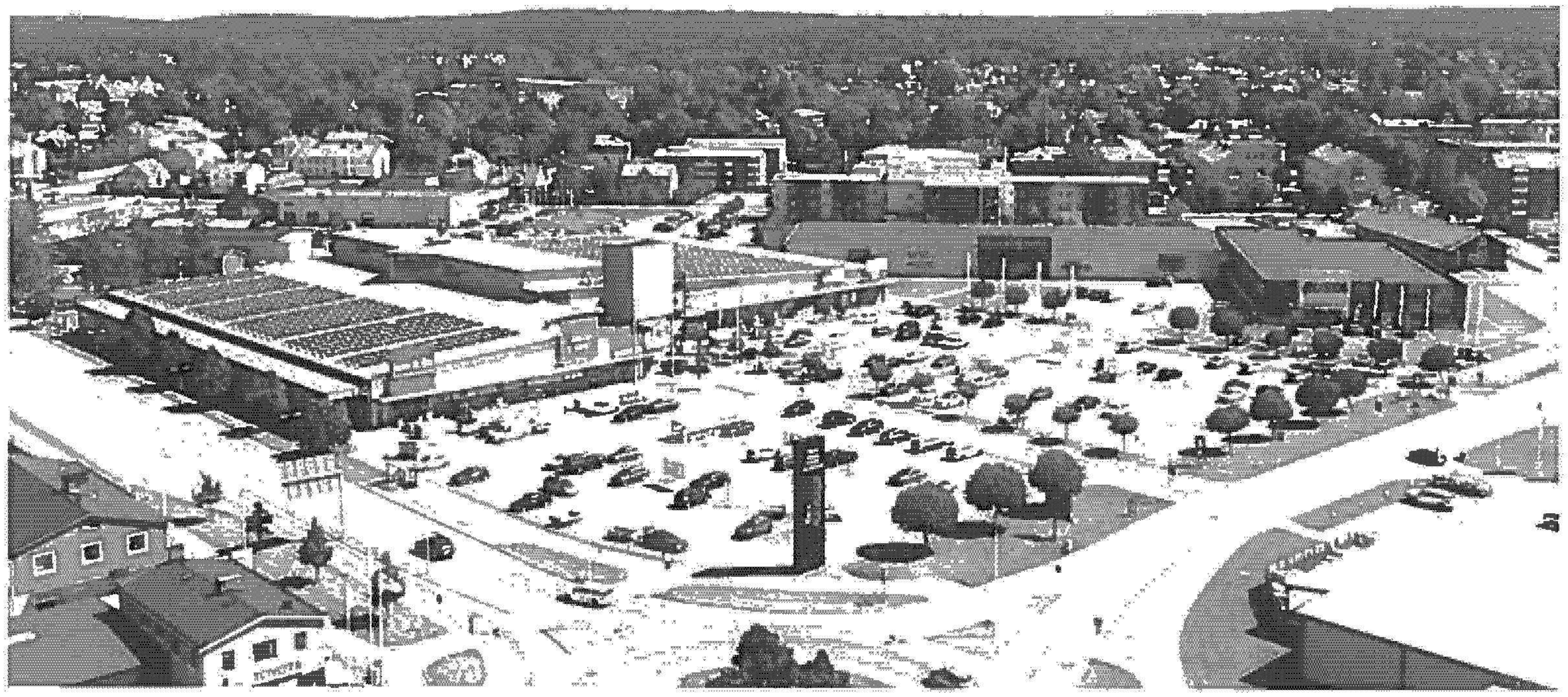












# Kort om Svenska Handelsfastigheter

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

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

**NYCKELTAL SVENSKA HANDELSFASTIGHETER I SVERIGE***

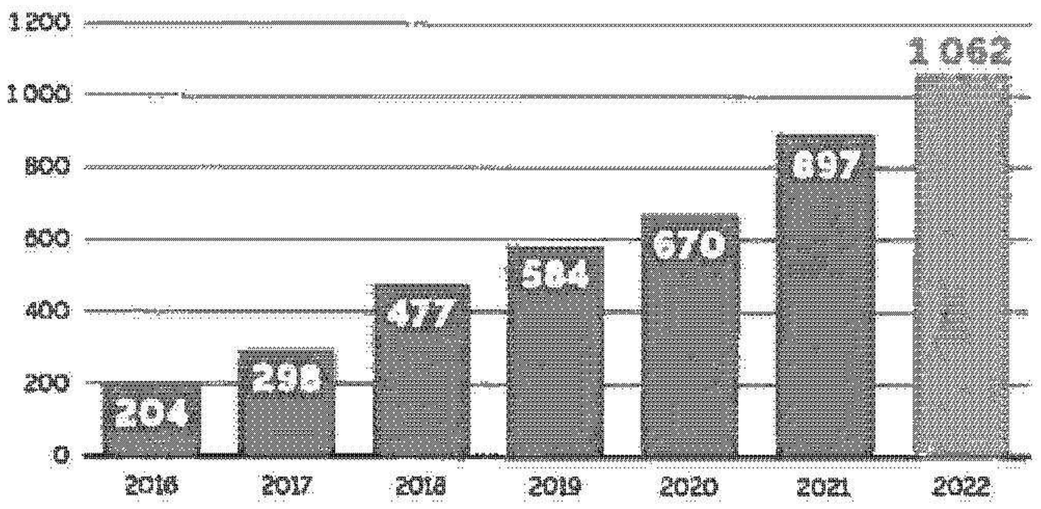
| ANTAL FASTIGHETER | FASTIGHETSVÄRDE, MDSEK |
|---|---|
| 278 | 15,4 |

UTHYRBAR AREA, KVM
833 000

ANTAL KOMMUNER
141

* per 31 dec 2022

**OMSÄTTNING**




HUVUDFINANSIÄRER

KÅPAN PENSIONER

Länsförsäkringar

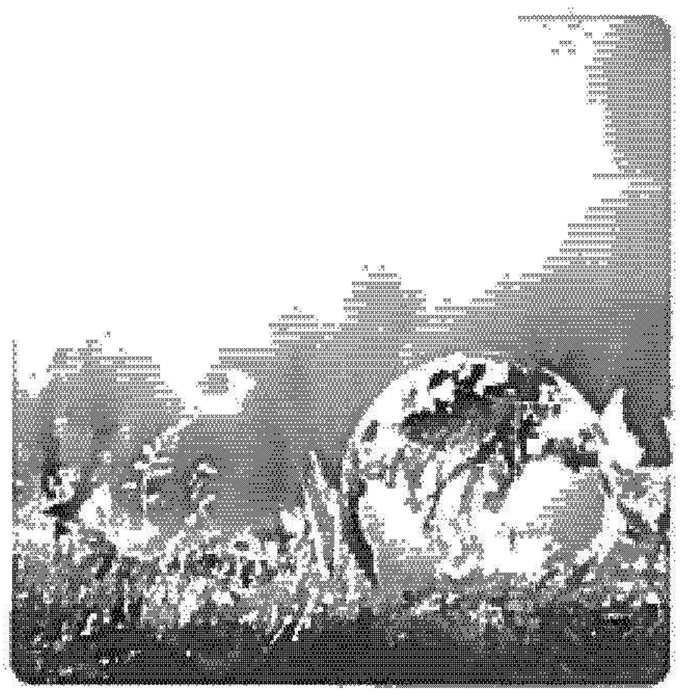
AP FJÄRDE AP-FONDEN

# Året i korthet



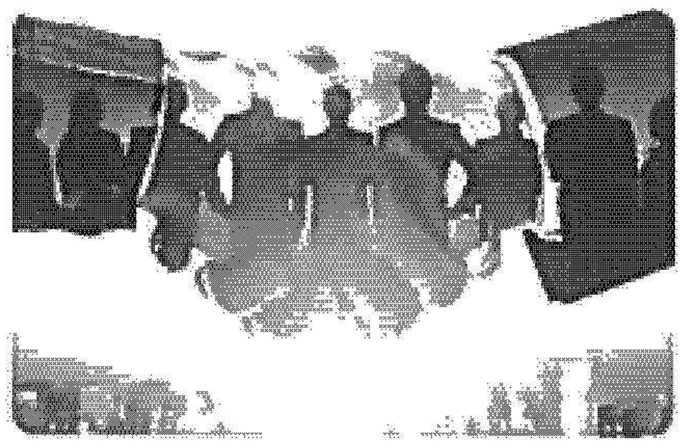

## 2022 I SIFFROR

- Hyresintäkter 1 061,5 (897,0) MSEK
- Driftnetto 782,6 (667,8) MSEK
- Resultat efter skatt 1 141,5 (1 137,9) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 dec 2022 uppgick till 15 432 (14 200) MSEK
- Direktavkastning 5,3% (5,35%)
- Soliditet 41% (37%)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,25 kr per stamaktie och 296,6 kr per preferensaktie



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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



## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER 2022

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

# Vd har ordet

## Robusta kassaflöden i en osäker värld

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

## Fortsatt tillväxt under 2022

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

## Stabila finanser grund för fortsatt tillväxt

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

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

## Investerar i hållbarhet för en bättre framtid

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

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

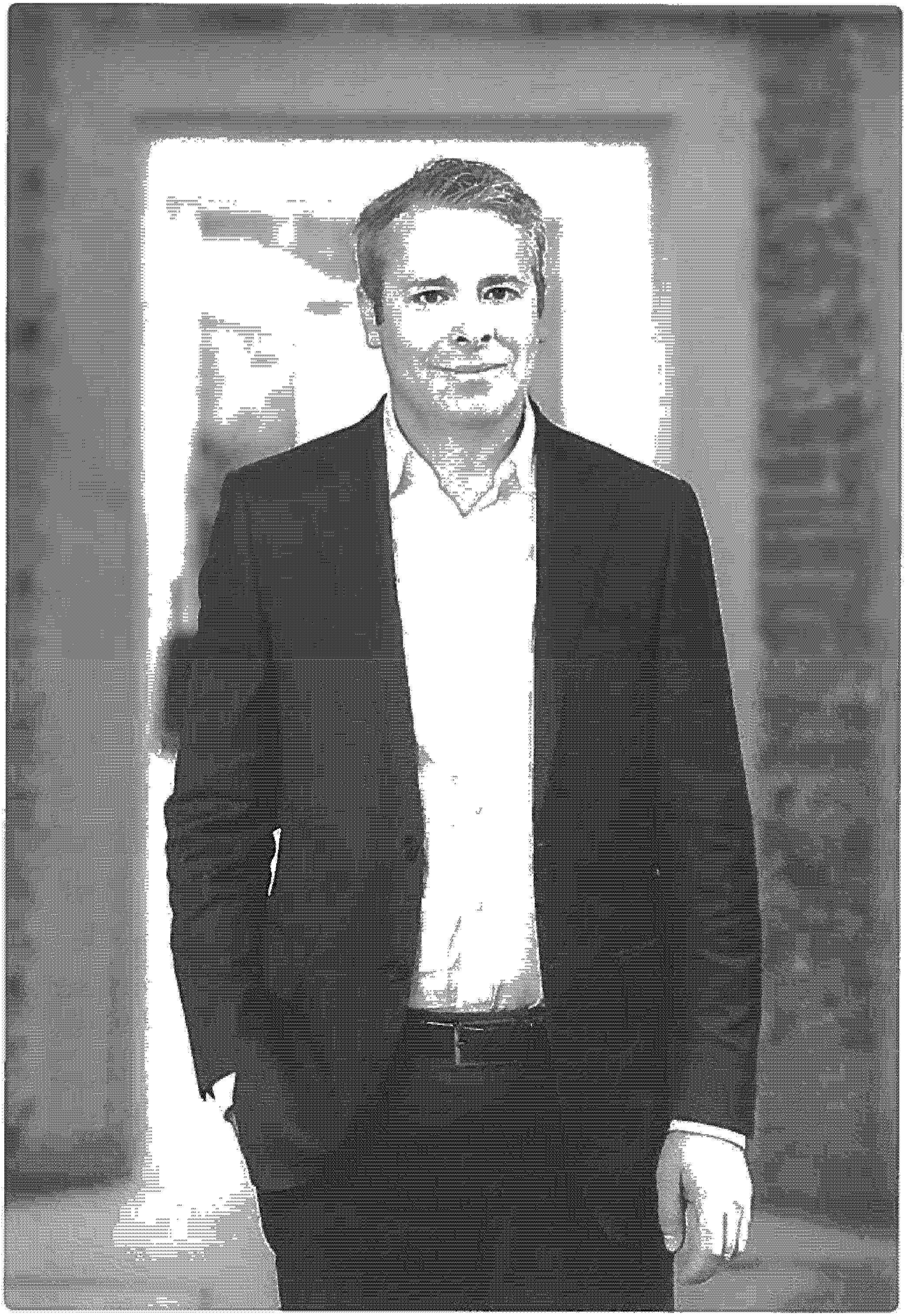
## Gemensamt skapar vi bättre handelsplatser

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

Avslutningsvis vill jag framföra min djupa tacksamhet till min företrädare, förebild och nära vän, Lennart Sten, för hans visionära ledarskap och engagemang som lett till det framgångsrika företag jag nu har privilegiet att fortsätta leda. Jag vill också rikta ett varmt tack till alla våra kunder, medarbetare och samarbetspartners för ert engagemang och hårda arbete under året. Det är tack vare vårt gemensamma arbete som vi fortsätter att utveckla våra handelsplatser och skapa värde för våra hyresgäster, det lokala samhället och Svenska Handelsfastigheter i sin helhet.

THOMAS HOLM
*Vd, Svenska Handelsfastigheter*

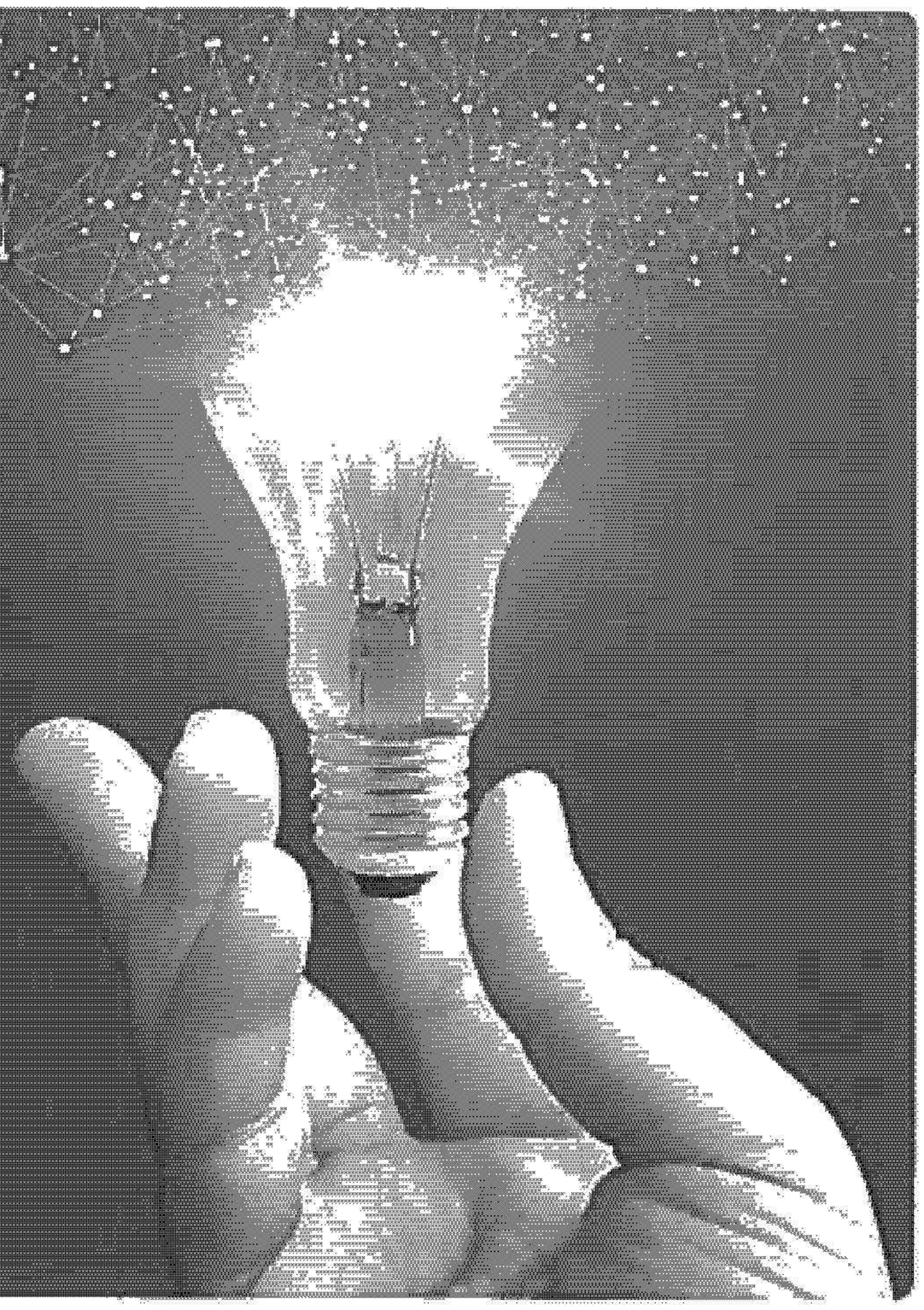
*Sedan bildandet 2015 har vi vuxit i snitt 28,4 procent per år*



Thomas Holm vd Svenska Handelsfastigheter

# AFFÄRSIDÉ

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



# STRATEGI

**FOKUS ENBART PÅ HANDELSFASTIGHETER**

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

**EN STARK LIVSMEDELSBUTIK SOM ANKARHYRESGÄST**

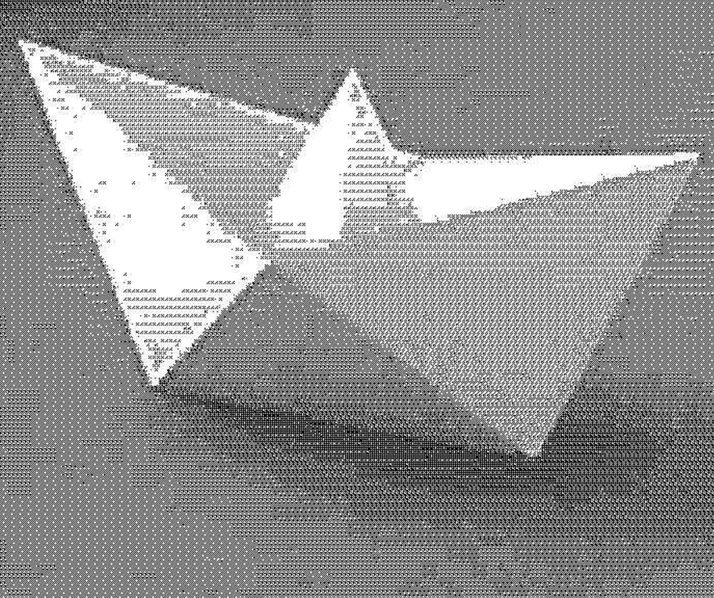
- Utöver livsmedel fokus på lågprisbutiker
- Vi deltar i e-handelsanpassningen

**SAMARBETE MED DETALJHANDELSKEDJOR OCH KOMMUNER**

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

**AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE MED FOKUS PÅ OMRÅDEN DÄR VI KAN GÖRA SKILLNAD**

Resurseffektivitet och klimat, Hållbar stadsutveckling, Ansvarsfulla affärer och Medarbetare



# Våra fastigheter

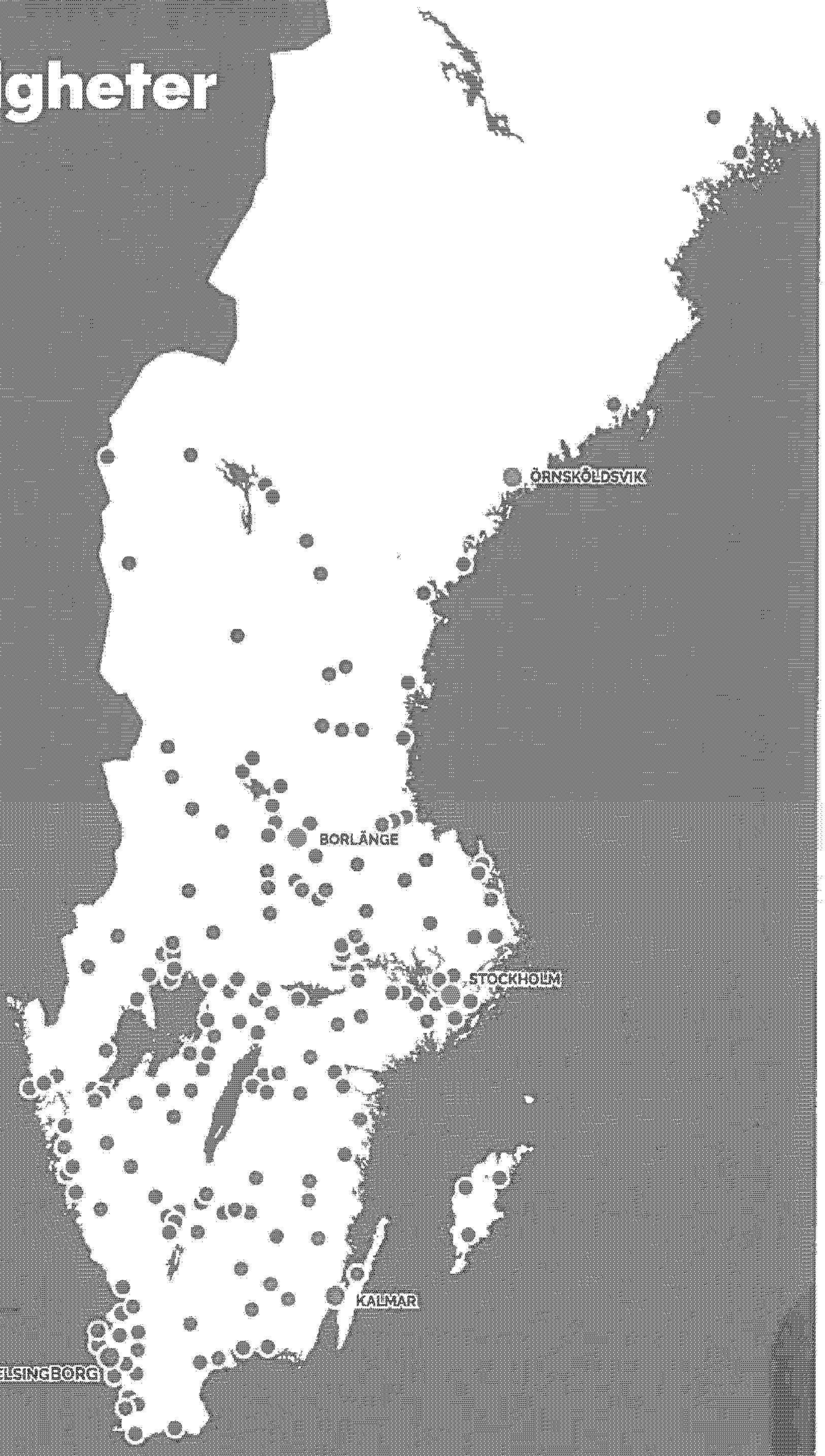
**ANTAL FASTIGHETER**
**278**

**ANTAL KOMMUNER**
**141**

**ANTAL REGIONER**
**3**

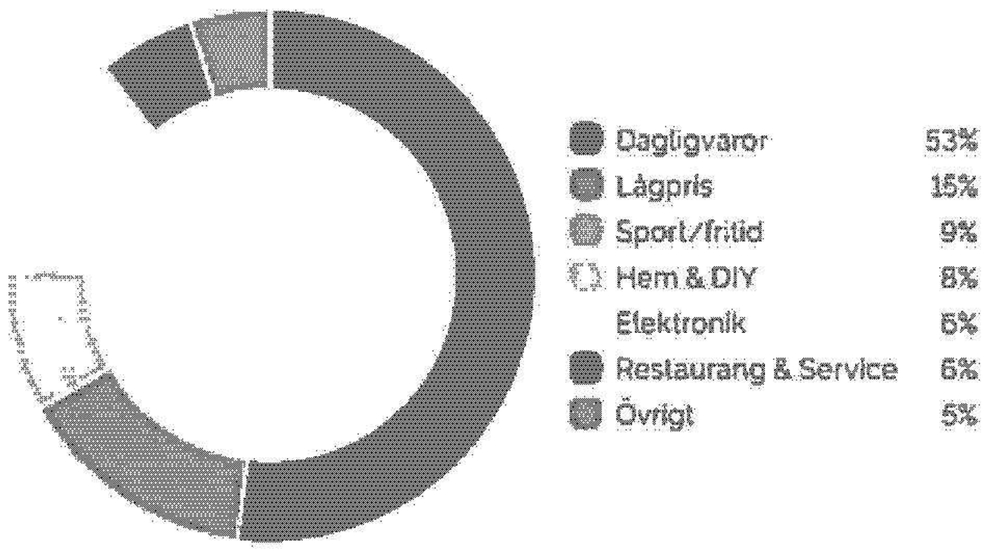
**ANTAL KONTOR**
**5**

**ANTAL MEDARBETARE**
**37**

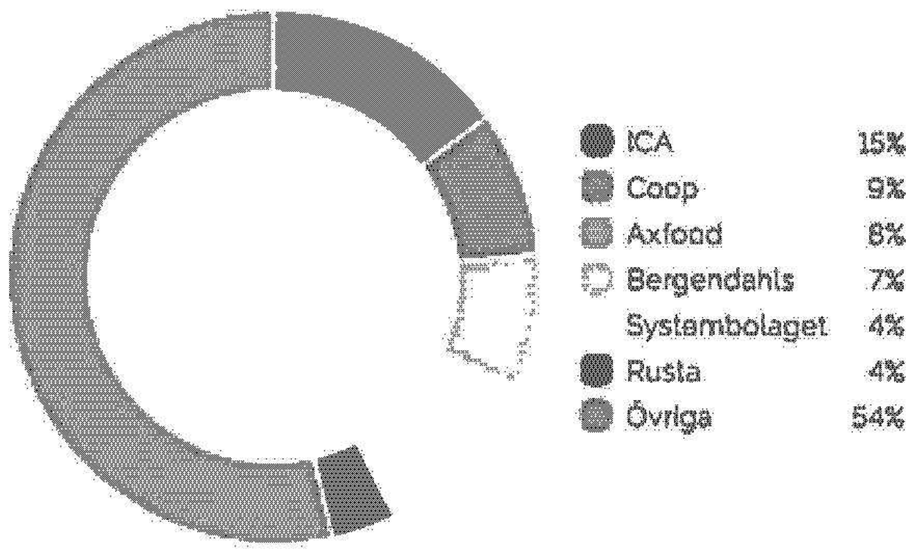


# Våra hyresgäster

### FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER TYP AV SEGMENT




### FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST






# Långsiktighet, Samverkan & Erfarenhet

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

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

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



# Förvaltningsberättelse

## Koncernen

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

## Moderbolaget

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

## Fastigheter

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

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

## Året i korthet

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

**UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT & STÄLLNING**

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

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

**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

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

## Moderbolagets omsättning

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

## Personal

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

## Miljö

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

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av omsättningen är hänförlig till stora livsmedelsaktörer bedöms denna risk som låg.

### Ränte- och finansieringsrisk

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

### Fastighetsvärderisk

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

## Målsättning och förväntad framtida utveckling

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

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

## Bolagsstyrningsrapport

### PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

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

### ÄGANDE

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

### AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

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

### VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRINGAR AV BOLAGSORDNING

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

### BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

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

### INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

### RISKHANTERING

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

### KONTROLLAKTIVITETER

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

### FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

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

### STYRELSEN FÖRESLÅR ATT TILL FÖRFOGANDE STÅENDE VINSTMEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

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



# Finansiella rapporter

## RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

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

# BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

| TSEK, PER DEN 31 DECEMBER | NOT | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| ***Tillgångar*** | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 11 | 15 432 100 | 14 200 100 |
| Nyttjanderättstillgång | 3 | 27 920 | 27 926 |
| Övriga anläggningstillgångar | | - | 129 |
| Derivat | 12, 22 | 449 058 | 38 828 |
| Långfristiga fordringar | | 299 | 222 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **15 909 377** | **14 267 205** |
| Kundfordringar | 15 | 5 858 | 2 849 |
| Övriga fordringar | 14 | 27 875 | 31 112 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 86 154 | 81 206 |
| Likvida medel | 17 | 288 847 | 741 009 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **408 733** | **856 175** |
| **Summa tillgångar** | | **16 318 111** | **15 123 380** |
| | | | |
| **Eget kapital** | 18 | | |
| Aktiekapital | | 1 920 | 1 865 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 3 625 758 | 3 370 816 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 3 059 244 | 2 194 295 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | 6 686 922 | 5 566 976 |
| Eget kapital hänförligt till innehavare utan bestämmande inflytande | | - | 36 087 |
| **Summa eget kapital** | | **6 686 922** | **5 603 063** |
| | | | |
| ***Skulder*** | 22 | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 19 | 6 673 513 | 8 321 850 |
| Leasingskulder | 3 | 27 700 | 27 706 |
| Derivat | 12, 22 | - | 37 343 |
| Övriga långfristiga skulder | 20 | 1 426 | 1 476 |
| Uppskjutna skatteskulder | 10 | 879 582 | 657 776 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **7 582 221** | **9 046 152** |
| | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 19 | 1 648 648 | 31 778 |
| Leverantörsskulder | | 56 510 | 81 206 |
| Skatteskulder | 10 | 35 918 | 16 676 |
| Övriga skulder | 20 | 52 224 | 107 822 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 255 667 | 236 683 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 048 967** | **474 165** |
| | | | |
| **Summa skulder** | | **9 631 188** | **9 520 317** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **16 318 111** | **15 123 380** |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

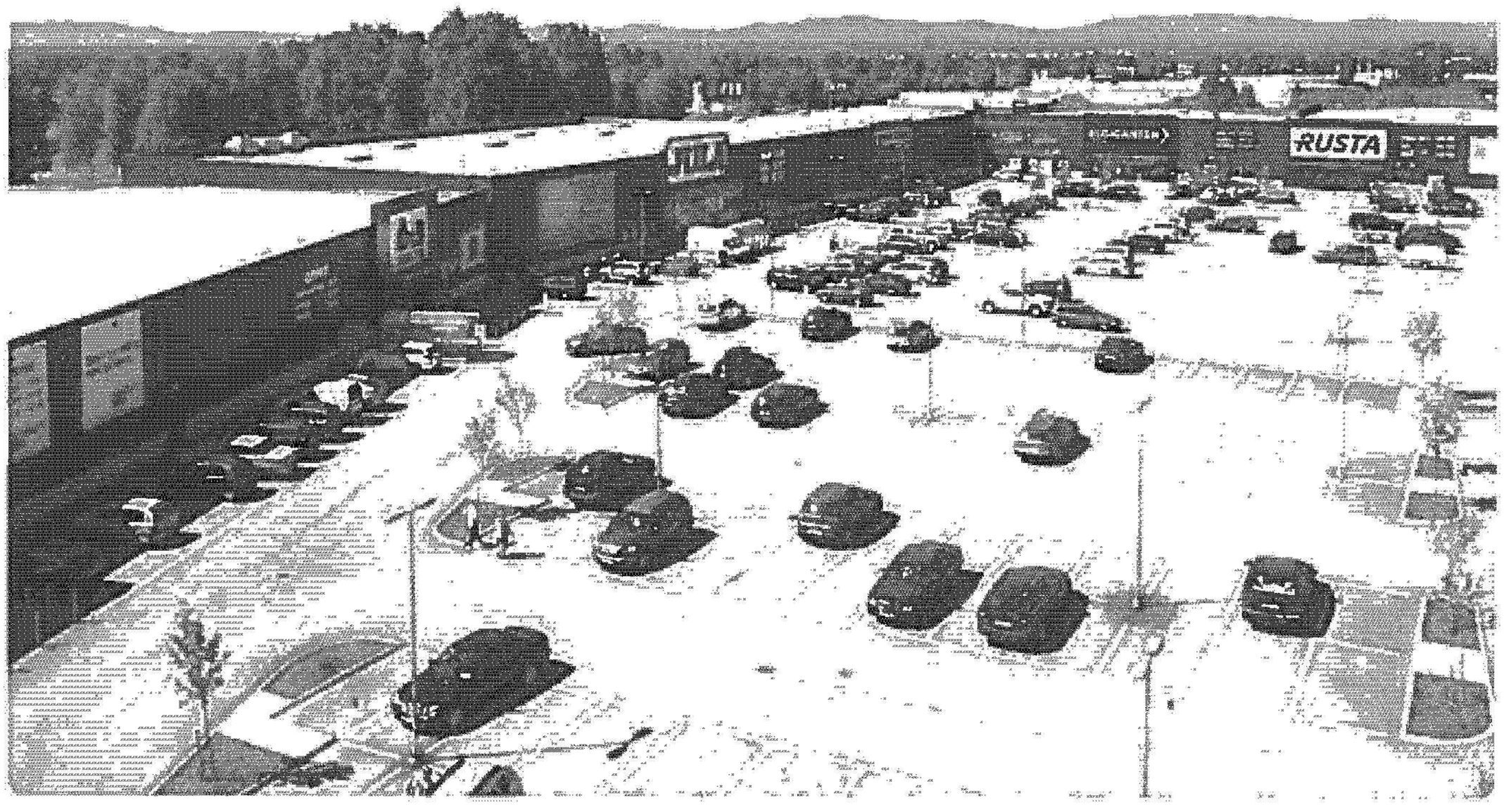
| | | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | AKTIEKAPITAL | ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL | VERKLIGT VÄRDE RESERV | BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT | SUMMA | INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE | TOTALT EGET KAPITAL |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | 18 | **1 865** | **3 369 480** | | **1 314 736** | **4 686 081** | **–** | **4 686 081** |
| ***Årets totalresultat*** | | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 1 132 707 | 1 132 707 | 5 232 | 1 137 939 |
| **Årets totalresultat** | | | | | 1 132 707 | 1 132 707 | 5 232 | 1 137 939 |
| ***Transaktioner med koncernens ägare*** | | | | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | | | | |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | | -1 015 | -1 015 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | | | -253 148 | -253 148 | | -253 148 |
| Emission av teckningsoptioner | | | 1 336 | | | 1 336 | | 1 336 |
| **Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | 1 336 | | -253 148 | -251 812 | -1 015 | -252 827 |
| Förvärv av delägda dotterbolag ej bestämmande inflytande sedan tidigare | | | | | | | 31 870 | 31 870 |
| **Summa transaktioner med koncernens ägare** | | | **1 336** | | **-253 148** | **-251 812** | **30 855** | **-220 957** |
| **Utgående eget kapital 2021-12-31** | | **1 865** | **3 370 816** | | **2 194 295** | **5 566 976** | **36 087** | **5 603 063** |
| **Ingående eget kapital 2022-01-01** | | **1 865** | **3 370 816** | | **2 194 295** | **5 566 976** | **36 087** | **5 603 063** |
| ***Årets totalresultat*** | | | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | 1 140 428 | 1 140 428 | 1 119 | 1 141 547 |
| **Årets totalresultat** | | | | | **1 140 428** | **1 140 428** | **1 119** | **1 141 547** |
| ***Transaktioner med koncernens ägare*** | | | | | | | | |
| **Tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | | | | | | | | |
| Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande | | | | | | | -520 | -520 |
| Utdelning till moderbolagets aktieägare | | | | | -253 148 | -253 148 | | -253 148 |
| Fondemission | 30 | | | | -30 | | | |
| Nyemission | 55 | 254 942 | | | | 254 998 | | 254 998 |
| Återköp Inlösen av egna aktier | -30 | | | | -16 350 | -16 380 | | -16 380 |
| **Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare** | **55** | **254 942** | | | **-269 528** | **-14 530** | **-520** | **-15 050** |
| ***Förändringar av ägarandel i dotterföretag*** | | | | | | | | |
| Förvärv av delägda dotterbolag | | | | | -5 952 | -5 952 | -36 686 | -42 637 |
| **Summa förändringar av ägarandel i dotterföretag** | | | | | **-5 952** | **-5 952** | **-36 686** | **-42 637** |
| **Summa transaktioner med koncernens ägare** | **55** | **254 942** | | | **-275 479** | **-20 482** | **-37 206** | **-57 687** |
| **Utgående eget kapital 2022-12-31** | **1 920** | **3 625 758** | | | **3 059 244** | **6 686 922** | **–** | **6 686 922** |

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

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

# RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

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



# BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

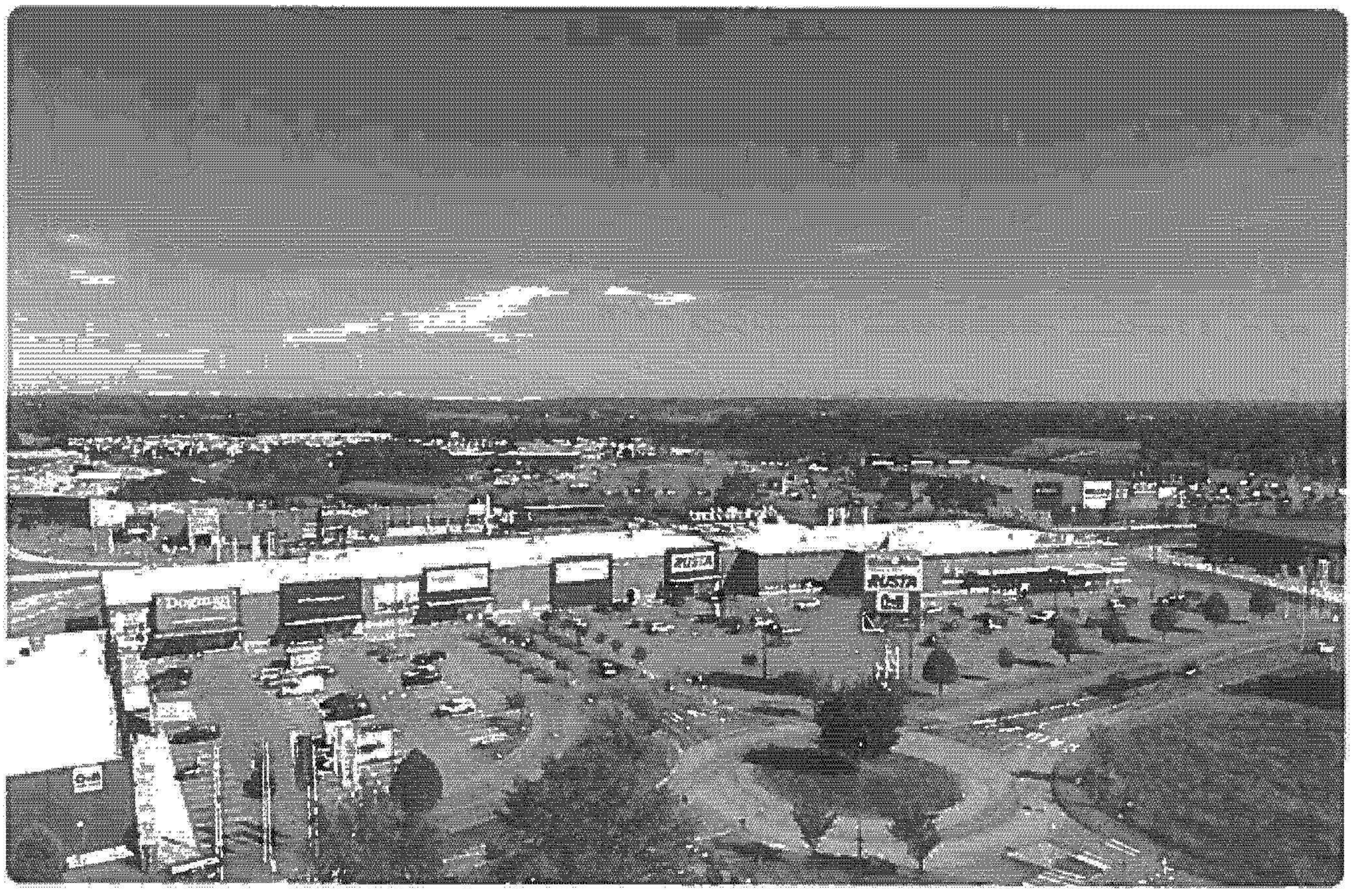
| TSEK | NOT | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| ***Anläggningstillgångar*** | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | - | 129 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 25 | 1 725 200 | 1 682 563 |
| Fordringar på koncernföretag | 13 | 5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

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

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

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

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat



# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

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

# Noter

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### 1. GRUNDER FÖR REDOVISNINGEN

**1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag**

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

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

**1.2 Värderingsgrunder**

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

**1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

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

**1.4 Klassificering**

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

### 2. BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR

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

### 3. ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2020. Övriga av IASB godkända ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

### 4. SEGMENTSRAPPORTERING

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

### 5. KONSOLIDERINGSPRINCIPER

**5.1 Bestämmande inflytande och förvärvsmetoden**

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

**5.2 Tillgångsförvärv**

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

### 6. INTÄKTER

**6.1 Hyresintäkter**

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

### 7. LEASINGAVTAL

**Leasingavtal där Koncernen är leasetagare**

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

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

**8. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

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

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

**9. VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER SAMT OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ DERIVAT**

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

**10. SKATTER**

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

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

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

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

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

**11. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

**11.1 Definition och värdering**

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

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

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

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

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

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

### 11.2 Tillkommande utgifter

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

## 12. FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

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

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

### 12.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

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

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

### 12.3 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

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

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

## 13. LIKVIDA MEDEL

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

## 14. NEDSKRIVNINGAR

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

### 14.1 Nedskrivning av materiella tillgångar

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

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

### 14.2 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

### 14.3 Återföring av nedskrivningar

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

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

## 15. LÄMNADE UTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

## 16. ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

### 16.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

### 16.2 Kortfristiga ersättningar

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

## 17. AVSÄTTNINGAR

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

## 18. EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

## 19. MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

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

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

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

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

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

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

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

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

## Not 3 Leasingavtal

### KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

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

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

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

### Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg

*Koncernen*

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

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

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

Av totala hyresintäkter utgör 7% (7) serviceintäkter.

### KONCERNEN SOM LEASETAGARE

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

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

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

### TOMTRÄTTSAVGÄLD

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

### Avtalade framtida tomträttsavgälder

*Koncernen*

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

### Kostnader för korttidsleasing

*Koncernen och moderbolaget*

| TSEK | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Leasing av bilar | 2 866 | 1 382 |

## Not 4 Fastighetskostnader

### SPECIFIKATION AV KONCERNENS FASTIGHETSKOSTNADER

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

## Not 5
## KOSTNADER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

*Koncernen*

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

### MEDELANTALET ANSTÄLLDA

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

### KÖNSFÖRDELNING I FÖRETAGSLEDNINGEN

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

### LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Pensionsersättningar**
Övriga ledande befattningshavare är berättigade pensionsförmåner motsvarande ITP 1.

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

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

## Not 6
### ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

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

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

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

## Not 7
### CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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

## Not 8
### FINANSIELLA POSTER

***Koncernen***

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

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

***Moderbolaget***

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

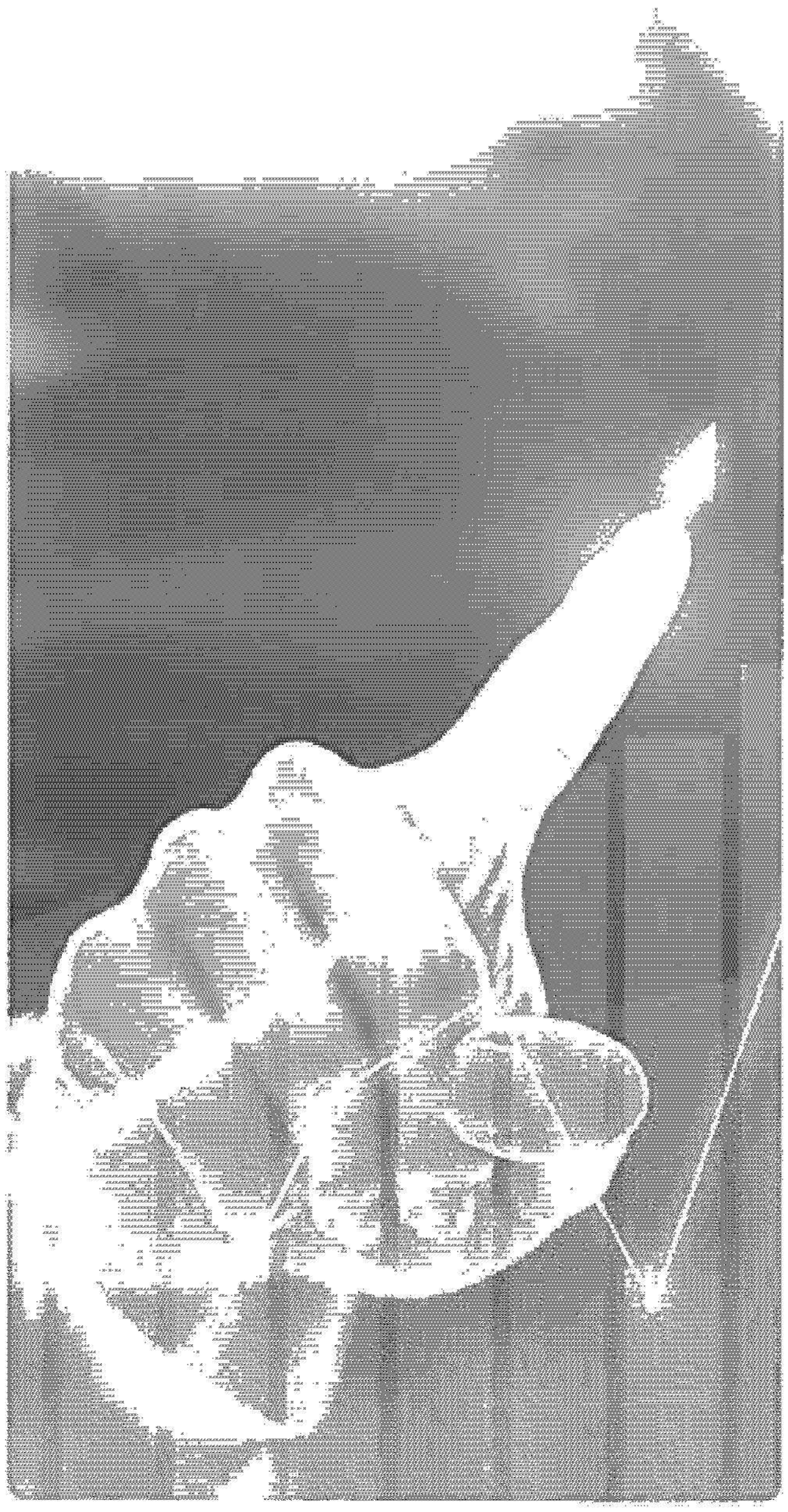
## Not 9
## BOKSLUTSDISPOSITIONER

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

## Not 10
## SKATTER

### REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT

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



### AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

***Koncernen***

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

***Moderbolaget***

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

## REDOVISAT I BALANSRÄKNINGEN

### UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH SKULDER

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

***Koncernen***

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

### EJ REDOVISADE UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR

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

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

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

## Not 11

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

### KONCERNEN

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

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

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

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

### VÄSENTLIGA ÅTAGANDEN

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

### VERKLIGT VÄRDE

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

### VÄRDERINGSPROCESS

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

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

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

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

### VÄRDERINGSTEKNIK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**KÄNSLIGHETSANALYS, FASTIGHETSVÄRDERING**

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

## Not 12
## DERIVAT

**KONCERNEN**
**REDOVISAT I RAPPORT ÖVER RESULTAT OCH ÖVRIGT TOTALRESULTAT**

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

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

**MODERBOLAGET**

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

## Not 13
## FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

**MODERBOLAGET**

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

## Not 14
## ÖVRIGA FORDRINGAR

**KONCERNEN**

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

## Not 15
## KUNDFORDRINGAR

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

**Kreditrisker i kundfordringar**
**Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar**

**KONCERNEN**

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

**RESERV FÖR BEFARADE KREDITFÖRLUSTER**

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

## Not 16
### FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

**MODERBOLAGET**

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

## Not 17
### LIKVIDA MEDEL

**KONCERNEN**

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

## Not 18
### EGET KAPITAL

**KONCERNEN**

**AKTIEKAPITAL OCH ANTAL AKTIER**

| ANGES I ANTAL AKTIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Emitterade 1 januari | 1 864 975 | 1 864 975 |
| Emitterade under perioden | 55 326 | – |
| Inlösen av egna aktier | -30 000 | – |
| **Emitterade per 31 december – betalda** | **1 890 301** | **1 864 975** |

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

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

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

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

**MODERBOLAGET**

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

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

## Not 19
### RÄNTEBÄRANDE SKULDER

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

**KONCERNEN**

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

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

***2022-12-31***

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

***2021-12-31***

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

## Not 20
## ÖVRIGA SKULDER

**KONCERNEN**

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

**MODERBOLAGET**

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

## Not 21
## UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

**KONCERNEN**

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

**MODERBOLAGET**

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

## Not 22
## FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

### Finansiering

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

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

### Finanspolicy och finansiell riskhantering

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

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

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

### Likviditet- och finansieringsrisk

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

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

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

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

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

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

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

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

## RÄNTERISK

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

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

## KREDITRISK

**Kommersiell kreditrisk**

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

**Finansiell kreditrisk**

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

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

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

## REDOVISAT VÄRDE FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA SKULDER PER VÄRDERINGSKATEGORI

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändringar av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde. De verkliga värdena för räntederivat tillhör nivå 2 i hierarkin över verkligt värde värderingar, vilket innebär att verkligt värde har fastställts direkt eller indirekt från observerbar data.

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

**KONCERNEN 2022**

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

**KONCERNEN 2021**

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

## Not 23
## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

### KONCERNEN

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

### MODERBOLAGET

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

## Not 24
### NÄRSTÅENDE

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning

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

### KONCERNEN

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

### MODERBOLAGET

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

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

## Not 25
## KONCERNFÖRETAG

### INNEHAV I DOTTERFÖRETAG

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

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

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

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

## MODERBOLAGET

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

## SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

# Not 26

# KASSAFLÖDESANALYS

## LIKVIDA MEDEL

***Koncernen***

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

## LIKVIDA MEDEL

***Moderbolaget***

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

## BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

***Koncernen***

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

***Moderbolaget***

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

## FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER

*Koncernen*

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

## AVYTTRING AV DOTTERFÖRETAG OCH ANDRA AFFÄRSENHETER

*Koncernen*

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

## AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

*Koncernen*

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

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

## AVSTÄMNING AV SKULDER SOM HÄRRÖR FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

*Moderbolaget*

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

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

## EJ UTNYTTJADE KREDITER

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

## Not 27

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

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

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

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

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

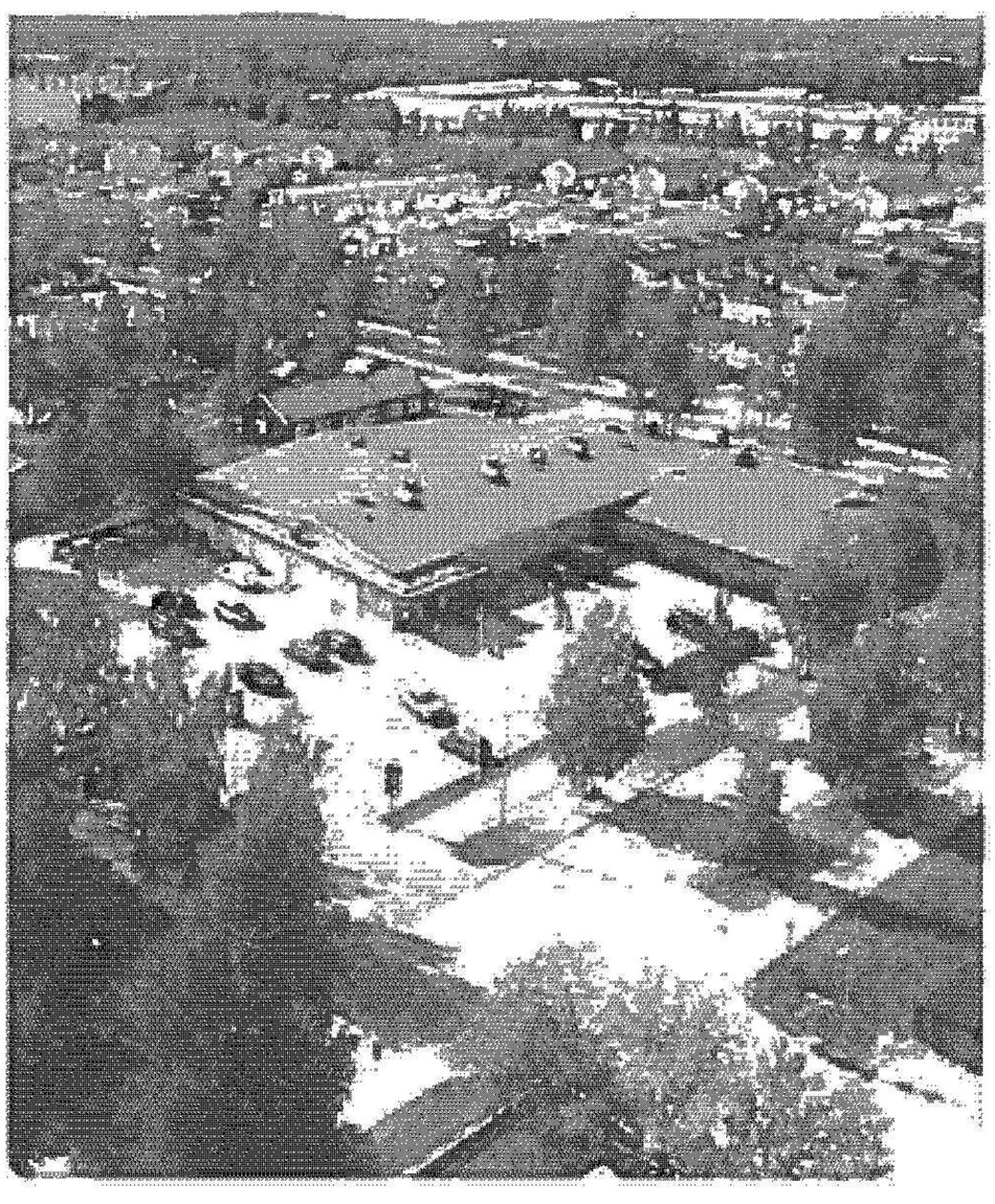
158 730 stamaktier till ett värde av ca 80 MSEK har lösts in.

## Not 28

### UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

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

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



## Not 29

### FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

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

**Styrelsens yttrande om föreslagen utdelning**

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

**Verksamhetens art, omfattning och risker**

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

**Bolagets och koncernens ekonomiska ställning**

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

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

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

**Utdelningsförslagets försvarlighet**

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

## Not 30

### ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

### DIREKTAVKASTNING RULLANDE 12 MÅNADER

| % | 2022, JAN–DEC | 2021, JAN–DEC |
|---|---|---|
| Driftnetto, TSEK | 782 603 | 667 819 |
| Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK | 14 779 725 | 12 480 150 |
| Direktavkastning rullande 12 månader, % | 5,30% | 5,35% |

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD RULLANDE 12 MÅNADER, GGR

| % | 2022, JAN–DEC | 2021, JAN–DEC |
|---|---|---|
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK | 699 930 | 611 242 |
| Finansiella kostnader, TSEK | 184 291 | 158 808 |
| Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr | 3,8 | 3,8 |

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

### SOLIDITET, %

| % | 31 DEC 2022 | 31 DEC 2021 |
|---|---|---|
| Totalt eget kapital, TSEK | 6 686 922 | 5 603 063 |
| Summa tillgångar, TSEK | 16 318 111 | 15 123 380 |
| **Soliditet, %** | **41%** | **37%** |

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

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

### FINANSIELLA DEFINITIONER

**Direktavkastning**

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

**Räntetäckningsgrad**

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

**Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

# Underskrifter

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

*Stockholm den 28 april 2023*

**ARJA TAAVENIKU**
*Ordförande*

**THOMAS HOLM**
*Vd och Styrelseledamot*

**GUNNAR BALSVIK**
*Styrelseledamot*

**JOHAN RÖHSS**
*Styrelseledamot*

**FRIDA OLSSON**
*Styrelseledamot*

**STAFFAN UNGE**
*Styrelseledamot*

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

*Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 april 2023*

**KPMG AB**

**JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD**
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

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

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

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

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

### VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

**Beskrivning av området**

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

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

**Hur området har beaktats i revisionen**

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

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

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

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

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

## ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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

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

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

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

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

## REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

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

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

### REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

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

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

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

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

*Stockholm den 28 april 2023*

**KPMG AB**

Johanna Hagström Jerkeryd
*Auktoriserad revisor*



SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN



# Hållbarhetsrapport 2022

# Svenska Handelsfastigheter Hållbarhetsredovisning 2022


AKTIVITETER OCH VÄRDEKEDJA 58

INTRESSENTDIALOG 59

HÅLLBARHETSSTYRNING & STRATEGI 62

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN 64

VÄSENTLIGHETSANALYS 67

RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT 68

HÅLLBAR STADSUTVECKLING 72

MEDARBETARE 76

ANSVARSFULLA AFFÄRER 78

MÅLSAMMANFATTNING 80

HANTERING AV NEGATIV INVERKAN PÅ EKONOMI, MILJÖ OCH MÄNNISKOR 81

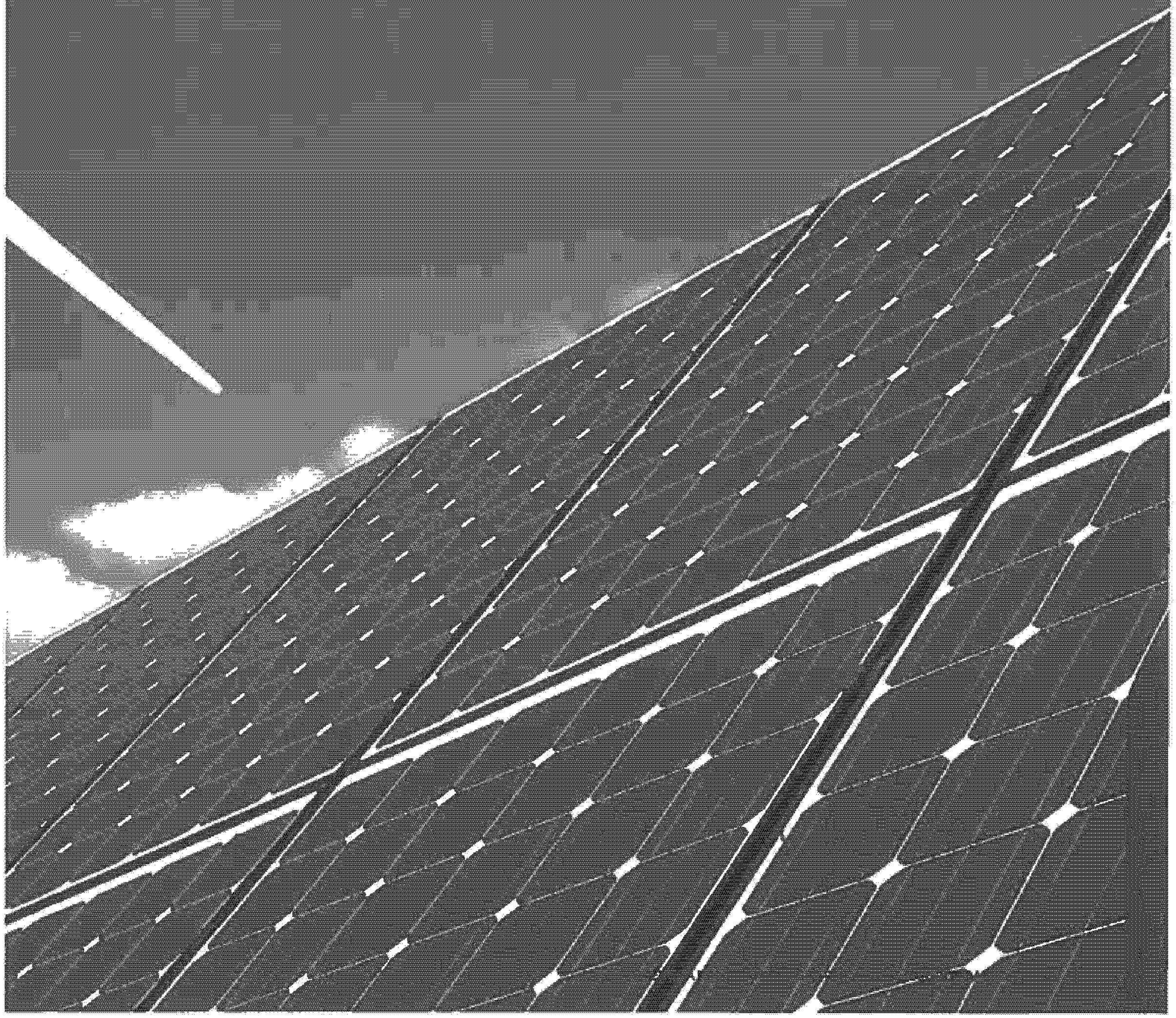
BOLAGSSTYRNING 82

GRI-INDEX 84

REVISORS RAPPORT 85




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



# Aktiviteter och värdekedja

## GRI 2.6

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

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

### Fastighetsförvaltning

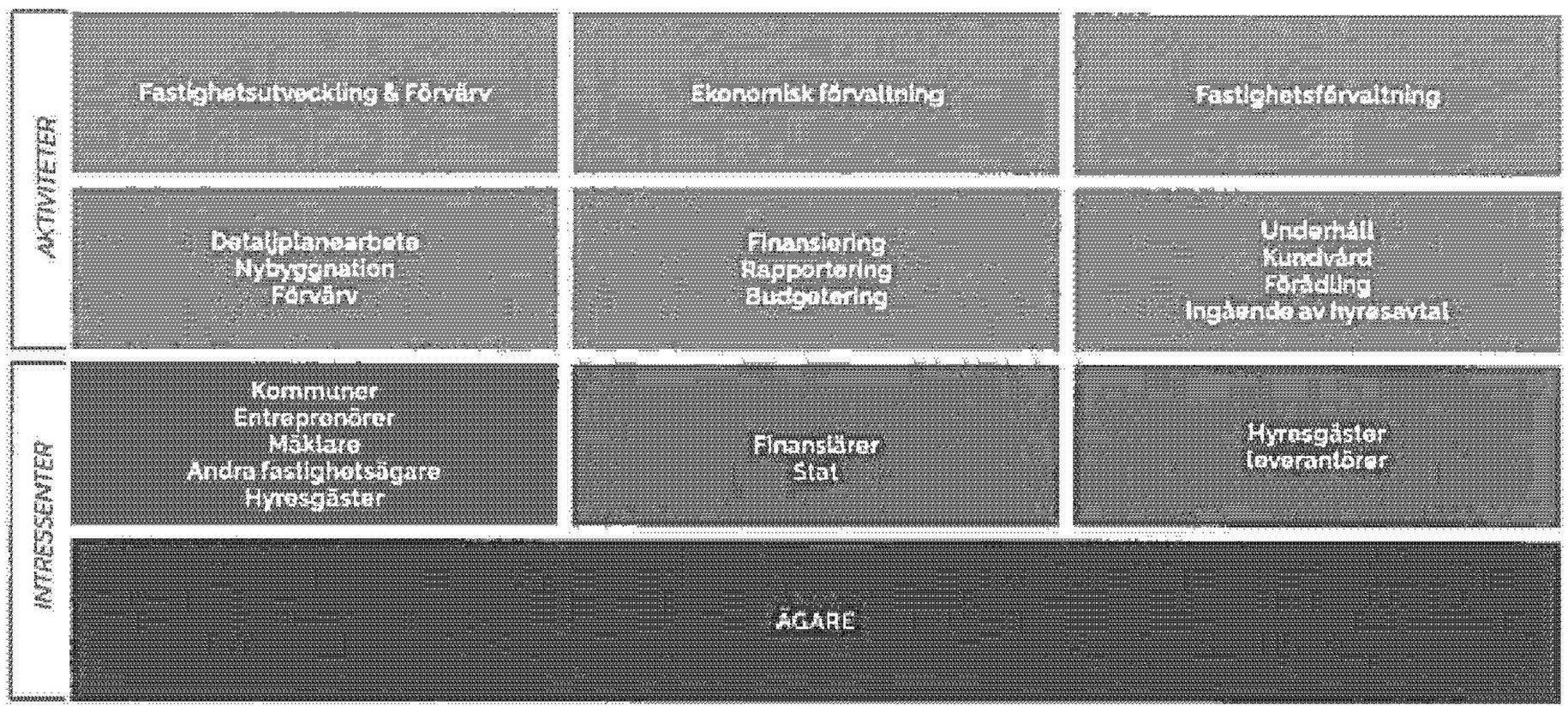
Fastighetsförvaltningen inkluderar flera sekundära aktiviteter såsom underhåll av fastigheter, kundvård och förädling såsom investeringar i det fastighetsbeståndet som skapar värde genom antingen högre intäkter eller lägre framtida kostnader. De viktigaste intressenterna är hyresgästerna som använder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

### Ekonomisk förvaltning

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

### Fastighetsutveckling och förvärv

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



# Intressentdialog

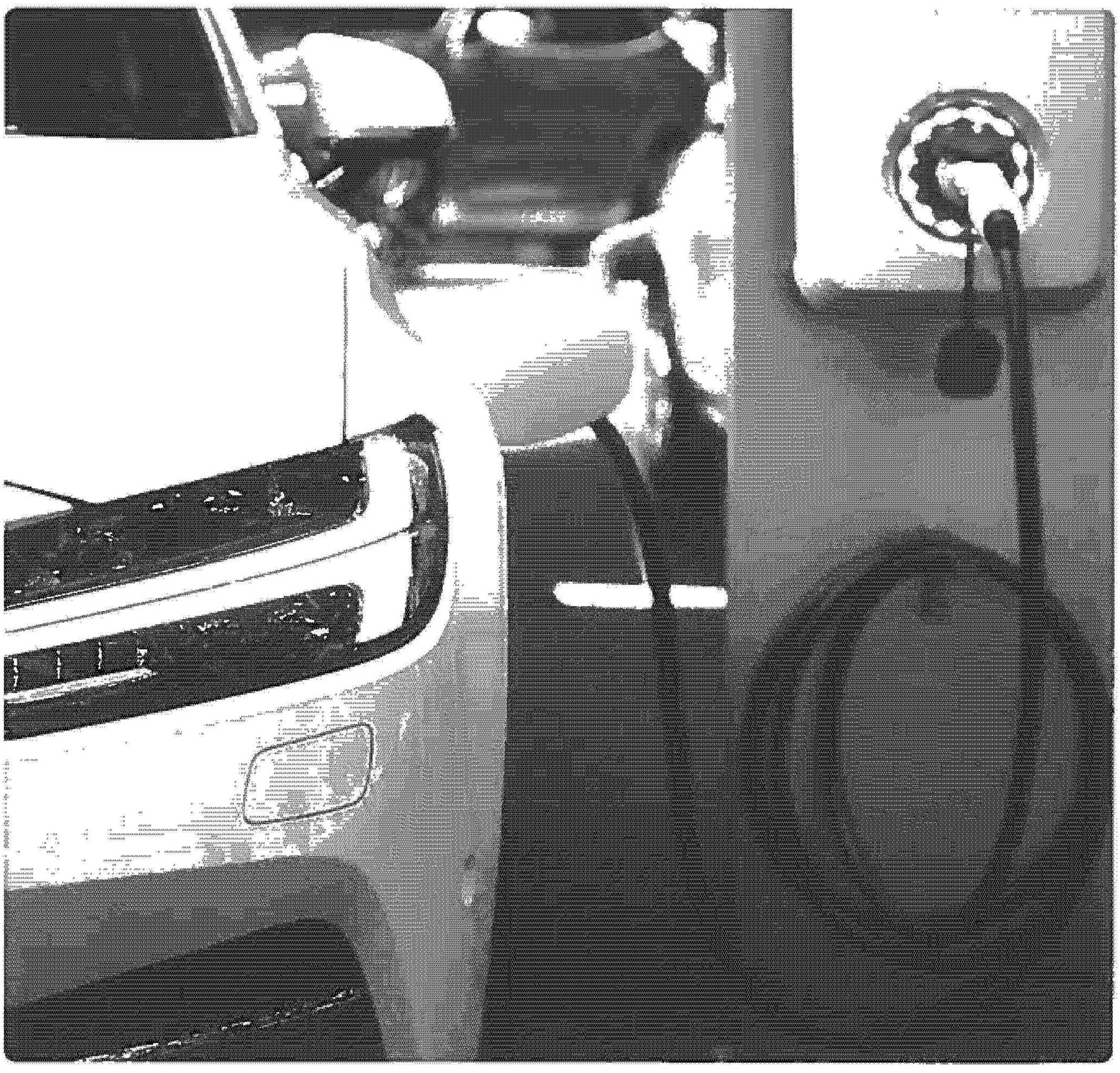
## GRI 2021 2.29

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

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

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

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



# Intressentdialog

**GRI 2021 2.29**

## Hyresgäster

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

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

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

## Finansiärer

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

Bolaget arrangerar kapitalmarknadsdagar för finanslärer och har tät kontakt med banker

## Ägare

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

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

## Medarbetare

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

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

## Leverantörer

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

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

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

# Intressentdialog

**GRI 2021 2.29**

## Kommuner och Samhälle

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

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

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

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

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

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



Jan Andersson, affärsutvecklare på Svenska Handelsfastigheter

# Hållbarhetsstyrning & Strategi

## GRI 3.1

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

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

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

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



Svenska Handelsfastigheters Teknik- och hållbarhetsavdelning

# Övergripande ställningstaganden

**GRI 2021 2.28**

## De globala målen för hållbar utveckling

År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget arbetar med flera av de globala målen men år 2020 identifierades fyra stycken som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka. Under 2022 har ytterligare två globala mål identifierats som särskilt väsentliga:

**5 JÄMSTÄLLDHET**

5.1 Utrota diskriminering av kvinnor och flickor

5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

**7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA**

7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

**8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT**

8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla

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

**11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN**

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

**12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION**

12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

**13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA**

13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar

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

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



## United Nations Global Compact

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

## Science Based Targets initiative (SBTi)

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

## ESG rating Sustainalytics

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

## Nationella och lokala medlemskap

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

## Kommande ställningstaganden

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



# Väsentlighetsanalys

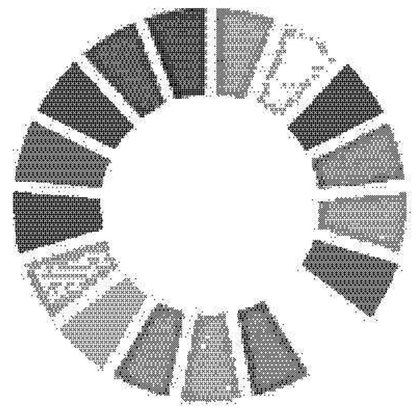
## GRI 2021 3.1, 3.2

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

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

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

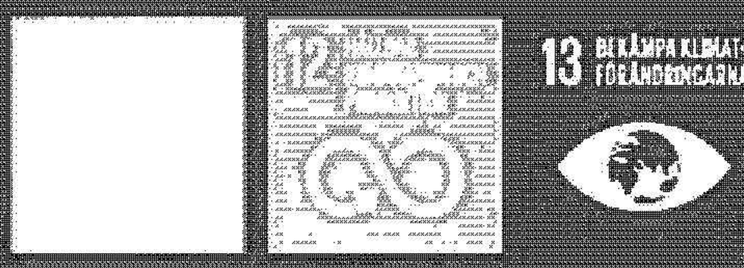
De prioriterade områdena är Resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer. Bolaget arbetar brett med dessa fyra områden men fokus i rapporteringen ligger på de delar som bedöms som mätbara med god möjlighet att följa upp bolagets arbete.



**GLOBALA MÅLEN**
för hållbar utveckling

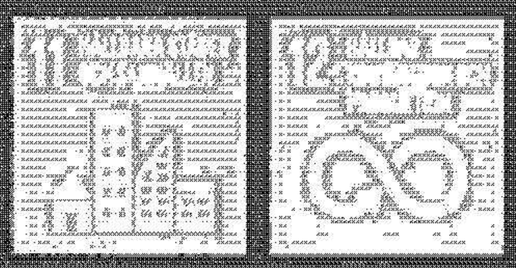
### RESURSEFFEKTIVITET OCH KLIMAT

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



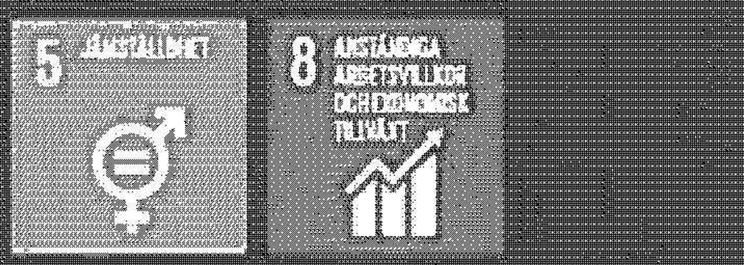

### HÅLLBAR STADSUTVECKLING

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



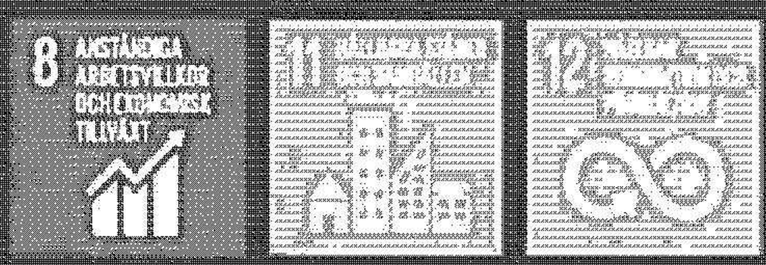
### MEDARBETARE

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




### ANSVARSFULLA AFFÄRER

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



FOKUSOMRÅDE 1

# Resurseffektivitet och Klimat

## GRI 2016 302-1 GRI 2021 3.3

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




## Energi

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

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

## Förnybar energi

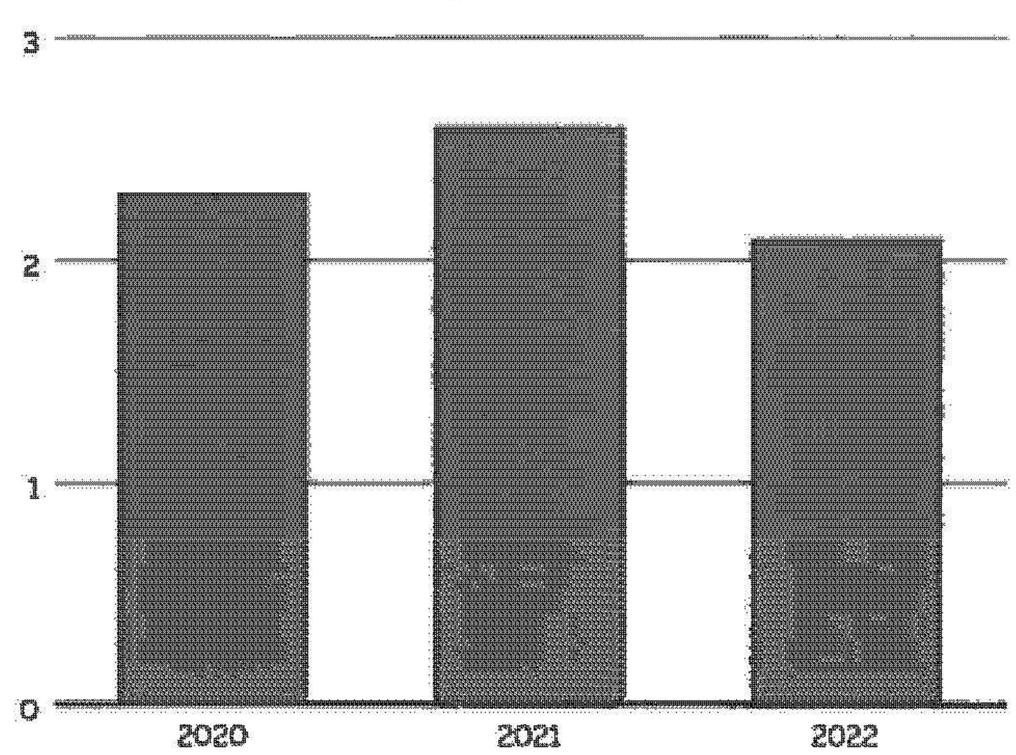
Bolaget producerar egen el genom solceller på fastigheternas tak. Under 2022 producerade bolagets solcellsanläggningar 859 MWh el vilket utgör en $CO_2$ besparing på 215 ton.

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

## Minskad energiförbrukning

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

UTSLÄPPSINTENSITET * (kg $CO_2$/m²)




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

FOKUSOMRÅDE 1

# Reseffektivitet och Klimat

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

## Utsläpp

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

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

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

## Övriga initiativ

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

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

**ENERGIFÖRBRUKNING OCH UTSLÄPP***

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

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

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

*** Svenska Handelsfastigheter har inga egna fordon

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

FOKUSOMRÅDE 1

# Resurseffektivitet och Klimat

## Fysisk Klimatriskhantering

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

## Vatten

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

## Temperatur

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

## Vind

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

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

## Ras och Skred

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

FOKUSOMRÅDE 1

# Resurseffektivitet och Klimat

## Utökad klimatriskanalys 2023

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

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

FOKUSOMRÅDE 2

# Hållbar Stadsutveckling

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

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

## Hållbara transporter

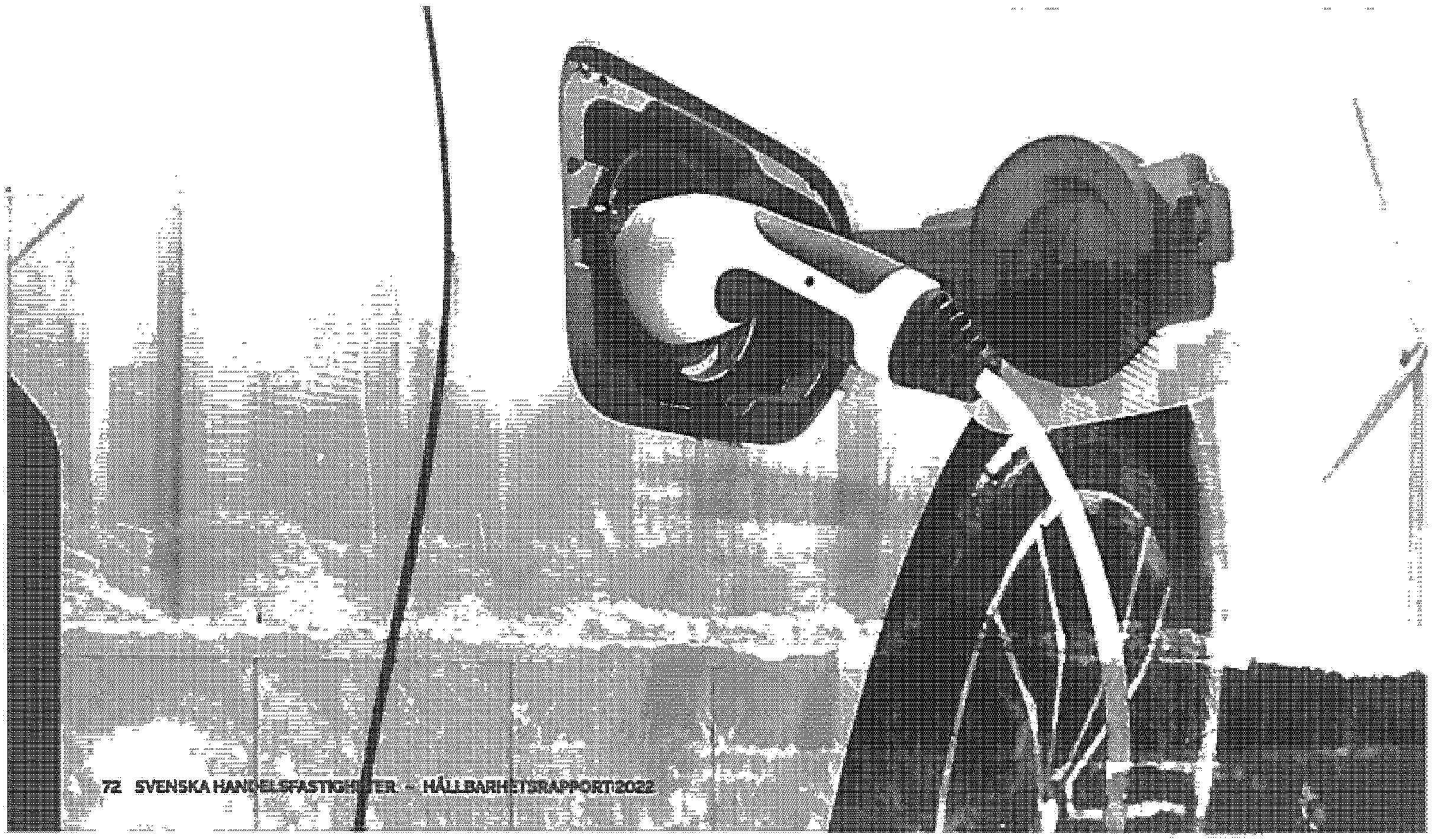
Svenska Handelsfastigheter bidrar till att skapa förutsättningar för hållbara transporter för besökarna på våra handelsplatser. För att underlätta omställningen till fossilfria transporter har vi strategiska samarbeten med flera leverantörer för utveckling av laddinfrastruktur. Per den 31 december 2022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

## Trygga och attraktiva handelsplatser

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

## Stadskärna 2050

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



FOKUSOMRÅDE 2

# Hållbar Stadsutveckling

## GRI 2016 202-1, GRI 2021 3.3

### Ekonomiskt värde till intressenter

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

**GENERERAT EKONOMISKT VÄRDE**

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



FOKUSOMRÅDE 2

# Hållbar Stadsutveckling

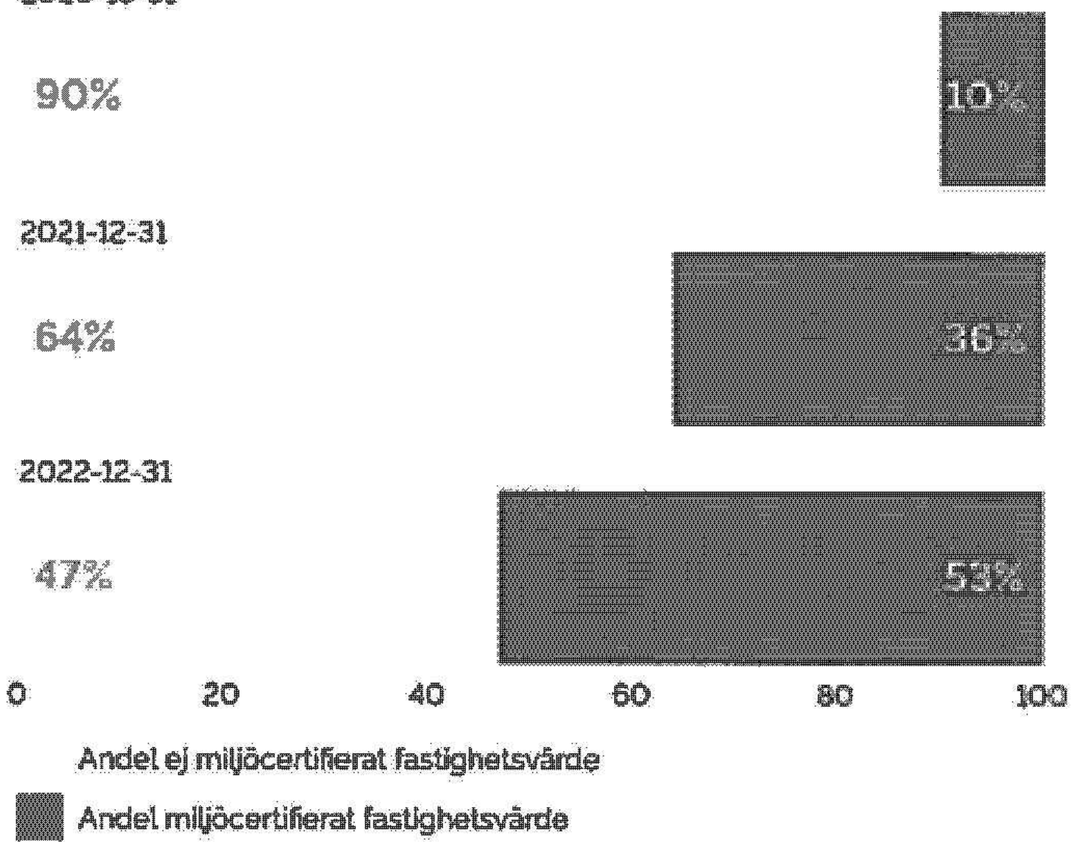
## Miljöcertifierat fastighetsvärde

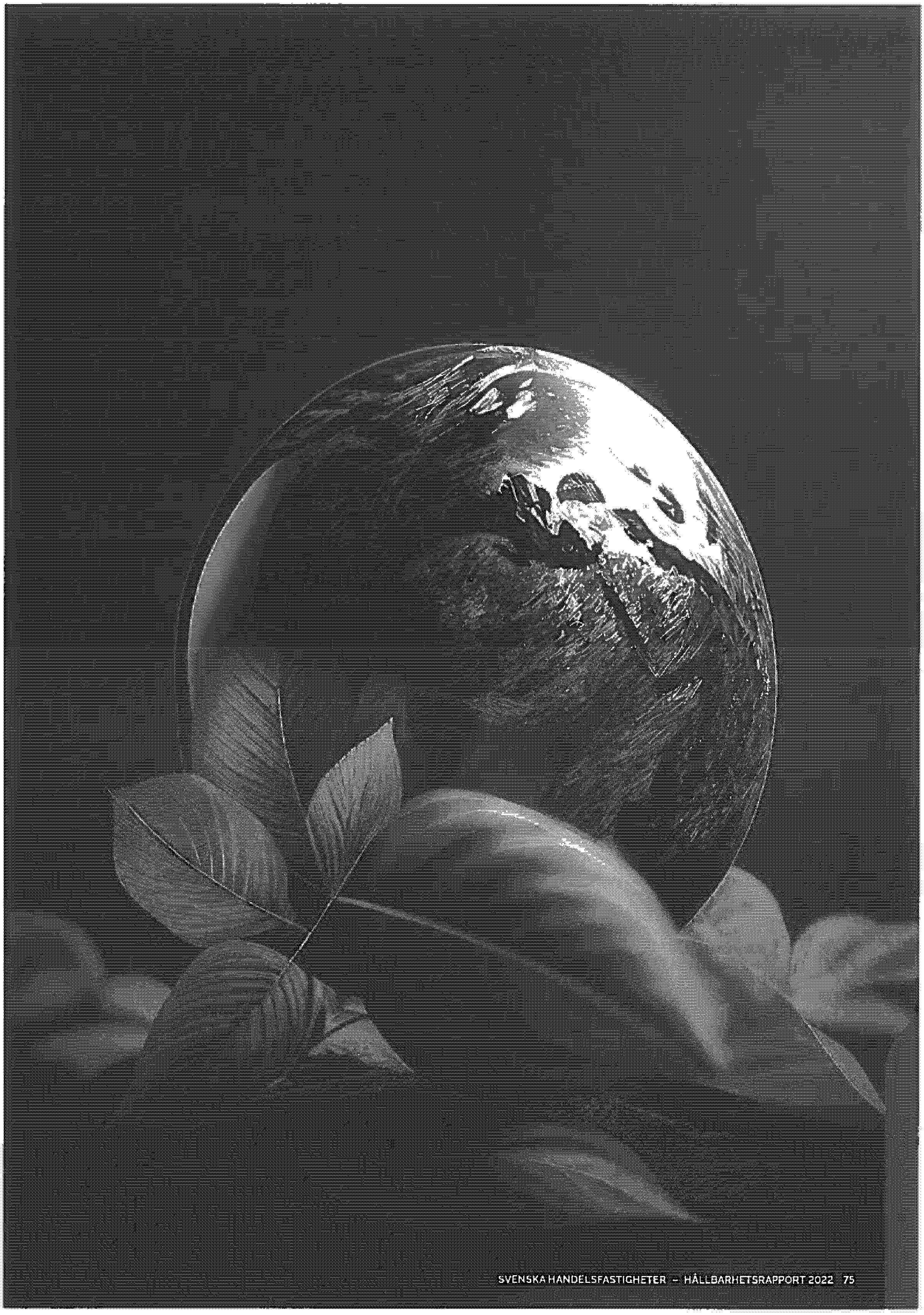
År 2020 genomfördes det första pilotprojektet med miljöcertifiering enligt BREEAM In use. Pilotprojektet utvärderades och resulterade i ett inriktningsbeslut att certifiera befintliga byggnader med BREEAM In-Use Very good (eller bättre) och all nyproduktion med Miljöbyggnad Silver (eller bättre).

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

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

MILJÖCERTIFIERAT FASTIGHETSVÄRDE





FOKUSOMRÅDE 3

# Medarbetare

## GRI 2021 2.7, 2.8, 3.3 GRI 2016



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

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

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

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

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

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

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

FOKUSOMRÅDE 3

# Medarbetare

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

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

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

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

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

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

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

### PÅBÖRJADE OCH AVSLUTADE ANSTÄLLNINGAR 2022 EFTER KÖN, ÅLDER OCH REGION

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

### TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA OCH PERSONER I ANSTÄLLNINGSLIKNANDE ROLL

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

FOKUSOMRÅDE 4

# Ansvarsfulla affärer

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

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

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

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

### Antikorruption

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

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

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

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

### Regelefterlevnad

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

FOKUSOMRÅDE 4

# Ansvarsfulla affärer

## Informationssäkerhet

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

## Ansvarsfulla inköp

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



# Målsammanfattning

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

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

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

| MÅL 2030 | |
|---|---|
| | Minska klimatavtryck med 42% gentemot basår 2020 |

# Hantering av negativ inverkan på ekonomi, miljö och människor

**GRI 2021 2.25-2.26**

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

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

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

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

# Bolagsstyrning

## Styrelse

**(GRI 2021 2.9-2.14, 2.16-2.20)**

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

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

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

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

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

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

### FRÅN ÅR 2023 BESTÅR STYRELSEN AV:

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

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

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

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

**FRIDA OLSSON**
(Kvinna), Styrelseledamot
Andra styrelseuppdrag: -

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

## Intressekonflikter

**(GRI 2021 2.15)**

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

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

## Policydokument

**(GRI 2021 2.23, 2.24)**

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

Följande policydokument tillämpas på Svenska Handelsfastigheter:

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

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

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

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

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

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

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

## Externkontroll

**(GRI 2021 2.5)**

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

## Förändringar gentemot föregående hållbarhetsredovisning

**GRI 2021 2.4**

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

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

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

## Hållbarhetsrapportering

**(GRI 2021 2.3)**

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

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

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

# GRI-index

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

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

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

*Till LSTH Svenska Handelsfastigheter, org. nr 559009-2325*

## Inledning

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

### UTTALANDEN

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

En lagstadgad hållbarhetsrapport har upprättats.

*Stockholm den 28 april 2023*

**KPMG AB**

Johanna Hagström Jerkeryd
*Auktoriserad revisor*

Torbjörn Westman
*Specialistmedlem i FAR*

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER