

Årsredovisning och koncernredovisning

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

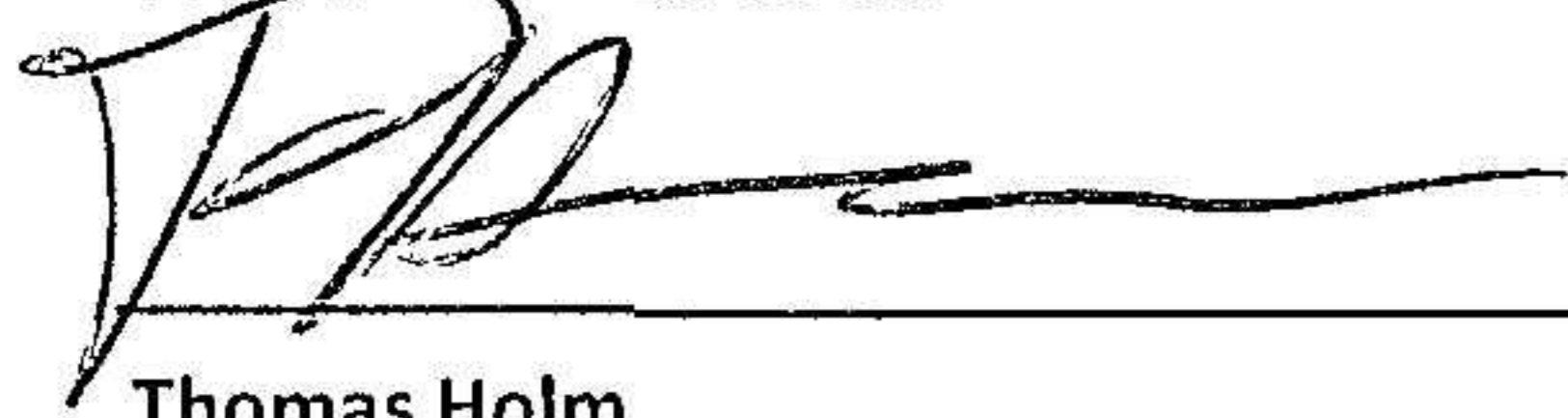
Org. nr. 559016-8893

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

Årsredovisning och koncernredovisning

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Org. nr. 559016-8893

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning för koncernen

Balansräkning för koncernen

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Kassaflödesanalys för koncernen

Resultaträkning för moderbolaget

Balansräkning för moderbolaget

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Not 3 Leasingavtal

Not 4 Fastighetskostnader

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Not 6 Centrala administrationskostnader

Not 7 Finansiella poster

Not 8 Bokslutsdispositioner

Not 9 Skatter

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Not 11 Fordringar på koncernföretag

Not 12 Derivat

Not 13 Övriga fordringar

Not 14 Kundfordringar

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 Likvida medel

Not 17 Eget kapital

Not 18 Räntebärande skulder

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Not 20 Övriga skulder

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Not 23 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

Not 24 Närstående

Not 25 Koncernföretag

Not 26 Kassaflödesanalys

Not 27 Händelser efter balansdagen

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

Förslag till vinstdisposition

Underskrift

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Förvaltningsberättelse

Koncernen

Koncernen består av moderbolaget LSTH Handelsfastigheter 3 AB samt dess direkt och indirekt helägda bolag vilka framgår av not 25.

Moderbolaget

LSTH Handelsfastigheter 3 AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar aktierna i dotterbolagen samt finansierar koncernens verksamhet.

Allmänt om verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen äger och förvaltar 65 handelsfastigheter i 45 kommuner.

Största hyresgästen är ICA, följt av Bergendahl, Rusta och Axfood. Koncernen har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Koncernen har avyttrat 1 bolag med 8 fastigheter till ett annat koncernbolag.

Verksamheten har efter vissa anpassningar kunnat bedrivas utan stora störningar. Påverkan på det ekonomiska utfallet bedöms vara begränsat.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncernen

(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	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Hysesintäkter	447 903	416 252	416 506	400 033	384 388	271 069
Driftnetto	346 967	313 453	312 052	294 539	288 180	215 674
Årets resultat	240 868	294 967	167 390	69 509	100 092	167 535
Balansomslutning	6 515 397	6 280 817	6 045 714	5 783 921	5 279 724	4 184 080
Direktavkastning *	5,7%	5,2%	5,4%	5,4%	6,2%	6,0%

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

Ägarförhållanden

LSTH Handelsfastigheter 3 AB ägs av LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) 556016-8901.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, org nr 559009-2325 upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Handelsfastigheter 3 AB är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresgästerna är stora livsmedelsaktörer 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 10.

Målsättning

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.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande/behandling finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	67 078 752
Årets resultat	<u>-13 807 856</u>
Summa	<u><u>53 270 896</u></u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	53 270 896
Summa	<u><u>53 270 896</u></u>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

TSEK		2022-01-01 Not 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyresintäkter	3	447 903	416 252
Fastighetskostnader	4	-100 936	-102 799
Driftnetto		346 967	313 453
Centrala administrationskostnader	6	-26 699	-30 470
Finansiella intäkter	7	107	1 670
Finansiella kostnader	7	-225 246	-221 444
Förvaltningsresultat	5, 6	95 129	63 209
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	110 370	322 495
Värdeförändringar derivat	12, 22	162 043	48 490
Resultat före bokslutsdispositioner		367 542	434 194
Bokslutsdispositioner	8	-27 001	-17 647
Resultat före skatt		340 541	416 547
Aktuell skatt	9	-13 932	-8 319
Uppskjuten skatt	9	-85 741	-113 261
Årets resultat		240 868	294 967
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		240 868	294 967
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		240 868	294 967
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		240 868	294 967

ank=20230706;2023070703109

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Balansräkning för koncernen

Per den 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	6 075 300	6 178 200
Nyttjanderättstillgång	3	19 951	19 951
Derivat	12,22	133 843	5 225
Summa anläggningstillgångar		6 229 094	6 203 376
Kundfordringar	14	1 446	924
Övriga fordringar	13	244 378	40 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 014	36 084
Likvida medel	16	6 465	–
Summa omsättningstillgångar		286 303	77 441
Summa tillgångar		6 515 397	6 280 817
Eget kapital	17		
Aktiekapital		50	50
Övrigt tillskjutet kapital		30 000	30 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 105 942	865 074
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 135 992	895 124
Summa eget kapital		1 135 992	895 124
Skulder	22		
Långfristiga räntebärande skulder	3,18	4 806 557	4 806 553
Leasingskuld	3	19 792	19 792
Derivat	12,22	–	33 425
Övriga långfristiga skulder	20	148	148
Uppskjutna skatteskulder	9	379 705	293 964
Summa långfristiga skulder		5 206 202	5 153 882
Kortfristiga räntebärande skulder	18	–	–
Leverantörsskulder		12 479	16 898
Skatteskulder	9	9 123	1 755
Övriga skulder	20	59 850	105 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	91 751	107 587
Summa kortfristiga skulder		173 203	231 811
Summa skulder		5 379 405	5 385 693
Summa eget kapital och skulder		6 515 397	6 280 817

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

1 januari - 31 december

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	17	50	30 000	570 107	600 157
Årets totalresultat					
Årets resultat				294 967	294 967
Årets övrigt totalresultat					–
Årets totalresultat		–	–	294 967	294 967
Transaktioner med koncernens ägare					
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare					
Aktieägartillskott					–
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		–	–	–	–
Summa transaktioner med koncernens ägare		–	–	–	–
Utgående eget kapital 2021-12-31		50	30 000	865 074	895 124
Ingående eget kapital 2022-01-01		50	30 000	865 074	895 124
Årets totalresultat					
Årets resultat				240 868	240 868
Årets övrigt totalresultat					–
Årets totalresultat		–	–	240 868	240 868
Transaktioner med koncernens ägare					
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare					
Aktieägartillskott					–
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare		–	–	–	–
Summa transaktioner med koncernens ägare		–	–	–	–
Utgående eget kapital 2022-12-31		50	30 000	1 105 942	1 135 992

ank=20230706;2023070703110

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Kassaflödesanalys för koncernen

TSEK	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	26		
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		95 129	63 209
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		–	–
Erhållen/betald inkomstskatt		-5 615	-21 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		89 515	41 917
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar		-462	1 029
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		-198 015	-7 931
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-4 294	-1 215
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-100 479	-2 076
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-213 736	31 724
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-34 230	-73 630
Ayttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan		255 013	174 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		220 784	100 794
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	737 660
Amorterade lån		-584	-870 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-584	-132 518
Årets kassaflöde		6 465	–
Likvida medel vid årets början		–	–
Likvida medel vid årets slut		6 465	–

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Resultaträkning för moderbolaget

TSEK	2022-01-01 Not -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	366	364
Administrations- och försäljningskostnader	<u>-6</u>	<u>-3</u>
Rörelseresultat	361	361
<i>Resultat från finansiella poster:</i>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	211 111	218 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-225 227</u>	<u>-219 733</u>
Resultat efter finansiella poster	7 -13 756	-1 300
Bokslutsdispositioner	8 <u>-</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt	-13 756	-1 300
Skatt	9 <u>-52</u>	<u>-52</u>
Årets resultat	<u><u>-13 808</u></u>	<u><u>-1 352</u></u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20230706;2023070703111

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Balansräkning för moderbolaget

Per den 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	732 647	732 647
Fordringar på koncernföretag	11	4 025 880	4 167 859
Uppskjuten skattefordran	9	–	–
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		4 758 527	4 900 506
Summa anläggningstillgångar		4 758 527	4 900 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		114 906	50 113
Övriga fordringar	13	1	1
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		114 907	50 114
Kassa och bank		6 465	–
Summa omsättningstillgångar		121 372	50 114
Summa tillgångar		4 879 899	4 950 620
 Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
17			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		67 079	68 430
Årets resultat		-13 808	-1 352
Summa eget kapital		53 321	67 129
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	2 472 190	2 472 186
Skulder till koncernföretag		2 334 367	2 334 367
Övriga skulder	20	–	–
Summa långfristiga skulder		4 806 557	4 806 553
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		–	–
Leverantörsskulder		–	–
Skulder till koncernföretag		–	44 742
Aktuella skatteskulder		104	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	19 917	32 144
Summa kortfristiga skulder		20 021	76 938
Summa eget kapital och skulder		4 879 899	4 950 620

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	–	48 303	20 127	68 480
Årets resultat *				-1 352	-1 352
Vinstdisposition			20 127	-20 127	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	–	68 430	-1 352	67 129
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	–	68 430	-1 352	67 129
Årets resultat *				-13 808	-13 808
Vinstdisposition			-1 352	1 352	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	–	67 079	-13 808	53 321

* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

ank=20230706;2023070703112

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Kassaflödesanalys för moderbolaget

TSEK	2022-01-01 Not -2022-12-31 26	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	361	361
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna räntor	211 111	218 072
Betalda räntor	-236 844	-219 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-25 372	-1 300
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	-
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-64 793	-50 113
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-	0
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	-44 764	-106 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-134 930	-158 009
Investeringsverksamheten		
Utlåning	-	-180 672
Återbetalning av finansiella tillgångar	141 979	471 199
Kassaflöde från investeringsverksamheten	141 979	290 527
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	737 660
Amorterade av lån	-584	-870 178
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-584	-132 518
Årets kassaflöde	6 465	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	<u>6 465</u>	<u>-</u>

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 20 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 24 april 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.

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 2019. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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 koncernen 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 hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

6.2 Statligt stöd i samband med Covid-19

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

7. Leasingavtal

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens 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 leasingkundens. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad i resultaträkningen.

8. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteutgifter 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.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan.

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 sk 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.

ank=20230706;2023070703114

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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 av 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 10.

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 transaktions-tidpunkt 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 rapport över finansiell ställning 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 innehåller 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.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

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

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

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Alla betalningar senare än 8 dagar följs upp. Företaget klassificerar hyresfordringar och andra fordringar som osäkra när senast dessa har förfallit till betalning med 45 dagar. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Fordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflödena. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

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. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet 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.

16. Eventualförpliktelser

Upplýsningar 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.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

17. Moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

17.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

17.2 Dotterföretag

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

17.3 Finansiella instrument

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

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

17.4 Finansiella garantier

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak 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 fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

17.5 Koncernbidrag

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

17.6 Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning 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 rörelseförvärv övertas i samband med transaktionen, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras 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 avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet 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 tillgångsförvärv.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

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

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg

Koncernen TSEK	2022	
	Arshyra	%
2023	30 567	7,318
2024	79 670	19,07
2025	71 326	17,08
2026	36 302	8,691
2027 och senare	199 813	47,84
	417 679	100

TSEK	2021	
	Arshyra	%
2022	16 809	4,198
2023	42 694	10,66
2024	76 628	19,14
2025	72 533	18,12
2026 och senare	191 699	47,88
	400 362	100

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

Av totala hyresintäkter utgör 7% (6) 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 19 951 TSEK och leasingskulder om 19 792 TSEK, beräknade på en ränta om 3,25 procent.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för år 2022 var 636 TSEK (636 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 4 fastigheter upplåtna med tomträtt.

Avtalade framtida tomträttsavgälder

TSEK	2022	2021
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	636	636
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	2 542	2 542
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	4 774	5 409
Summa	7 951	8 587

Not 4 Fastighetskostnader

Specifikation av koncernens fastighetskostnader

TSEK	2022	2021
Driftskostnader	45 820	46 914
Reparations- och underhållskostnader	14 702	18 133
Fastighetsadministration	12 367	12 245
Fastighetsskatt	28 046	25 507
Summa fastighetskostnader	100 936	102 799

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

Not 6 Centrala administrationskostnader

Koncernen

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (559009-2325) är det högsta moderbolaget. Detta bolag är också koncernens servicebolag och personalen är anställd i bolaget. Förvaltningstjänster faktureras ner från detta bolag genom koncernen.

Specifikation av koncernens förvaltningskostnader	2022	2021
Förvaltningstjänster fakturerade från moderbolag	26 429	24 775
Övriga förvaltningskostnader	270	5 695
Summa	26 699	30 470

Not 7 Finansiella poster

Koncernen

TSEK	2022	2021
Övriga ränteintäkter	107	83
Ränteintäkter, koncernföretag	–	1 588
Finansiella intäkter	107	1 670
Räntekostnader, kreditinstitut	-44 117	-29 118
Räntekostnader, ränteswappar	-3 601	-21 160
Räntekostnader, koncernföretag	-176 897	-169 515
Tomträttsavgälder	-625	-636
Övriga finansiella kostnader	-6	-1 015
Finansiella kostnader	-225 246	-221 444

Moderbolaget

Ränteintäkter och liknande resultatposter

TSEK	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	211 110	218 072
Ränteintäkter, övriga	1	–
	211 111	218 072

Moderbolaget

Räntekostnader och liknande resultatposter

TSEK	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-177 509	-169 515
Räntekostnader, kreditinstitut	-44 117	-29 058
Räntekostnader, ränteswappar	-3 601	-21 160
Övriga finansiella kostnader	0	–
	-225 227	-219 733

Räntekostnad för swappar värderas till verkligt värde och uppgår till 3 601 TSEK (21 160 TSEK).

Not 8 Bokslutsdispositioner

Koncernen

TSEK	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	12 948	5 188
Lämnat koncernbidrag	-39 949	-22 835
Summa	-27 001	-17 647

Moderbolaget

TSEK	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	–	–
Summa	–	–

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 9 Skatter

ank=20230706;2023070703117

Redovisat i rapport över resultat och övrigt totalresultat

Koncernen

TSEK	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	-13 932	-8 319
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	—	—
	<u>-13 932</u>	<u>-8 319</u>
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-82 878	-110 091
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-2 863	-3 170
	<u>-85 741</u>	<u>-113 261</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	<u><u>-99 673</u></u>	<u><u>-121 580</u></u>

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK	2022 (%)	2022	2021 (%)	2021
Resultat före skatt		340 541		416 547
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-70 151	20,6%	-85 809
Effekt av förändring av skattesatser	0,0%	—	0,0%	—
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	—	0,2%	-822
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	0,0%	—
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	637	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton	-2,1%	7 297	-1,8%	7 290
Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,0%	—	-2,2%	9 241
Erhållet positivt räntenetto	11,1%	-37 666	8,8%	-36 715
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-3	0,0%	-6
Övrigt	-0,1%	213	3,5%	-14 760
Redovisad effektiv skatt	29,3%	-99 673	29,2%	-121 580

Avstämning av effektiv skatt

Moderbolaget

TSEK	2022 (%)	2022	2021 (%)	2021
Resultat före skatt		-13 756		-1 300
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 834	21,4%	268
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	—	0,0%	—
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	—	0,0%	—
Erhållet negativt/positivt räntenetto	-21,0%	-2 886	-24,6%	-320
Effekt av förändring av skattesatser	0,0%	—	0,0%	—
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	—	0,0%	—
Redovisad effektiv skatt	-0,4%	-52	-4,0%	-52

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

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		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter		352 711	-352 711		302 580	-302 580
Derivat	–	27 572	-27 572	5 809		5 809
Periodiseringsfonder		–	–		708	-708
Underskottsavdrag	418		418	3 281		3 281
Övrigt	160		160	234		234
Skattefordringar/-skulder	578	380 283	-379 705	9 324	303 288	-293 964
Kvittning	-578	-578	–	-9 324	-9 324	–
Skattefordringar/-skulder, netto	–	379 705	-379 705	–	293 964	-293 964

Moderbolaget

	Uppskjuten skatt 2022-12-31			Uppskjuten skatt 2021-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Underskottsavdrag	–	–	–	–	–	–
Skattefordringar/-skulder	–	–	–	–	–	–
Kvittning	–	–	–	–	–	–
Skattefordringar/-skulder, netto	–	–	–	–	–	–

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ej-avdragna räntekostnader	15 083	22 380	–	–
Ej avdragna fastighetsförluster	570	570	–	–
Skattemässiga underskott	–	–	–	–
	<u>15 653</u>	<u>22 950</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

Uppskjutna skattefordringar som inte redovisats avser spärrade underskottsavdrag samt 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 underskotten och fastighetsförlusterna medans ej avdragna räntekostnader förfaller inom 3-6 år.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2022	2021
Realiserade värdeförändringar	-47 841	-127 257
Orealiserade värdeförändringar	158 211	449 752
	<u>110 370</u>	<u>322 495</u>

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2022	2021
Ingående balans	6 178 200	5 959 000
Köp	–	–
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	34 230	73 630
Avyttringar	-295 341	-304 182
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	158 211	449 752
	<u>6 075 300</u>	<u>6 178 200</u>

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

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2022	2021
Hysesintäkter	447 903	416 252
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-88 568	-90 554
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 14 mkr.

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt verkligt värde modellen. 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 värderingsföretaget 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.

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.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

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.

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 kontraktperiod, 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.

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	2022-12-31		2021-12-31	
	Spann	Snitt	Spann	Snitt
Återstående längd på hyreskontrakt		4,5 år		5,0 år
Förväntad långsiktig vakans %	5,0-7,5	5,1	3,0-10,0	5,1
Aktuell vakans %		1,6		1,6
Driftnetto (kr per kvm)		1 187		1 062
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,62 - 8,15	6,09	4,30 - 7,50	5,73
Diskonteringsränta (%)	6,71 - 10,31	8,12	6,39 - 9,65	7,77

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

Väsentliga icke observerbara indata	2022-12-31		2021-12-31	
	Förändring	Påverkan på värde	Förändring	Påverkan på värde
Förväntad långsiktig vakans	+/-2,0%	-140 / +140 Mkr	+/-2,0%	-141 / +141 Mkr
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	+/-5,0%	+308 / -308 Mkr	+/-5,0%	+305 / -305 Mkr
Direktavkastningskrav	+/-0,25%	-244 / +265 Mkr	+/-0,25%	-262 / +287 Mkr

Not 11 Fordringar på koncernföretag

Moderbolaget

TSEK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans 1 januari	4 167 859	4 458 386
Tillkommande fordran	0	180 672
Återbetalningar	-141 979	-471 199
Utgående balans 31 december	4 025 880	4 167 859

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 12 Derivat

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Finansiella placeringar /skulder som är anläggningstillgångar / långfristiga skulder		
Finansiella tillgångar / skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	133 843	5 225
Finansiella skulder		
Ränteswappar	0	-33 425
	<u>133 843</u>	<u>-28 200</u>

Not 13 Övriga fordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Fordringar på andra närstående	238 470	36 987
Momsfordringar	1 903	505
Övriga fordringar	4 004	2 940
	<u>244 378</u>	<u>40 432</u>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Övriga fordringar	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Not 14 Kundfordringar

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

Kreditrisk i kundfordringar

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	29	131
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	98	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	5	-
Summa	<u>132</u>	<u>131</u>

Reserv för osäkra kundfordringar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Ingående balans	623	1 548
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-205	-651
Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster	-30	-274
Årets kreditförluster	-	-
Utgående balans	<u>388</u>	<u>623</u>

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Övrigt	34 014	36 084
	<u>34 014</u>	<u>36 084</u>

Not 16 Likvida medel

Koncernen TSEK	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	6 465	–
Summa enligt balansräkningen	6 465	–
Summa enligt kassaflödesanalysen	<u>6 465</u>	<u>–</u>

Not 17 Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital och antal aktier

Anges i antal aktier	2022-12-31	2021-12-31
Emitterade 1 januari	50 000	50 000
Emitterade under perioden	–	–
Emitterade per 31 december – betalda	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Aktier har ett kvotvärde på 1 kr.

Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

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 ingen utdelning lämnas. Utdelningsförslaget blir föremål för fastställelse på årstämman den 22 april 2023.

Moderbolaget

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av erhållna aktieägartillskott 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.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 18 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

Långfristiga skulder

Banklån

Lån från koncernbolag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	2 472 190	2 472 186
	2 334 367	2 334 367
	<u>4 806 557</u>	<u>4 806 553</u>

Kortfristiga skulder

Kortfristiga banklån

	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Som säkerhet för banklånen har lämnats fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag (se även not 23).

				<u>2022-12-31</u>	
TSEK	Valuta	Nom. ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,55%	2028-03-31	2 473 370	2 472 190
Lån från koncernföretag	SEK	7,5%	2025-01-31	2 334 367	2 334 367
Totala räntebärande skulder					<u>4 806 557</u>

				<u>2021-12-31</u>	
TSEK	Valuta	Nom. ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	Stibor 90 + 1,55%	2027-01-31	2 473 953	2 472 186
Lån från koncernföretag	SEK	7,5%	2025-01-31	2 334 367	2 334 367
Totala räntebärande skulder					<u>4 806 553</u>

Se vidare not 22.

Not 19 Skulder till kreditinstitut

Moderbolaget

TSEK

Långfristiga skulder

Banklån

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	2 472 190	2 472 186
	<u>2 472 190</u>	<u>2 472 186</u>

Kortfristiga skulder

Kortfristiga banklån

	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Banklån

2 472 190	2 472 186
-----------	-----------

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 20 Övriga skulder

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt, depositioner	148	148
	<u>148</u>	<u>148</u>
Övriga kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	39 949	67 577
Momsskulder	19 041	36 127
Lagfartsavgift	–	–
Övriga skulder	860	1 868
	<u>59 850</u>	<u>105 572</u>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
Moderbolaget		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	63 652	69 800
Övrigt	28 099	37 787
	<u>91 751</u>	<u>107 587</u>
Moderbolaget		
<i>TSEK</i>	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	–	–
Förutbetalda intäkter	19 917	32 144
Övrigt	–	–
	<u>19 917</u>	<u>32 144</u>

Not 22 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvar 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 ett utestående koncernlån om nominellt 2 334 MSEK som löper med 7,5% ränta.

Utöver koncernlånet har koncernen skulder till kreditinstitut om 2 473 MSEK. Skulderna till kreditinstitut löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + en marignal.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder. 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				
	jan-jun 2023	jul-dec 2023	2024	2025 till 2028	Efter 2028
TSEK					
Räntebärande skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	4 807 736	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Räntebetalningar	53 450	53 450	106 899	347 422	–
Derivat					
Räntewappar (fordringar)	-20 927	-20 927	-18 571	-38 267	–
Ränteswappar (skulder)	–	–	–	–	–
Summa räntebärande skulder och derivat	32 522	32 522	88 328	5 116 891	–
Icke-räntebärande skulder					
Övriga långfristiga skulder					19 940
Leverantörsskulder	12 479				
Övriga kortfristiga skulder	59 850				
Upplupna kostnader	91 751				
Totalt	196 602	32 522	88 328	5 116 891	19 940

2021-12-31	Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta				
	jan-jun 2022	jul-dec 2022	2023	2024 till 2027	Efter 2027
TSEK					
Räntebärande skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	4 808 320	–
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Räntebetalningar	105 611	105 611	211 222	301 113	–

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Derivat

Räntewappar (fordringar)	–	–	–	–	–
Ränteswappar (skulder)	11 134	10 332	19 060	44 193	3 307
Summa räntebärande skulder och derivat	116 745	115 943	230 282	5 153 626	3 307

Icke-räntebärande skulder

Övriga långfristiga skulder					19 940
Leverantörsskulder	16 898				
Övriga kortfristiga skulder	105 572				
Upplupna kostnader	107 587				

Totalt	346 801	115 943	230 282	5 153 626	23 247
---------------	----------------	----------------	----------------	------------------	---------------

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. I syfte att säkra ränterisken har koncernen ingått åtta ränteswappar om totalt 2 206 MSEK i nominellt belopp på vilka koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Swapparna löper till 2024 (nominellt 1 182,5 MSEK), 2025 (nominellt 341,3 MSEK), samt till 2028 (nominellt 682,3 MSEK).

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 2 671 Tkr (2 842 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 0 Tkr (0 Tkr).

För en åldersanalys av kundfordringar som är förfallna, men inte nedskrivna, se not 14.

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

Mkr	2022-12-31		2021-12-31	
	Derivat-tillgångar	Derivat-skulder	Derivat-tillgångar	Derivat-skulder
Redovisade belopp	133 843	0	5 225	38 651
Nettning enligt ISDA	0	0	-5 225	-5 225
Nettobelopp	133 843	0	0	33 425

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 förändring 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.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

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

Koncern 2022

Mkr	Redovisat värde 2022	Verkligt värde 2022
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	133 843	133 843
	133 843	133 843
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	0	
Övriga kortfristiga fordringar	244 378	
Kundfordringar	1 446	
Upplupna intäkter	0	
Likvida medel	6 465	
	252 289	

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Derivat	0	0
	0	0

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Långfristiga räntebärande skulder	4 806 557	
Kortfristiga räntebärande skulder	0	
Övriga långfristiga skulder	148	
Övriga kortfristiga skulder	59 850	
Leverantörsskulder	12 479	
Upplupna kostnader	28 099	
	4 907 133	

Koncern 2021

Mkr	Redovisat värde 2021	Verkligt värde 2021
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	5 225	5 225
	5 225	5 225
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	0	
Övriga kortfristiga fordringar	40 432	
Kundfordringar	924	
Upplupna intäkter	0	
Likvida medel	0	
	41 356	

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Derivat	33 425	33 425
	33 425	33 425

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Långfristiga räntebärande skulder	4 806 553	
Kortfristiga räntebärande skulder	0	
Övriga långfristiga skulder	148	
Övriga kortfristiga skulder	105 572	
Leverantörsskulder	16 898	
Upplupna kostnader	37 787	
	4 966 957	

ank=20230706;2023070703122

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 774 799	2 774 799
Nettotillgångar i dotterbolag	3 229 422	3 294 649
Summa ställda säkerheter	<u>6 004 221</u>	<u>6 069 447</u>

Eventalförpliktelser

– –

Moderbolaget

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	732 647	732 647
Summa ställda säkerheter	<u>732 647</u>	<u>732 647</u>

Eventalförpliktelser

– –

Not 24 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen har närståenderelation med LSTH Svenska Handelsfastigheter AB, LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ) samt med nyckelpersoner i ledande ställning.

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

TSEK

Närståenderelation	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
Koncernbolag	2022	–	38 796	-176 897	238 470	2 374 316
	2021	–	37 021	-167 928	36 987	2 401 943

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	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
Dotterföretag	2022	39 003		211 110	4 025 880	–
	2021	38 783		218 072	4 217 972	–
Moderföretag	2022		38 636	–	–	–
	2021		38 419	–	–	–
Andra närstående	2022			-177 509	114 906	2 334 367
	2021			-169 515	–	2 379 109

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.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 25 Koncernföretag

Innehav i dotterföretag

Företag / Organisationsnummer	Säte	2022-12-31 Ägarandel i %	2021-12-31 Ägarandel i %
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Skolgärdet Handelsfastighet AB, 556737-7790	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Promus livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheter Kranskötaren KB, 969737-0428	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet , 969630-6167	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Stanstorp Handelsfastighet AB, 556406-1405	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9296	Stockholm, Sverige	0,0%	100,0%
Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, 556403-0350	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Högländ 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%
Luleå 24 Fastighetsförvaltning AB, 559100-3990	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Plåten 2 AB, 559025-2176	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Göinge 1 AB, 559101-2256	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, 556651-7701	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Järnet 4 AB, 556716-2192	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%
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%
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 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%

ank=20230706;2023070703123

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Moderbolaget

TSEK	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	732 647	732 647
Utgående balans 31 december	<u>732 647</u>	<u>732 647</u>
Redovisat värde den 31 december	<u>732 647</u>	<u>732 647</u>

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
			Redovisat värde	Redovisat värde
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900, Stockholm	500	100	274 588	274 588
Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376, Stockholm	500	100	207 137	207 137
Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940, Stockholm	500	100	183 122	183 122
Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599, Stockholm	50 000	100	16 750	16 750
Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972, Stockholm	50 000	100	51 050	51 050
			<u>732 647</u>	<u>732 647</u>

Not 26 Kassaflödesanalys

Likvida medel - koncernen

TSEK	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	6 465	-
Summa enligt balansräkningen	<u>6 465</u>	<u>-</u>
Summa enligt kassaflödesanalysen	<u>6 465</u>	<u>-</u>

Likvida medel - moderbolaget

TSEK	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	6 465	-
Summa enligt balansräkningen	<u>6 465</u>	<u>-</u>
Summa enligt kassaflödesanalysen	<u>-</u>	<u>-</u>

Betalda räntor och erhållen utdelning

Koncernen

TSEK	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållen ränta	107	1 670
Erlagd ränta	-236 863	-221 444

Moderbolaget

TSEK	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Erhållen ränta	211 111	218 072
Erlagd ränta	-236 844	-219 733

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

ankt=20230706;20230703124

Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

TSEK	2022	2021
Avyttrade tillgångar och skulder		
Materiella anläggningstillgångar	247 500	176 925
Förvaltningsfastigheter		
Finansiella anläggningstillgångar		
Uppskjutna skattefordringar	–	–
Rörelsefordringar	9 026	1 413
Likvida medel	–	–
Summa tillgångar	<u>256 526</u>	<u>178 338</u>
Uppskjutna skatteskulder	–	–
Kortfristiga rörelseskulder	1 513	3 913
Summa avsättningar och skulder	<u>1 513</u>	<u>3 913</u>
Köpeskilling:	255 013	174 425
Erhållen köpeskilling	<u>255 013</u>	<u>174 425</u>
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	–	–
Påverkan på likvida medel	<u>255 013</u>	<u>174 425</u>

Avstämning av skulder som hör från finansieringsverksamheten - koncernen

TSEK	UB 2021	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar		UB 2022
			Omklassificering	Förvärv av DB	
Långfristiga banklån	2 472 186	-584	588	–	2 472 190
Skulder till koncernföretag	2 334 367	–	–	–	2 334 367
Kortfristiga banklån	–	–	–	–	–
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	<u>4 806 553</u>	<u>-584</u>	<u>588</u>	<u>–</u>	<u>4 806 557</u>

Avstämning av skulder som hör från finansieringsverksamheten - koncernen

TSEK	UB 2020	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar		UB 2021
			Omklassificering	Förvärv av DB	
Långfristiga banklån	3 170 444	-698 258	–	–	2 472 186
Skulder till koncernföretag	1 767 892	566 475	–	–	2 334 367
Kortfristiga banklån	6 600	-6 600	–	–	–
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	<u>4 944 936</u>	<u>-138 383</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4 806 553</u>

Avstämning av skulder som hör från finansieringsverksamheten - moderbolaget

TSEK	UB 2021	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar		UB 2022
			Omklassificering	Förvärv av DB	
Långfristiga banklån	2 472 186	-584	588	–	2 472 190
Skulder till koncernföretag	2 334 367	–	–	–	2 334 367
Kortfristiga banklån	–	–	–	–	–
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	<u>4 806 553</u>	<u>-584</u>	<u>588</u>	<u>–</u>	<u>4 806 557</u>

Avstämning av skulder som hör från finansieringsverksamheten - moderbolaget

TSEK	UB 2020	Kassaflöden	Icke-kassaflödespåverkande förändringar		UB 2021
			Omklassificering	Förvärv av DB	
Långfristiga banklån	3 170 444	-698 258	–	–	2 472 186
Skulder till koncernföretag	1 767 892	566 475	–	–	2 334 367
Kortfristiga banklån	6 600	-6 600	–	–	–
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	<u>4 944 936</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>4 806 553</u>

Ej utnyttjade krediter

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ej utnyttjade krediter uppgår till		
Koncernen	–	–
Moderbolaget	–	–

Not 27 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

LSTH Handelsfastigheter 3 AB

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

LSTH Handelsfastigheter 3 AB 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.

Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Balanserade vinstmedel	67 078 752
Årets resultat	-13 807 856
<u>Summa</u>	<u>53 270 896</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel och fria fonder disponeras enligt följande:

<u>Balanserade vinstmedel</u>	<u>53 270 896</u>
<u>Summa</u>	<u>53 270 896</u>

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.

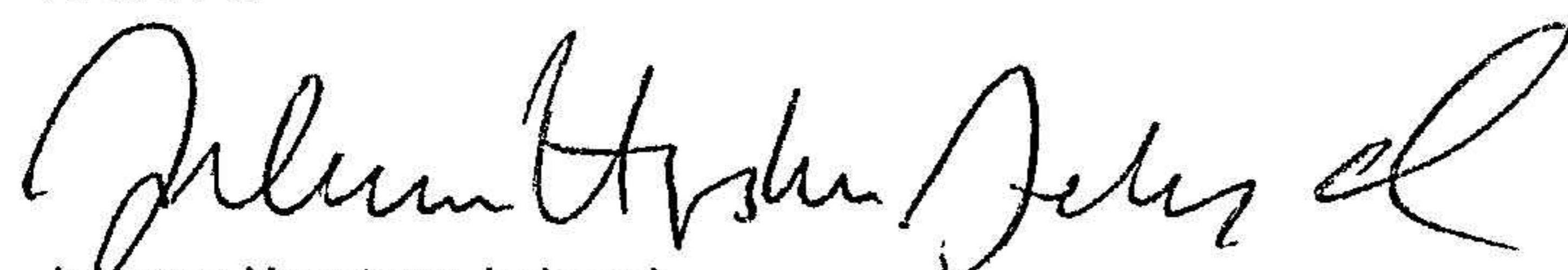
Stockholm den 20 april 2023



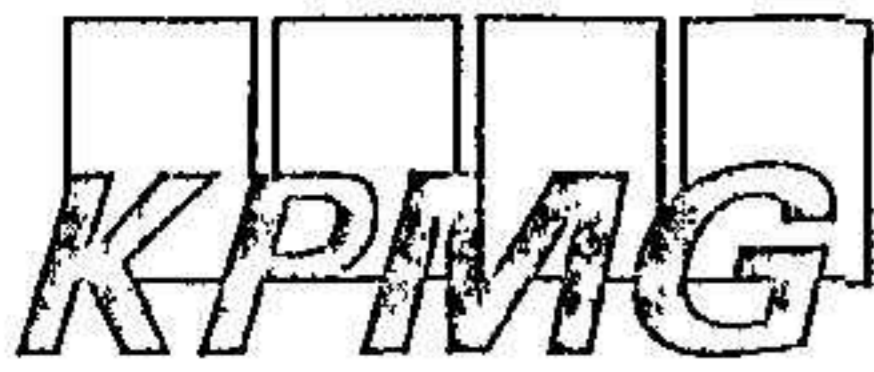
Thomas Holm

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2023.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2023
KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LSTH Handelsfastigheter 3 AB, org. nr 559016-8893

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LSTH Handelsfastigheter 3 AB för år 2022.

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.

Grund för uttalanden

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

Det är styrelsen 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 ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

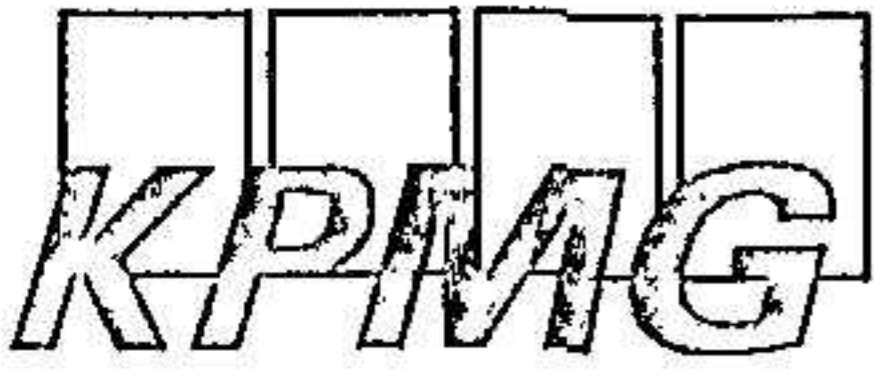
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionsred 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.

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 förvaltning för LSTH Handelsfastigheter 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 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.

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 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