

Årsredovisning och koncernredovisning

**LSTH Handelsfastigheter 3 AB**  
Org. nr. 559016-8893

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2024. 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 2024-05-16



Thomas Holm

Årsredovisning och koncernredovisning

**LSTH Handelsfastigheter 3 AB**

Org. nr. 559016-8893

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

## 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 59 handelsfastigheter i 42 kommuner.

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

Koncernen har avyttrat 6 bolag med varsin fastighet till ett annat koncernbolag och förvärvat ett bolag med en fastighet från ett annat koncernbolag.

#### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncernen

(Tkr)

|                    | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter      | 415 950                   | 447 903                   | 416 252                   | 416 506                   | 400 033                   | 384 388                   |
| Driftnetto         | 313 726                   | 346 967                   | 313 453                   | 312 052                   | 294 539                   | 288 180                   |
| Årets resultat     | -474 370                  | 240 868                   | 294 967                   | 167 390                   | 69 509                    | 100 092                   |
| Balansomslutning   | 5 177 176                 | 6 515 397                 | 6 280 817                 | 6 045 714                 | 5 783 921                 | 5 279 724                 |
| Direktavkastning * | 5,8%                      | 5,7%                      | 5,2%                      | 5,4%                      | 5,4%                      | 6,2%                      |

\* 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 | 53 270 896        |
| Årets resultat      | -17 501 085       |
| <i>Summa</i>        | <u>35 769 811</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | 35 769 811        |
| <i>Summa</i>            | <u>35 769 811</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                                        | 2023-01-01 |            | 2022-01-01 |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|
|                                             | Not        | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Hyresintäkter                               | 3          | 415 950    | 447 903    |
| Fastighetskostnader                         | 4          | -102 225   | -100 936   |
| <b>Driftnetto</b>                           |            | 313 726    | 346 967    |
| Centrala administrationskostnader           | 6          | -23 854    | -26 699    |
| Finansiella intäkter                        | 7          | 273        | 107        |
| Finansiella kostnader                       | 7          | -196 436   | -225 246   |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                 | 5, 6       | 93 709     | 95 129     |
| Värdoförändringar förvaltningsfastigheter   | 10         | -615 496   | 110 370    |
| Värdoförändringar derivat                   | 12, 22     | -75 429    | 162 043    |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner</b>  |            | -597 216   | 367 542    |
| Bokslutsdispositioner                       | 8          | 9 742      | -27 001    |
| <b>Resultat före skatt</b>                  |            | -587 475   | 340 541    |
| Aktuell skatt                               | 9          | -19 801    | -13 932    |
| Uppskjuten skatt                            | 9          | 132 906    | -85 741    |
| <b>Arets resultat</b>                       |            | -474 370   | 240 868    |
| <b>Hänförligt till:</b>                     |            |            |            |
| Moderbolagets aktieägare                    |            | -474 370   | 240 868    |
| <b>Arets övrigt totalresultat</b>           |            | -          | -          |
| <b>Arets totalresultat</b>                  |            | -474 370   | 240 868    |
| <b>Arets totalresultat hänförligt till:</b> |            |            |            |
| Moderbolagets ägare                         |            | -474 370   | 240 868    |

2024061000492

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Balansräkning för koncernen

Per den 31 december

| TSEK                                                         | Not   | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                            |       |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                                      | 10    | 4 759 200        | 6 075 300        |
| Nyttjanderättstillgång                                       | 3     | 8 869            | 19 951           |
| Derivat                                                      | 12,22 | 58 414           | 133 843          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                           |       | <b>4 826 483</b> | <b>6 229 094</b> |
| Kundfordringar                                               | 14    | 1 262            | 1 446            |
| Övriga fordringar                                            | 13    | 296 344          | 244 378          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                 | 15    | 33 630           | 34 014           |
| Likvida medel                                                | 16    | 19 458           | 6 465            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                           |       | <b>350 694</b>   | <b>286 303</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                                      |       | <b>5 177 176</b> | <b>6 515 397</b> |
| <b>Eget kapital</b>                                          | 17    |                  |                  |
| Aktiekapital                                                 |       | 50               | 50               |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |       | 30 000           | 30 000           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |       | 631 572          | 1 105 942        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |       | <b>661 622</b>   | <b>1 135 992</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |       | <b>661 622</b>   | <b>1 135 992</b> |
| <b>Skulder</b>                                               | 22    |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder                            | 3,18  | 4 142 340        | 4 806 557        |
| Leasingskuld                                                 | 3     | 8 798            | 19 792           |
| Derivat                                                      | 12,22 | –                | –                |
| Övriga långfristiga skulder                                  | 20    | 148              | 148              |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 9     | 246 799          | 379 705          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |       | <b>4 398 086</b> | <b>5 206 202</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            | 18    | –                | –                |
| Leverantörsskulder                                           |       | 11 710           | 12 479           |
| Skatteskulder                                                | 9     | 19 750           | 9 123            |
| Övriga skulder                                               | 20    | 19 521           | 59 850           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 21    | 66 489           | 91 751           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |       | <b>117 469</b>   | <b>173 203</b>   |
| <b>Summa skulder</b>                                         |       | <b>4 515 555</b> | <b>5 379 405</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |       | <b>5 177 176</b> | <b>6 515 397</b> |

## 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-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
|--------------------------------------------------------------|-----|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01                             | 17  | 50                | 30 000                           | 865 074                                             | 895 124                |
| <b>Årets totalresultat</b>                                   |     |                   |                                  |                                                     |                        |
| Årets resultat                                               |     |                   |                                  | 240 868                                             | 240 868                |
| Årets övrigt totalresultat                                   |     |                   |                                  |                                                     | –                      |
| <b>Årets totalresultat</b>                                   |     | –                 | –                                | 240 868                                             | 240 868                |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                    |     |                   |                                  |                                                     |                        |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare              |     |                   |                                  |                                                     |                        |
| Aktieägartillskott                                           |     |                   |                                  |                                                     | –                      |
| <b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b> |     | –                 | –                                | –                                                   | –                      |
| Summa transaktioner med koncernens ägare                     |     | –                 | –                                | –                                                   | –                      |
| Utgående eget kapital 2022-12-31                             |     | 50                | 30 000                           | 1 105 942                                           | 1 135 992              |
| Ingående eget kapital 2023-01-01                             |     | 50                | 30 000                           | 1 105 942                                           | 1 135 992              |
| <b>Årets totalresultat</b>                                   |     |                   |                                  |                                                     |                        |
| Årets resultat                                               |     |                   |                                  | -474 370                                            | -474 370               |
| Årets övrigt totalresultat                                   |     |                   |                                  |                                                     | –                      |
| <b>Årets totalresultat</b>                                   |     | –                 | –                                | -474 370                                            | -474 370               |
| <b>Transaktioner med koncernens ägare</b>                    |     |                   |                                  |                                                     |                        |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare              |     |                   |                                  |                                                     |                        |
| Aktieägartillskott                                           |     |                   |                                  |                                                     | –                      |
| <b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b> |     | –                 | –                                | –                                                   | –                      |
| Summa transaktioner med koncernens ägare                     |     | –                 | –                                | –                                                   | –                      |
| Utgående eget kapital 2023-12-31                             |     | 50                | 30 000                           | 631 572                                             | 661 622                |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Kassaflödesanalys för koncernen

| TSEK                                                                                | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                     | 26  |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Förvaltningsresultat                                                                |     | 93 709                    | 95 129                    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | -                         | -                         |
| Erhållen/betald inkomstskatt                                                        |     | -6 796                    | -5 615                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <u>86 913</u>             | <u>89 515</u>             |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                           |                           |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar                                         |     | 479                       | -462                      |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar                                |     | -94 340                   | -198 015                  |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                      |     | 551                       | -4 294                    |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder                                   |     | -64 474                   | -100 479                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <u>-70 872</u>            | <u>-213 736</u>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                             |     | -35 071                   | -34 230                   |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                |     | 6 675                     | -                         |
| Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan                                      |     | -46 937                   | -                         |
| Ayttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan                                     |     | 823 856                   | 255 013                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <u>748 523</u>            | <u>220 784</u>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                           |                           |
| Upplagna lån                                                                        |     | 78 900                    | -                         |
| Amorterade lån                                                                      |     | -743 558                  | -584                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <u>-664 658</u>           | <u>-584</u>               |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <u>12 993</u>             | <u>6 465</u>              |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | <u>6 465</u>              | <u>-</u>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <u><u>19 458</u></u>      | <u><u>6 465</u></u>       |
| <b>TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDESANALYSER</b>                                  |     |                           |                           |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 273                       | 107                       |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -207 151                  | -236 863                  |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

## Resultaträkning för moderbolaget

| TSEK                                             | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                                  |     | 384                       | 366                       |
| Administrations- och försäljningskostnader       |     | -7                        | -6                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>377</b>                | <b>361</b>                |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i>         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 179 305                   | 211 111                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -197 128                  | -225 227                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | 7   | <b>-17 447</b>            | <b>-13 756</b>            |
| Bokslutsdispositioner                            | 8   | -                         | -                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |     | <b>-17 447</b>            | <b>-13 756</b>            |
| Skatt                                            | 9   | -54                       | -52                       |
| <b>Arets resultat</b>                            |     | <b>-17 501</b>            | <b>-13 808</b>            |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Balansräkning för moderbolaget

Per den 31 december

| TSEK                                           | Not | 2023             | 2022             |
|------------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| Finansiella anläggningstillgångar              |     |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       | 25  | 732 647          | 732 647          |
| Fordringar på koncernföretag                   | 11  | 3 194 574        | 4 025 880        |
| Uppskjuten skattefordran                       | 9   | –                | –                |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>3 927 221</u> | <u>4 758 527</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <u>3 927 221</u> | <u>4 758 527</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                        |     |                  |                  |
| Fordringar på koncernföretag                   |     | 222 405          | 114 906          |
| Övriga fordringar                              | 13  | 1                | 1                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 405              | –                |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <u>222 811</u>   | <u>114 907</u>   |
| Kassa och bank                                 |     | 19 458           | 6 465            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <u>242 270</u>   | <u>121 372</u>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <u>4 169 491</u> | <u>4 879 899</u> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                            |     |                  |                  |
| 17                                             |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                   |     | 50               | 50               |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                            |     | 53 271           | 67 079           |
| Årets resultat                                 |     | -17 501          | -13 808          |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |     | <u>35 820</u>    | <u>53 321</u>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | 19  | 2 530 280        | 2 472 190        |
| Skulder till koncernföretag                    |     | 1 595 060        | 2 334 367        |
| Övriga skulder                                 | 20  | –                | –                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |     | <u>4 125 340</u> | <u>4 806 557</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    |     | –                | –                |
| Leverantörsskulder                             |     | –                | –                |
| Skulder till koncernföretag                    |     | –                | –                |
| Aktuella skatteskulder                         |     | 54               | 104              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | 21  | 8 277            | 19 917           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <u>8 331</u>     | <u>20 021</u>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>          |     | <u>4 169 491</u> | <u>4 879 899</u> |

## 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 2022-01-01        | 50                  | –           | 68 430              | -1 352         | 67 129              |
| Årets resultat *                        |                     |             |                     | -13 808        | -13 808             |
| Vinstdisposition                        |                     |             | -1 352              | 1 352          | 0                   |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>50</b>           | <b>–</b>    | <b>67 079</b>       | <b>-13 808</b> | <b>53 321</b>       |
| Ingående eget kapital 2023-01-01        | 50                  | –           | 67 079              | -13 808        | 53 321              |
| Årets resultat *                        |                     |             |                     | -17 501        | -17 501             |
| Vinstdisposition                        |                     |             | -13 808             | 13 808         | 0                   |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>           | <b>–</b>    | <b>53 271</b>       | <b>-17 501</b> | <b>35 820</b>       |

\* Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Kassaflödesanalys för moderbolaget

| TSEK                                                                                | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                                     | 26  |                           |                           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 377                       | 361                       |
| Erhållna räntor                                                                     |     | 179 305                   | 211 111                   |
| Betalda räntor                                                                      |     | -207 843                  | -236 844                  |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | -105                      | -                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <u>-28 266</u>            | <u>-25 372</u>            |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                           |                           |
| Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar                                          |     | -                         | -                         |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar                                |     | -107 904                  | -64 793                   |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                      |     | -                         | -                         |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder                                   |     | <u>-485</u>               | <u>-44 764</u>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | -136 655                  | -134 930                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                           |                           |
| Utlåning                                                                            |     | -                         | -                         |
| Återbetalning av finansiella tillgångar                                             |     | 831 306                   | 141 979                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <u>831 306</u>            | <u>141 979</u>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                        |     | 61 900                    | -                         |
| Amorterade av lån                                                                   |     | -743 558                  | -584                      |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <u>-681 658</u>           | <u>-584</u>               |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | 12 993                    | 6 465                     |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | <u>6 465</u>              | -                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <u><u>19 458</u></u>      | <u><u>6 465</u></u>       |

2024061000499

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

#### 1. Grunder för redovisningen

##### 1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat 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 2024. 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 2024.

##### 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 2022. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

#### 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. Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden.

##### 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.

##### 5.3 Elimineringar

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### 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 hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### 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 och på insattmedel på bankkonton. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt periodiserade uppläggningsavgifter.

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

### 9. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt realiserade värdeförändringar på derivat

Realiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive realiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar 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 innehåller 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.

## 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 RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book"), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards 2020 (EVS 2020).

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

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

#### 14.3 Återföring av nedskrivningar

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

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

### 15. Avsättningar

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

### 16. Eventualförpliktelser

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

## 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 förvärvat 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 4,8 år (4,5 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

#### Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg

| Koncernen<br>TSEK | 2023    |       |
|-------------------|---------|-------|
|                   | Årshyra | %     |
| 2024              | 30 457  | 8,232 |
| 2025              | 51 556  | 13,93 |
| 2026              | 44 539  | 12,04 |
| 2027              | 29 545  | 7,986 |
| 2028 och senare   | 213 878 | 57,81 |
|                   | 369 974 | 100   |

| TSEK            | 2022    |       |
|-----------------|---------|-------|
|                 | Årshyra | %     |
| 2023            | 30 567  | 8,262 |
| 2024            | 79 670  | 21,53 |
| 2025            | 71 326  | 19,28 |
| 2026            | 36 302  | 9,812 |
| 2027 och senare | 199 813 | 54,01 |
|                 | 417 679 | 112,9 |

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

Av totala hyresintäkter utgör 6% (7%) serviceintäkter.

#### Koncernen som leasetagare

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

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

På balansdagen har koncernen nyttjanderättstillgångar om 8 869 TSEK (19 951 TSEK) och leasingkulder om 8 798 TSEK (19 792 TKSE) beräknade på en ränta om 3,25 procent.

#### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för år 2023 var 373 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 2023 års utgång hade koncernen 2 fastigheter upplåtna med tomträtt.

#### Avtalade framtida tomträttsavgälder

| TSEK                                                   | 2023  | 2022  |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|
| Avtalade avgälder med betalning inom ett år            | 283   | 636   |
| Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år | 1 130 | 2 542 |
| Avtalade avgälder med betalning senare än fem år       | 2 476 | 4 774 |
| Summa                                                  | 3 889 | 7 951 |

### Not 4 Fastighetskostnader

#### Specifikation av koncernens fastighetskostnader

| TSEK                                 | 2023    | 2022    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| Driftskostnader                      | 49 393  | 45 820  |
| Reparations- och underhållskostnader | 15 000  | 14 702  |
| Fastighetsadministration             | 13 926  | 12 367  |
| Fastighets skatt                     | 23 906  | 28 046  |
| Summa fastighetskostnader            | 102 225 | 100 936 |

## 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 | 2023          | 2022          |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningstjänster fakturerade från moderbolag  | 22 776        | 26 429        |
| Övriga förvaltningskostnader                      | 1 078         | 270           |
| Summa                                             | <u>23 854</u> | <u>26 699</u> |

### Not 7 Finansiella poster

#### Koncernen

| TSEK                           | 2023            | 2022            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter           | 273             | 107             |
| Ränteintäkter, koncernföretag  | -               | -               |
| Finansiella intäkter           | <u>273</u>      | <u>107</u>      |
| Räntekostnader, kreditinstitut | -117 999        | -44 117         |
| Räntekostnader, ränteswappar   | 62 185          | -3 601          |
| Räntekostnader, koncernföretag | -140 249        | -176 897        |
| Tomträttsavgälder              | -373            | -625            |
| Övriga finansiella kostnader   | 0               | -6              |
| Finansiella kostnader          | <u>-196 436</u> | <u>-225 246</u> |

#### Moderbolaget

##### Ränteintäkter och liknande resultatposter

| TSEK                          | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 179 180        | 211 110        |
| Ränteintäkter, övriga         | 125            | 1              |
|                               | <u>179 305</u> | <u>211 111</u> |

#### Moderbolaget

##### Räntekostnader och liknande resultatposter

| TSEK                           | 2023            | 2022            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -141 314        | -177 509        |
| Räntekostnader, kreditinstitut | -117 999        | -44 117         |
| Räntekostnader, ränteswappar   | 62 185          | -3 601          |
| Övriga finansiella kostnader   | -1              | 0               |
|                                | <u>-197 128</u> | <u>-225 227</u> |

Räntekostnad för swappar värderas till verkligt värde och uppgår till +62 185 TSEK (-3 601 TSEK).

### Not 8 Bokslutsdispositioner

#### Koncernen

| TSEK                   | 2023         | 2022           |
|------------------------|--------------|----------------|
| Erhållet koncernbidrag | 14 465       | 12 948         |
| Lämnat koncernbidrag   | -4 723       | -39 949        |
| Summa                  | <u>9 742</u> | <u>-27 001</u> |

#### Moderbolaget

| TSEK                 | 2023     | 2022     |
|----------------------|----------|----------|
| Lämnat koncernbidrag | -        | -        |
| Summa                | <u>-</u> | <u>-</u> |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Not 9 Skatter

#### Redovisat i rapport över resultat och övrigt totalresultat

##### Koncernen

| TSEK                                                                                                     | 2023           | 2022           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)</b>                                                         |                |                |
| Periodens skattekostnad                                                                                  | -19 801        | -13 932        |
|                                                                                                          | <u>-19 801</u> | <u>-13 932</u> |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</b>                                                    |                |                |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                                           | 133 063        | -82 878        |
| Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag | -157           | -2 863         |
|                                                                                                          | <u>132 906</u> | <u>-85 741</u> |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>                                                        | <u>113 105</u> | <u>-99 673</u> |

#### Avstämning av effektiv skatt

##### Koncernen

| TSEK                                                                                                 | 2023 (%)     | 2023           | 2022 (%)     | 2022           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| Resultat före skatt                                                                                  |              | -587 475       |              | 340 541        |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget                                                    | 20,6%        | 121 020        | 20,6%        | -70 151        |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                                            | 0,0%         | -8             | 0,0%         | -              |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                                           | 0,0%         | 27             | -0,2%        | 637            |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade negativa räntenetton                                           | 0,4%         | 2 089          | -2,1%        | 7 297          |
| Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | -1,6%        | -9 367         | 0,0%         | -              |
| Erhållet positivt räntenetto                                                                         | -4,1%        | -24 217        | 11,1%        | -37 666        |
| Schablonränta på periodiseringsfond                                                                  | 0,0%         | -              | 0,0%         | -3             |
| Övrigt                                                                                               | 4,0%         | 23 561         | -0,1%        | 213            |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                                                      | <b>19,3%</b> | <b>113 105</b> | <b>29,3%</b> | <b>-99 673</b> |

#### Avstämning av effektiv skatt

##### Moderbolaget

| TSEK                                              | 2023 (%)     | 2023       | 2022 (%)     | 2022       |
|---------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Resultat före skatt                               |              | -17 447    |              | -13 756    |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 20,6%        | 3 594      | 20,6%        | 2 834      |
| Ej avdragsgilla kostnader                         | 0,0%         | -          | 0,0%         | -          |
| Ej skattepliktiga intäkter                        | 0,0%         | -          | 0,0%         | -          |
| Erhållet negativt/positivt räntenetto             | -20,9%       | -3 648     | -21,0%       | -2 886     |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                   | <b>-0,3%</b> | <b>-54</b> | <b>-0,4%</b> | <b>-52</b> |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

202406100508

### Redovisat i balansräkningen

#### Uppskjutna skattefordringar och-skulder

#### Redovisade uppskjutna skattefordringar och-skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

#### Koncernen

|                                  | Uppskjuten skatt 2023-12-31 |         |          | Uppskjuten skatt 2022-12-31 |         |          |
|----------------------------------|-----------------------------|---------|----------|-----------------------------|---------|----------|
|                                  | Fordran                     | Skuld   | Netto    | Fordran                     | Skuld   | Netto    |
| Förvaltningsfastigheter          |                             | 235 079 | -235 079 |                             | 352 711 | -352 711 |
| Derivat                          | –                           | 12 033  | -12 033  | –                           | 27 572  | -27 572  |
| Periodiseringsfonder             |                             | –       | –        |                             | –       | –        |
| Underskottsavdrag                | 261                         |         | 261      | 418                         |         | 418      |
| Övrigt                           | 52                          |         | 52       | 160                         |         | 160      |
| Skattefordringar/-skulder        | 313                         | 247 112 | -246 799 | 578                         | 380 283 | -379 705 |
| Kvittning                        | -313                        | -313    | –        | -578                        | -578    | –        |
| Skattefordringar/-skulder, netto | –                           | 246 799 | -246 799 | –                           | 379 705 | -379 705 |

#### Moderbolaget

|                                  | Uppskjuten skatt 2023-12-31 |       |       | Uppskjuten skatt 2022-12-31 |       |       |
|----------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-----------------------------|-------|-------|
|                                  | 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 |            |
|---------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31   | 2022-12-31 |
| Ej avdragna räntekostnader      | 12 994     | 15 083     | –            | –          |
| Ej avdragna fastighetsförluster | –          | 570        | –            | –          |
|                                 | 12 994     | 15 653     | –            | –          |

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.  
Ej avdragna räntekostnader förfaller inom 2-6 år.

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

#### Koncernen

| Värdet förändring förvaltningsfastigheter | 2023            | 2022           |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Realiserade värdet förändringar           | -87 325         | -47 841        |
| Orealiserade värdet förändringar          | -528 171        | 158 211        |
|                                           | <u>-615 496</u> | <u>110 370</u> |

| Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående balans                                          | 6 075 300        | 6 178 200        |
| Köp                                                      | 49 500           | -                |
| Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1)</sup>     | 35 071           | 34 230           |
| Avyttringar                                              | -872 500         | -295 341         |
| Orealiserade värdet förändringar redovisade i resultatet | -528 171         | 158 211          |
|                                                          | <u>4 759 200</u> | <u>6 075 300</u> |

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

| Annat påverkan på periodens resultat än från värdet förändringar                                                                                    | 2023    | 2022    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Hysesintäkter                                                                                                                                       | 415 950 | 447 903 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)      | -88 299 | -88 568 |
| Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt) | -       | -       |

#### Väsentliga åtaganden

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen uppgår till ca 104 mkr.

#### Verkligt värde

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

#### Värderingsprocess

Samtliga fastigheter värderas årligen under det fjärde kvartalet av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad och fastighetskategori.

Under 2023 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield, Novier Property Advisors AB och JLL. De externa värderarna ska besiktiga varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Valuation - Global Standards 2022 ("Red Book"), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards 2020 (EVS 2020) och följer Samhällsbyggarnas etiska regler.

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

#### Värderingsteknik

Verkliga värden fastställs vanligtvis med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Det verkliga värdet per 2023-12-31 är fastställt utifrån en avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Kassaflödeskalkylernas längd är om minst fem år men längden anpassas så att det sista året, som ligger till grund för restvärdesberäkningen, är helt marknadsanpassat. Kalkylperioden som ligger till grund för externvärderingarna per 2023-12-31 sträcker sig från januari 2024 till december 2033 med ett årligt inflationsantagande om 2% under hela kalkylperioden.

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. Värderingarna av företags fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Klassificering i nivå 3 sker i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

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

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

|                                                      | 2023-12-31  |        | 2022-12-31   |        |
|------------------------------------------------------|-------------|--------|--------------|--------|
|                                                      | Spann       | Snitt  | Spann        | Snitt  |
| Aterstående längd på hyreskontrakt                   |             | 4,8 år |              | 4,5 år |
| Förväntad långsiktig vakans %                        | 2,8-7,0     | 4,5    | 5,0-7,5      | 5,1    |
| Aktuell vakans %                                     |             | 3,7    |              | 1,6    |
| Driftnetto (kr per kvm)                              |             | 1 145  |              | 1 187  |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%) | 5,75 - 7,50 | 6,46   | 4,62 - 8,15  | 6,09   |
| Diskonteringsränta (%)                               | 7,75 - 9,50 | 8,46   | 6,71 - 10,31 | 8,12   |

### Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

|                                     | 2023-12-31 |                   | 2022-12-31 |                   |
|-------------------------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|
|                                     | Förändring | Påverkan på värde | Förändring | Påverkan på värde |
| Väsentliga icke observerbara indata |            |                   |            |                   |
| Förväntad långsiktig vakans         | +/-2,0%    | -124 / +124 Mkr   | +/-2,0%    | -140 / +140 Mkr   |
| Förväntat driftnetto (kr per kvm)   | +/-5,0%    | +238 / -238 Mkr   | +/-5,0%    | +308 / -308 Mkr   |
| Direktavkastningskrav               | +/-0,25%   | -178 / +192 Mkr   | +/-0,25%   | -244 / +265 Mkr   |

### Not 11 Fordringar på koncernföretag

| Moderbolaget<br>TSEK                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                  |                  |
| Ingående balans 1 januari              | 4 025 880        | 4 167 859        |
| Tillkommande fordran                   | 0                | 0                |
| Återbetalningar                        | -831 306         | -141 979         |
| Utgående balans 31 december            | <u>3 194 574</u> | <u>4 025 880</u> |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

202406100511

### Not 12 Derivat

| Koncernen                                                                                   | 2023-12-31    | 2022-12-31     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| TSEK                                                                                        |               |                |
| <b>Finansiella placeringar /skulder som är anläggningstillgångar / långfristiga skulder</b> |               |                |
| Finansiella tillgångar / skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen        |               |                |
| Finansiella tillgångar                                                                      |               |                |
| Ränteswappar                                                                                | 58 414        | 133 843        |
| Finansiella skulder                                                                         |               |                |
| Ränteswappar                                                                                | 0             | 0              |
|                                                                                             | <u>58 414</u> | <u>133 843</u> |

### Not 13 Övriga fordringar

| Koncernen                                             | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| TSEK                                                  |                |                |
| <b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b> |                |                |
| Fordringar på andra närstående                        | 293 088        | 238 470        |
| Momsfordringar                                        | 325            | 1 903          |
| Övriga fordringar                                     | 2 931          | 4 004          |
|                                                       | <u>296 344</u> | <u>244 378</u> |

| Moderbolaget                            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| TSEK                                    |            |            |
| <b>Övriga fordringar (kortfristiga)</b> |            |            |
| 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 106 tkr (0 tkr) i koncernen och 0 tkr (0 tkr) i moderbolaget.

#### Kreditrisker i kundfordringar

#### Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

| Koncernen                            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| TSEK                                 |            |            |
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar  | 106        | 29         |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | 35         | 98         |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar   | 0          | 5          |
| <b>Summa</b>                         | <u>141</u> | <u>132</u> |

#### Reserv för osäkra kundfordringar

| Koncernen                                            | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| TSEK                                                 |            |            |
| Ingående balans                                      | 388        | 623        |
| Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar         | -388       | -205       |
| Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster | -          | -30        |
| Årets kreditförluster                                | 949        | -          |
| <b>Utgående balans</b>                               | <u>949</u> | <u>388</u> |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| TSEK      | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------|---------------|---------------|
| Koncernen |               |               |
| Övrigt    | 33 630        | 34 014        |
|           | <u>33 630</u> | <u>34 014</u> |

### Not 16 Likvida medel

| Koncernen<br>TSEK                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31   |
|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |               |              |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 19 458        | 6 465        |
| Summa enligt balansräkningen                          | <u>19 458</u> | <u>6 465</u> |
| Summa enligt kassaflödesanalysen                      | <u>19 458</u> | <u>6 465</u> |

### Not 17 Eget kapital

#### Koncernen

#### Aktiekapital och antal aktier

| Anges i antal aktier                 | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| 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 24 april 2024.

#### 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                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| TSEK                        |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b> |                  |                  |
| Banklån                     | 2 530 280        | 2 472 190        |
| Lån från koncernbolag       | 1 612 060        | 2 334 367        |
|                             | <u>4 142 340</u> | <u>4 806 557</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b> |                  |                  |
| 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).

| TSEK                        | Valuta | Nom. ränta             | Förfall    | 2023-12-31      |                  |
|-----------------------------|--------|------------------------|------------|-----------------|------------------|
|                             |        |                        |            | Nominellt värde | Redovisat värde  |
| Banklån                     | SEK    | Stibor 90 + 1,55-1,65% | 2027-01-31 | 2 531 018       | 2 530 280        |
| Lån från koncernföretag     | SEK    | 7,5%                   | 2027-01-31 | 1 612 060       | 1 612 060        |
| Totala räntebärande skulder |        |                        |            |                 | <u>4 142 340</u> |
|                             |        |                        |            |                 |                  |
| TSEK                        | Valuta | Nom. ränta             | Förfall    | 2022-12-31      |                  |
|                             |        |                        |            | Nominellt värde | Redovisat värde  |
| Banklån                     | SEK    | Stibor 90 + 1,55%      | 2027-01-31 | 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> |

Se vidare not 22.

### Not 19 Skulder till kreditinstitut

| Moderbolaget                                                                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| TSEK                                                                           |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                    |                  |                  |
| Banklån                                                                        | 2 530 280        | 2 472 190        |
|                                                                                | <u>2 530 280</u> | <u>2 472 190</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                    |                  |                  |
| Kortfristiga banklån                                                           | —                | —                |
|                                                                                | <u>—</u>         | <u>—</u>         |
| <b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Banklån                                                                        | 4 142 340        | 2 472 190        |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

202406100514

### Not 20 Övriga skulder

|                                                                                |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>                                                               |                   |                   |
| <i>TSEK</i>                                                                    | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Övriga långfristiga skulder                                                    |                   |                   |
| Övrigt, depositioner                                                           | 148               | 148               |
|                                                                                | <u>148</u>        | <u>148</u>        |
| <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                                             |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                                                    | 4 743             | 39 949            |
| Momsskulder                                                                    | 11 684            | 19 041            |
| Övriga skulder                                                                 | 3 093             | 860               |
|                                                                                | <u>19 521</u>     | <u>59 850</u>     |
| <b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
|                                                                                | -                 | -                 |
|                                                                                | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| <b>Moderbolaget</b>                                                            |                   |                   |
| <i>TSEK</i>                                                                    | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Övriga skulder                                                                 | -                 | -                 |
|                                                                                | <u>-</u>          | <u>-</u>          |
| <b>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b> |                   |                   |
|                                                                                | -                 | -                 |
|                                                                                | <u>-</u>          | <u>-</u>          |

### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>      |                   |                   |
| <i>TSEK</i>           | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Förutbetalda intäkter | 52 487            | 63 652            |
| Övrigt                | 14 001            | 28 099            |
|                       | <u>66 489</u>     | <u>91 751</u>     |
| <b>Moderbolaget</b>   |                   |                   |
| <i>TSEK</i>           | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| Förutbetalda intäkter | 8 277             | 19 917            |
|                       | <u>8 277</u>      | <u>19 917</u>     |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### 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. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB som är koncernens förvaltningsbolag. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

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

#### Likviditet- och finansieringsrisk

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

Koncernen har ett utestående koncernlån om nominellt 1 612 MSEK som löper med 7,5% ränta.

Utöver koncernlånet har koncernen skulder till kreditinstitut om 2 531 MSEK. Skulderna till kreditinstitut löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + en marginal.

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

| 2023-12-31                                    | Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta |                 |         |                   |            |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|---------|-------------------|------------|
|                                               | jan-jun<br>2024                                      | jul-dec<br>2024 | 2025    | 2026 till<br>2029 | Efter 2029 |
| <b>TSEK</b>                                   |                                                      |                 |         |                   |            |
| <b>Räntebärande skulder</b>                   |                                                      |                 |         |                   |            |
| Långfristiga räntebärande skulder             | –                                                    | –               | –       | 4 143 079         | –          |
| Kortfristiga räntebärande skulder             | –                                                    | –               | –       | –                 | –          |
| <b>Räntebetalningar</b>                       | 71 395                                               | 71 395          | 142 790 | 428 371           | –          |
| <b>Derivat</b>                                |                                                      |                 |         |                   |            |
| Räntewappar (fordringar)                      | -25 808                                              | -17 022         | -23 124 | -46 610           | –          |
| Räntewappar (skulder)                         | –                                                    | –               | –       | –                 | –          |
| <b>Summa räntebärande skulder och derivat</b> | 45 587                                               | 54 374          | 119 667 | 4 524 840         | –          |
| <b>Icke-räntebärande skulder</b>              |                                                      |                 |         |                   |            |
| Övriga långfristiga skulder                   |                                                      |                 |         |                   | 8 947      |
| Leverantörsskulder                            | 11 710                                               |                 |         |                   |            |
| Övriga kortfristiga skulder                   | 19 521                                               |                 |         |                   |            |
| Upplupna kostnader                            | 66 489                                               |                 |         |                   |            |
| <b>Totalt</b>                                 | 143 306                                              | 54 374          | 119 667 | 4 524 840         | 8 947      |

| 2022-12-31                        | Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta |                 |         |                   |            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|---------|-------------------|------------|
|                                   | jan-jun<br>2023                                      | jul-dec<br>2023 | 2024    | 2025 till<br>2028 | Efter 2028 |
| <b>TSEK</b>                       |                                                      |                 |         |                   |            |
| <b>Räntebärande skulder</b>       |                                                      |                 |         |                   |            |
| Långfristiga räntebärande skulder | –                                                    | –               | –       | 4 807 736         | –          |
| Kortfristiga räntebärande skulder | –                                                    | –               | –       | –                 | –          |
| <b>Räntebetalningar</b>           | 53 450                                               | 53 450          | 106 899 | 347 422           | –          |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

2024061000516

|                                               |                |               |               |                  |               |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| Derivat                                       |                |               |               |                  |               |
| Räntewappar (fordringar)                      | -20 927        | -20 927       | -18 571       | -38 267          | -             |
| Ränteswappar (skulder)                        | -              | -             | -             | -                | -             |
| <b>Summa räntebärande skulder och derivat</b> | <b>32 522</b>  | <b>32 522</b> | <b>88 328</b> | <b>5 116 891</b> | <b>-</b>      |
| Icke-räntebärande skulder                     |                |               |               |                  |               |
| Övriga långfristiga skulder                   |                |               |               |                  | 19 940        |
| Leverantörsskulder                            | 12 479         |               |               |                  |               |
| Övriga kortfristiga skulder                   | 59 850         |               |               |                  |               |
| Upplupna kostnader                            | 91 751         |               |               |                  |               |
| <b>Totalt</b>                                 | <b>196 602</b> | <b>32 522</b> | <b>88 328</b> | <b>5 116 891</b> | <b>19 940</b> |

### 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 sex 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 11 263 Tkr (2 671 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 realiserad 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                  | 2023-12-31         |                 | 2022-12-31         |                 |
|----------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                      | Derivat-tillgångar | Derivat-skulder | Derivat-tillgångar | Derivat-skulder |
| Redovisade belopp    | 58 414             | 0               | 133 843            | 0               |
| Nettning enligt ISDA | 0                  | 0               | 0                  | 0               |
| <b>Nettobelopp</b>   | <b>58 414</b>      | <b>0</b>        | <b>133 843</b>     | <b>0</b>        |

### 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 2023                                                                      |                         |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Mkr                                                                               | Redovisat värde<br>2023 | Verkligt värde<br>2023 |
| <b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b> |                         |                        |
| Derivat                                                                           | 58 414                  | 58 414                 |
|                                                                                   | 58 414                  | 58 414                 |
| <b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>           |                         |                        |
| Långfristiga fordringar                                                           | 0                       |                        |
| Övriga kortfristiga fordringar                                                    | 296 344                 |                        |
| Kundfordringar                                                                    | 1 262                   |                        |
| Upplupna intäkter                                                                 | 0                       |                        |
| Likvida medel                                                                     | 19 458                  |                        |
|                                                                                   | 317 064                 |                        |
| <b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</b>                          |                         |                        |
| Derivat                                                                           | 0                       | 0                      |
|                                                                                   | 0                       | 0                      |
| <b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>              |                         |                        |
| Långfristiga räntebärande skulder                                                 | 4 142 340               |                        |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                                 | 0                       |                        |
| Övriga långfristiga skulder                                                       | 148                     |                        |
| Övriga kortfristiga skulder                                                       | 19 521                  |                        |
| Leverantörsskulder                                                                | 11 710                  |                        |
| Upplupna kostnader                                                                | 14 001                  |                        |
|                                                                                   | 4 187 720               |                        |
| <b>Koncern 2022</b>                                                               |                         |                        |
| Mkr                                                                               | Redovisat värde<br>2022 | Verkligt värde<br>2022 |
| <b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b> |                         |                        |
| Derivat                                                                           | 133 843                 | 133 843                |
|                                                                                   | 133 843                 | 133 843                |
| <b>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>           |                         |                        |
| Långfristiga fordringar                                                           | 0                       |                        |
| Övriga kortfristiga fordringar                                                    | 244 378                 |                        |
| Kundfordringar                                                                    | 1 446                   |                        |
| Upplupna intäkter                                                                 | 0                       |                        |
| Likvida medel                                                                     | 6 465                   |                        |
|                                                                                   | 252 289                 |                        |
| <b>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</b>                          |                         |                        |
| Derivat                                                                           | 0                       | 0                      |
|                                                                                   | 0                       | 0                      |
| <b>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</b>              |                         |                        |
| 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               |                        |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                                                       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen</b>                                                      |                   |                   |
| <i>TSEK</i>                                                           | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                             |                   |                   |
| <i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                | 2 841 149         | 2 774 799         |
| Nettotillgångar i dotterbolag                                         | 1 851 571         | 3 229 422         |
| Summa ställda säkerheter                                              | <u>4 692 720</u>  | <u>6 004 221</u>  |
| <br>                                                                  |                   |                   |
| Eventalförpliktelser                                                  | -                 | -                 |
| <br>                                                                  |                   |                   |
| <b>Moderbolaget</b>                                                   |                   |                   |
| <i>TSEK</i>                                                           | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                             |                   |                   |
| <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>    |
| <br>                                                                  |                   |                   |
| 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       | 2023 | -                                       | 36 701                            | -140 249                           | 293 088                               | 1 616 804                             |
|                    | 2022 | -                                       | 38 796                            | -176 897                           | 238 470                               | 2 374 316                             |

#### 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      | 2023 | 40 804                                  |                                   | 179 180                            | 3 194 574                             | -                                     |
|                    | 2022 | 39 003                                  |                                   | 211 110                            | 4 025 880                             | -                                     |
| Moderföretag       | 2023 |                                         | 40 420                            | -                                  | -                                     | -                                     |
|                    | 2022 |                                         | 38 636                            | -                                  | -                                     | -                                     |
| Andra närstående   | 2023 |                                         |                                   | -141 314                           | 222 405                               | 1 595 060                             |
|                    | 2022 |                                         |                                   | -177 509                           | 114 906                               | 2 334 367                             |

#### 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               | 2023-12-31<br>Ägarandel i % | 2022-12-31<br>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 | 0,0%                        | 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%                      |
| Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103          | Stockholm, Sverige | 0,0%                        | 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 | 0,0%                        | 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 | 0,0%                        | 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 Glas bruket 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 | 0,0%                        | 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 | 0,0%                        | 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%                      |
| SHF Hästdroskan AB, 559265-7232                        | Stockholm, Sverige | 100,0%                      | 0,0%                        |

2024061000519

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

2024061000520

|                                        |  |                   |                   |
|----------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Moderbolaget</b>                    |  |                   |                   |
| <i>TSEK</i>                            |  | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |  |                   |                   |
| Ingående balans                        |  | 732 647           | 732 647           |
| Utgående balans 31 december            |  | <u>732 647</u>    | <u>732 647</u>    |
| <br>                                   |  |                   |                   |
| <b>Redovisat värde den 31 december</b> |  | <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>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</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

|                                                       |  |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>TSEK</i>                                           |  | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |  |                   |                   |
| Kassa och banktillgodohavanden                        |  | 19 458            | 6 465             |
| Summa enligt balansräkningen                          |  | <u>19 458</u>     | <u>6 465</u>      |
| Summa enligt kassaflödesanalysen                      |  | <u>19 458</u>     | <u>6 465</u>      |

#### Likvida medel - moderbolaget

|                                                       |  |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <i>TSEK</i>                                           |  | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |  |                   |                   |
| Kassa och banktillgodohavanden                        |  | 19 458            | 6 465             |
| Summa enligt balansräkningen                          |  | <u>19 458</u>     | <u>6 465</u>      |
| Summa enligt kassaflödesanalysen                      |  | <u>19 458</u>     | <u>6 465</u>      |

#### Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

|                                                   |  |                |                |
|---------------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| <i>TSEK</i>                                       |  | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
| <i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>           |  |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar                  |  |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                           |  | 778 500        | 247 500        |
| Rörelsefordringar                                 |  | 58 721         | 9 026          |
| Likvida medel                                     |  | -              | -              |
| Summa tillgångar                                  |  | <u>837 221</u> | <u>256 526</u> |
| <br>                                              |  |                |                |
| Kortfristiga rörelseskulder                       |  | 13 365         | 1 513          |
| Summa avsättningar och skulder                    |  | <u>13 365</u>  | <u>1 513</u>   |
| <br>                                              |  |                |                |
| Köpeskillning:                                    |  | 823 856        | 255 013        |
| Erhållen köpeskillning                            |  | <u>823 856</u> | <u>255 013</u> |
| Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten |  | -              | -              |
| Påverkan på likvida medel                         |  | <u>823 856</u> | <u>255 013</u> |

## LSTH Handelsfastigheter 3 AB

### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen

| TSEK                                                    | UB 2022   | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar |               | UB 2023   |
|---------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------------|---------------|-----------|
|                                                         |           |             | Omklassificering                        | Förvärv av DB |           |
|                                                         |           |             | Långfristiga banklån                    | 2 472 190     |           |
| Skulder till koncernföretag                             | 2 334 367 | -722 306    | 0                                       | –             | 1 612 060 |
| Kortfristiga banklån                                    | –         | –           | –                                       | –             | –         |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 4 806 557 | -664 657    | 440                                     | –             | 4 142 340 |

### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen

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

### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - moderbolaget

| TSEK                                                    | UB 2022   | Kassaflöden | Icke-kassaflödespåverkande förändringar |               | UB 2023   |
|---------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------------------------|---------------|-----------|
|                                                         |           |             | Omklassificering                        | Förvärv av DB |           |
|                                                         |           |             | Långfristiga banklån                    | 2 472 190     |           |
| Skulder till koncernföretag                             | 2 334 367 | -739 306    | 0                                       | –             | 1 595 060 |
| Kortfristiga banklån                                    | –         | –           | –                                       | –             | –         |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | 4 806 557 | -681 657    | 440                                     | –             | 4 125 340 |

### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - moderbolaget

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

### Ej utnyttjade krediter

| TSEK                               | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| 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 svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Holländargatan 10 i Stockholm

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

### Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Balanserade vinstmedel | 53 270 896        |
| Årets resultat         | -17 501 085       |
| <u>Summa</u>           | <u>35 769 811</u> |

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| <u>Balanserade vinstmedel</u> | <u>35 769 811</u> |
| <u>Summa</u>                  | <u>35 769 811</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 2024



Thomas Holm

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2024.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2024  
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 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, 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 samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 Accounting Standards 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 någon styrelseledamot 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.

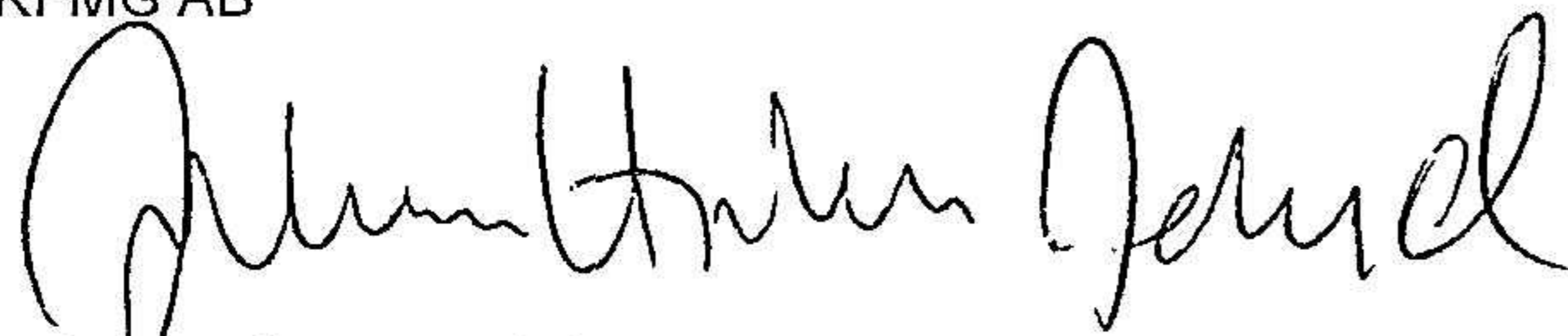
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsred 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 2024

KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor