

DELÅRSRAPPORT
Q3 2024
JULI-SEPTEMBER



Perioden i korthet

Kvartalet juli–september 2024

- » Hyresintäkterna uppgick till 405,6 mkr (300,2)
- » Driftnettot uppgick till 314,3 mkr (236,6)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 188,7 mkr (163,9)
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -146,8 mkr (7,7)
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 38,4 mkr (-744,8)
- » Direktavkastning rullande 12 månader uppgick till 6,46% (5,68)
- » Soliditeten per 30 september uppgick till 36,2% (42,2)

Perioden januari–september 2024

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 079,8 mkr (901,7)
- » Driftnettot uppgick till 810,5 mkr (680,8)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 506,1 mkr (438,3)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 247,6 mkr (-1 070,6). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -150,1 mkr (-11,9)
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 478,0 mkr (-555,0)

Väsentliga händelser under kvartalet

- » Bolaget har i Boländerna ingått ett sexårigt hyresavtal med XXL, ett tioårigt avtal med Lager 157 och ett tolvårigt avtal med Willys.
- » Bolaget har tecknat ett tioårigt hyresavtal med Rusta avseende butiksytor om cirka 2 200 kvm i Valbo Köpstad.
- » Finansinspektionen har godkänt och registrerat bolagets uppdaterade grundprospekt för det MTN-program som upprättades 2020.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- » Bolaget har också återköpt två gröna obligationer för 220 mkr med förfall i juni 2025 och i samband med detta emitterat gröna obligationer för 500 mkr med förfall oktober 2026. Efter emissionen har bolaget en utestående stock om 1 330 mkr i gröna obligationer.
- » Thomas Evertsson utsågs under oktober till ny ordförande i Svenska handelsfastigheter.

NYCKELTAL	JUL-SEP 2024	JUL-SEP 2023	JAN-SEP 2024	JAN-SEP 2023	HELÅR 2023
Hyresintäkter, mkr	405,6	300,2	1 079,8	901,7	1 196,0
Driftnetto, mkr	314,3	236,6	810,5	680,8	890,1
Överskottsgrad, %	77,5%	78,8%	75,1%	75,5%	74,4%
Förvaltningsresultat, mkr	188,7	163,9	506,1	438,3	557,2
Värdeförändringar fastigheter, mkr	6,2	-1 059,5	247,6	-1 070,6	-1 745,2
Resultat efter skatt, mkr	38,4	-744,8	478,0	-555,0	-1 233,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	17 713,3	14 765,4	17 713,3	14 765,4	14 215,2
Vakansgrad, %	3,1	2,7	3,1	2,7	2,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	4,8	4,9	4,8	4,9	5,0
Direktavkastning, %	6,5%	5,7%	6,5%	5,7%	5,9%
Soliditet, %	36,2%	42,2%	36,2%	42,2%	42,4%
Nettobelåningsgrad, %	55,3%	51,7%	55,3%	51,7%	48,5%

Bild framsida: Kungsbacka 4, Kungsbacka

Tredje kvartalet 2024

Hyresintäkterna för det tredje kvartalet uppgick till 405,6 mkr (300,2) vilket är en ökning med 35,1% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 314,3 mkr (236,6) och förvaltningsresultatet till 188,7 mkr (163,9). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -146,8 mkr (7,7) och är hänförligt till sjunkande marknadsräntor.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 38,4 mkr (-744,8).

Soliditeten per 30 september uppgick till 36,2% (42,2). Minskningen jämfört med samma period föregående år förklaras av strategiska fastighetsförvärv under perioden.

Perioden januari–september 2024

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 079,8 mkr (901,7) vilket är en ökning med 19,8% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 810,5 mkr (680,8) och förvaltningsresultatet till 506,1 mkr (438,3). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -150,1 mkr (-11,9) och är hänförligt till sjunkande marknadsräntor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 478,0 mkr (-555,0).

Under perioden förvärvade och tillträdde bolaget arton handelsfastigheter med en total yta om cirka 179 000 kvm.



Lackeraren 3, Borlänge

Vd har ordet

Den svenska handelsmarknaden är i ständig omvandling och alltid väldigt komplex, men den visar upprepade gånger ändå på fortsatt tillväxt och styrka.

Därför är jag särskilt stolt över vår förmåga att skapa ökade värden och anpassa oss i den föränderliga men stimulerande miljön som vi alla – i mycket nära samverkan – navigerar; fastighetsägare, hyresgäster, partners, besökare och lokalsamhällen.

Tillsammans åstadkommer vi utveckling och skapar förutsättningar för nya möjligheter.

Det är också tack vare våra långsiktiga och goda relationer som vi framgångsrikt stärker vår egen marknadsposition som landets ledande fastighetsbolag för externhandel.

Erfarenhet som grundpelare för framgång

En annan av de allra viktigaste faktorerna för möjligheten att navigera och lyckas i en dynamisk bransch är erfarenhet.

Svenska Handelsfastigheter grundades med ambitionen att använda vår samlade erfarenhet och kompetens för att skapa bestående handelsplatser. På mindre än tio år byggde vi en fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr och till Trelleborg i söder – i över 145 av Sveriges alla kommuner.

Tack vare vår förståelse för marknaden, hyresgästernas behov och lokalsamhällets förutsättningar får vi tillgång till de verktyg vi behöver för att växa.

Det handlar alltså om att använda vår erfarenhet till att skapa insikter för på vilket sätt vi bäst optimerar våra fastigheter för att tillmötesgå hyresgästernas önskemål och krav.

Långsiktighet i en volatil marknad

På senare tid upplever vi utmaningar på marknaden, stigande räntekostnader och osäkerhet på den globala finansmarknaden. Det hanterar vi genom att tydligt hålla fast vid vår långsiktiga strategi som i grunden handlar om hållbar utveckling och finansiell stabilitet. Vi konstaterar att vår portfölj fortsätter att växa och att värdet idag uppgår till drygt 17 miljarder kronor.

Det är ett av flera kvitton på att vår strategi är framgångsrik.

Den andra delen i vårt långsiktiga fokus är att aktivt arbeta med hållbarhet och följa EU:s taxonomiska krav. Det gör vi genom att investera i resurseffektiva lösningar, energibesparingar och att hela tiden tekniskt uppgradera våra fastigheter. Det säkerställer att våra bestånd är anpassade för framtidens behov och förväntningar, vilket också stärker vår konkurrenskraft och trovärdighet på marknaden.

Dessa långsiktiga strategier medför ytterst att vi också kan leverera värde till våra investerare och hyresgäster, även i en volatil marknad.

Samverkan med våra hyresgäster och partners

En annan nyckelfaktor för vår framgång är förmågan att samverka och skapa goda relationer med hyresgäster, partners och lokalsamhällen. Det är helt centralt för vår möjlighet att

skapa hållbara och attraktiva handelsplatser. Tack vare att vi är etablerade i över 140 kommuner omfattar vårt nätverk flera starka aktörer inom dagligvaruhandeln och lågprissegmentet, vilket i sin tur gör oss till en pålitlig partner för våra hyresgäster.

Till följd av dessa väldigt goda och långvariga relationer kan vi dessutom redovisa en uthyrningsgrad på nästan 97 procent.

Våra nära dialoger och relationer erbjuder oss insikter om aktörernas behov och på det sättet kan vi kontinuerligt vara med att utveckla fastigheterna till moderna, attraktiva, tillgängliga och hållbara handelsplatser.

Det stärker också vår position som landets ledande fastighetsbolag för externhandel.

Finansiella marknader och riskhantering

För att diversifiera våra finansieringskällor arbetar vi med såväl banklån som gröna obligationer, vilket har visat sig vara effektivt. Tack vare en nettobelåningsgrad på 55,3 procent och en soliditet på över 36 procent är således vår finansiella ställning fortsatt stark, vilket skänker oss möjlighet att agera även i ekonomiskt mer utmanande tider.

Samtidigt följer vi naturligtvis utvecklingen på räntemarknaden kontinuerligt och justerar för att på bästa sätt hantera ränterisken. Det gör vi genom att ingå långsiktiga ränteavtal, men vill samtidigt hålla en hög nivå på våra likvida medel för att på det sättet möta framtida utmaningar utan att tvingas kompromissa med vår långsiktiga strategi.

Vår rating på BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating ger oss ett kvitto på vår finansiella stabilitet och stärker vårt förtroende på marknaden.

Avslutning med framåtblick

Det är till sist med stor stolthet jag kan konstatera att Svenska Handelsfastigheter idag är Sveriges ledande fastighetsbolag i segmentet för externhandel. Framgångarna bottenar i en stark övertygelse om våra grundläggande värderingar, om Erfarenhet, Långsiktighet och Samverkan.

Tack vare våra medarbetares engagemang och våra hyresgästernas förtroende har vi skapat ett företag som inte bara är finansiellt stabilt utan också hållbart och ansvarstagande.

Vi fortsätter nu vår tillväxtresa och stärker vår marknadsposition, oavsett vilka utmaningar som väntar, och genom att hålla fast vid våra värderingar och vår långsiktiga strategi kommer vi fortsätta att skapa värden för våra hyresgäster, aktieägare och för samhället i stort.

Svenska Handelsfastigheter är med andra ord en kraft och nyckelspelare att räkna med på den svenska handelsmarknaden – en motor för långsiktig och hållbar utveckling.

Thomas Holm
Vd

Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runtom i Sverige. Bolaget har sedan start genom förvärv, utveckling och förvaltning byggt upp en väldiversifierad fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr till Trelleborg i söder. Hyresgästerna består framför allt av välkända varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde på 17,6 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom externhandel i Sverige.

ANTAL FASTIGHETER

302

ANTAL KOMMUNER

146

ANTAL REGIONER

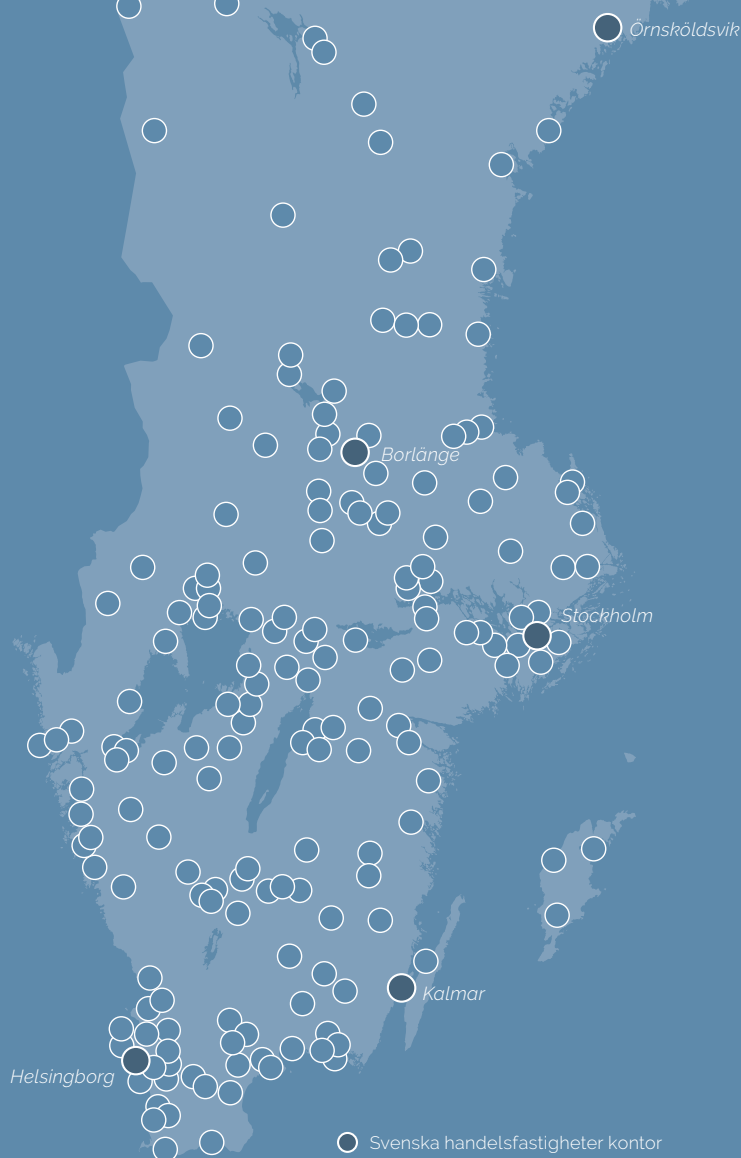
3

ANTAL KONTOR

5

ANTAL MEDARBETARE

40



Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 30 september 2024 av 302 fastigheter (290) med en total uthyrbar area om 1 040 000 kvm (852 000) och ett totalt marknadsvärde om 17 713 mkr (14 765). Fastigheterna är belägna i 146 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 12% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 734 mkr (1 249) och kontrakterade hyresintäkter inklusive tillägg till 1 681 mkr (1 219,5), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 96,9% (97,7). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden på ingångna hyresavtal uppgick till 4,8 år (4,9).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 90% varav andelen dagligvaror uppgick till 46% (53), lågpris 18% (15), sport- och fritid 8% (8) följt av elektronik 6% (5) samt möbler- och inredning 4% (5). De största hyresgästerna i beståndet utgörs av ICA som står för 11% av hyresintäkterna, följt av Coop på 11%, Axfood på 7% och City Gross på 6%.

Direktavkastningen vid kvartalsskiftet uppgick till 6,46% (5,68).

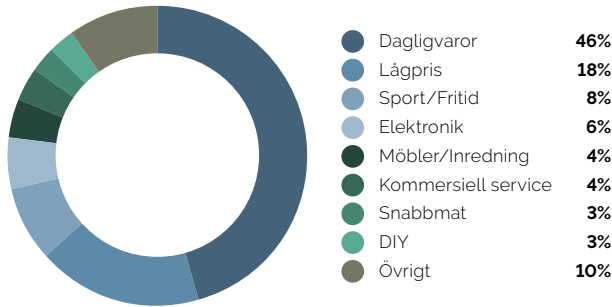
Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september till 17 713 mkr (14 765). De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 247,6 mkr (-1 070,6).

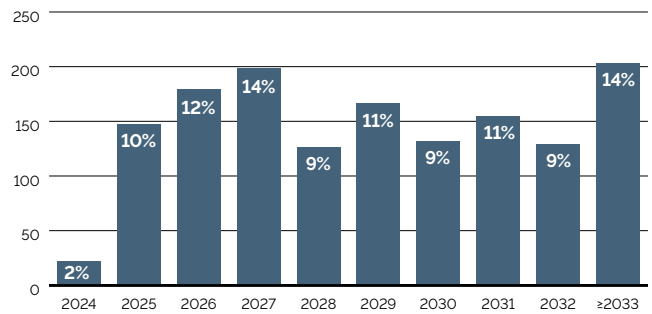
Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 3 250,5 mkr investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 3 031,1 mkr (327,6) avser förvärv och 219,4 mkr (82,9) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt.

Hyresvärde per segment



Hyresduration, msek



Alhagen 2, Kalmar

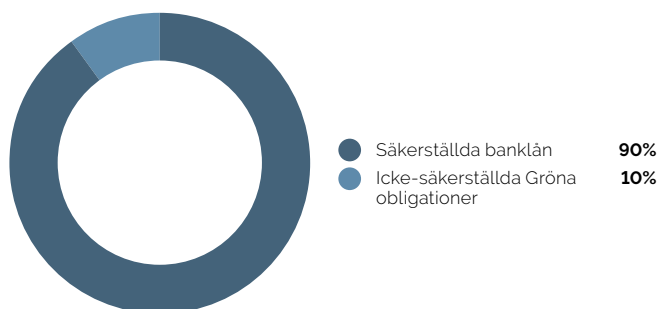
Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 30 september 2024 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 10 229 mkr, varav 9 179 mkr banklån och 1 050 mkr i gröna obligationer. Koncernens upplåning sker i svenska kronor mot Stibor 3 månader som räntebas och ränterisken hanteras genom ingående av räntederivat såsom ränteswapar, ränteswaptioner och räntetak. Den genomsnittliga kapitalbindningen per 30 september 2024 uppgick till 2,2 år (2,4) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,2 år (2,5). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,76%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 55,3%.

Räntetäckningsgraden för perioden oktober 2023–september 2024 uppgick till 3,1 (3,3).

Svenska Handelsfastigheter har av Nordic Credit Rating erhållit investment grade rating BBB- med stabila utsikter.

Finansieringskällor



Förfallostruktur räntebärande skulder 2024-09-30

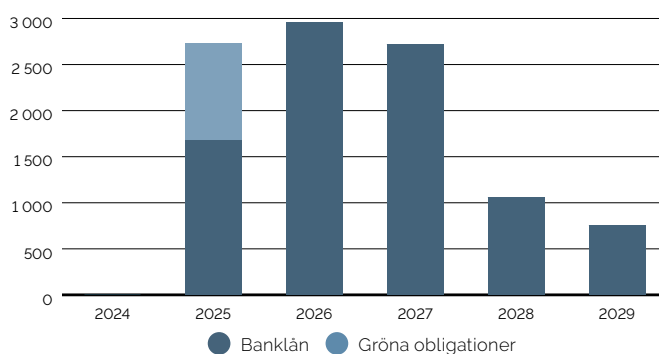
ÅR	MKR	ANDEL, %
2024	0	0%
2025	2,728	27%
2026	2,960	29%
2027	2,723	27%
2028	1,062	10%
2029	756	7%
2030-	0	0%
Summa	10,229	100%

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 30 september 2024 till 431,5 mkr (172,9).

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per den 30 september 2024 till 2 215 mkr vilka består av sex banklån med viktat förfall under juli 2025 och två obligationer med förfall i juni 2025. Koncernen har vidare outnyttjade kreditfaciliteter om 185,8 mkr och en checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 30 september uppgick således till 717,3 mkr vilket inte överstiger bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden. De banklån som förfaller under kommande tolv månader avser bolaget refinansiera med banklån. Bolaget följer obligationsmarknaden och har en löpande dialog med bankerna för att hantera framtida kapitalbehov.

Förfalloprofil räntebärande skulder, msek



Räntebindningsstruktur derivat 2024-09-30

ÅR	MKR	ANDEL, %
2024	0	0%
2025	512	8%
2026	1,100	16%
2027	1,822	27%
2028	1,223	18%
2029	1,250	19%
2030-	800	12%
Summa	6,706	100%

Hållbarhet



År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget har identifierat sex globala mål som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

Med utgångspunkt i FN:s Globala mål har Svenska Handelsfastigheter definierat fyra fokusområden för hållbarhetsarbetet: resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer.

Svenska Handelsfastigheter har satt upp ett övergripande mål att minska sina koldioxidutsläpp med 42% till år 2030. Målet är verifierat och godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi) som är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att klara målen i Parisavtalet.

Som delmål har bolaget även årliga mål inom respektive fokusområde.

Svenska Handelsfastigheter har utöver de Globala målen även förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga

rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact.

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende bolagsstyrning och internkontroll och är mån om arbetsvillkoren för sina medarbetare.

För att bidra till målen kring hållbar energi och bekämpa klimatförändringarna arbetar bolaget aktivt med att energi-effektivisera sina fastigheter. Sedan 2020 köper bolaget utslutande förnybar el från sol, vind och vatten.

Per den 30 september 2024 var 35% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Andelen av fastighetsvärdet som uppfyller de tekniska granskningskriterierna för EU:s taxonomiförordning per den 30 september 2024 var 22%

Under 2022 erhölet bolaget en ESG riskrating från Sustainability på nivån 9.4 försumbar risk. I juli 2023 bekräftades ratingen och bolagets risknivå förbättrades ytterligare till 8.4 vilket placerar bolaget i topp bland nordiska fastighetsbolag.



Foss 2, Munkedal

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Hyresgästrisk

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

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av

detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Inga förändringar av koncernens finanspolicy eller hantering av finansiella risker har skett under året. Beskrivning av dessa risker återfinns i årsredovisningen 2023.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Avkastningskrav för beräkningarna baseras på ortsprismetoden. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster m m. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Värderingarna sker med indata hänförlig till nivå 3 i IFRS 13, då ej observerbara indata som används i värderingarna har en väsentlig påverkan på det bedömda värdet. Hela bolagets fastighetsportfölj har externvärderats per den 31 december 2023.



Fodret 14, Bolltorps Handelsområde, Alingsås

Finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TKR	NOT	JUL-SEP 2024	JUL-SEP 2023	JAN-SEP 2024	JAN-SEP 2023	JAN-DEC 2023	OKT 2023 -SEP 2024
Hysesintäkter	2	405 559	300 208	1 079 811	901 666	1 195 996	1 374 140
Fastighetskostnader		-91 294	-63 599	-269 353	-220 820	-305 860	-354 392
Driftnetto	3	314 264	236 609	810 458	680 846	890 136	1 019 748
Centrala administrationskostnader		-21 484	-19 258	-71 954	-66 970	-100 882	-105 866
Finansiella intäkter		2 275	1 221	8 560	3 445	6 488	11 603
Finansiella kostnader		-106 314	-54 657	-240 966	-179 068	-238 508	-300 407
Förvaltningsresultat		188 741	163 914	506 098	438 253	557 233	625 078
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		6 225	-1 059 532	247 580	-1 070 606	-1 745 184	-426 998
Värdeförändringar derivat		-146 781	7 696	-150 132	-11 906	-245 265	-383 491
Resultat före skatt		48 185	-887 922	603 546	-644 260	-1 433 216	-185 411
Aktuell skatt		-20 520	-15 977	-53 354	-44 301	-58 664	-67 716
Uppskjuten skatt		10 710	159 098	-72 192	133 528	258 755	53 036
Periodens resultat		38 375	-744 800	478 000	-555 033	-1 233 124	-200 092
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		38 375	-744 800	478 000	-555 033	-1 233 124	-200 092
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat							
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		38 375	-744 800	478 000	-555 033	-1 233 124	-200 092
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		38 375	-744 800	478 000	-555 033	-1 233 124	-200 092
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		38 375	-744 800	478 000	-555 033	-1 233 124	-200 092

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	NOT	30 SEP 2024	30 SEP 2023	31 DEC 2023
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		17 713 273	14 765 360	14 215 190
Nyttjanderättstillgång		620 990	27 920	29 185
Derivat		99 002	433 940	219 911
Långfristiga fordringar		397	392	368
Summa anläggningstillgångar		18 433 661	15 227 612	14 464 654
Kundfordringar		5 842	3 101	3 987
Övriga fordringar		27 729	26 261	33 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 529	94 147	92 689
Likvida medel		431 482	172 873	879 611
Summa omsättningstillgångar		561 581	296 382	1 009 655
Summa tillgångar		18 995 242	15 523 994	15 474 310
Eget kapital				
Aktiekapital		2 218	2 041	2 209
Övrigt tillskjutet kapital		4 852 586	4 124 300	4 824 128
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		2 024 025	2 418 393	1 740 301
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 878 829	6 544 733	6 566 638
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital	4	6 878 829	6 544 733	6 566 638
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		8 126 624	6 503 730	6 499 383
Leasingskulder		620 760	27 700	28 955
Derivat	5	79 424	14 420	50 201
Övriga långfristiga skulder		1 426	1 426	1 426
Uppskjutna skatteskulder		693 022	746 053	620 826
Summa långfristiga skulder		9 521 256	7 293 330	7 200 790
Kortfristiga räntebärande skulder		2 085 951	1 295 960	1 271 863
Leverantörsskulder		65 054	49 775	58 339
Skatteskulder		25 000	39 885	62 644
Övriga skulder		78 132	58 274	55 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		341 020	242 037	258 483
Summa kortfristiga skulder		2 595 157	1 685 930	1 706 882
Summa skulder		12 116 413	8 979 261	8 907 672
Summa eget kapital och skulder		18 995 242	15 523 994	15 474 310

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TKR	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			TOTALT EGET KAPITAL
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL-SKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL PERIODENS RESULTAT	
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 920	3 625 758	3 059 244	6 686 922
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			-1 233 124	-1 233 124
Periodens totalresultat			-1 233 124	-1 233 124
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	289	1 199 706		1 199 995
Återköp inlösen egna aktier	-50		-79 950	-80 000
Återköp av teckningsoptioner		-1 336	-5 819	-7 155
Fondemission	50		-50	
Summa transaktioner med ägare	289	1 198 370	-85 819	1 112 840
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			478 000	478 000
Perioden övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			478 000	478 000
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	9	28 458		28 467
Återköp inlösen egna aktier	-911		-229 508	-230 419
Fondemission	911		-911	-
Emission av teckningsoptioner			36 143	36 143
Återköp av teckningsoptioner				-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				-
Utdelning till moderbolagets aktieägare				-
Summa transaktioner med ägare	9	28 458	-194 276	-165 809
Utgående eget kapital 2024-09-30	2 218	4 852 586	2 024 025	6 878 829

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	JUL-SEP 2024	JUL-SEP 2023	JAN-SEP 2024	JAN-SEP 2023	JAN-DEC 2023	OKT 2023 -SEP 2024
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	188 741	163 914	506 098	438 253	557 233	625 078
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet						
Återföring avskrivningar	-	-	-	-	-	-
Erhållen/betald inkomstskatt	-19 305	-8 703	-90 734	-40 590	-31 932	-82 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169 436	155 211	415 364	397 663	525 301	543 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	1 899	-2 451	8 063	2 868	2 078	7 273
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	4 449	566	19 534	-5 644	-7 226	17 952
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-37 580	2 998	-1 210	-6 767	1 711	7 268
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	58 950	-3 020	69 599	-10 625	3 594	83 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten	197 154	153 304	511 351	377 495	525 458	659 314
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-73 166	-23 657	-219 408	-82 893	-132 000	-268 515
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-175	-	-5 168	-	-84 901	-90 069
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	0	6 675	16 275	9 600
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	3 486	-25 073	-3 006 279	-322 209	-322 229	-3 006 299
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 855	-48 730	-3 230 855	-398 427	-522 855	-3 355 283
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	-	-	28 467	499 998	1 199 995	728 464
Emission av teckningsoptioner	-	-	36 143	-	-	36 143
Lösen av teckningsoptioner	-	-7 155	-	-7 155	-7 155	-
Återköp inlösen av egna aktier	-	-	-230 419	-80 000	-80 000	-230 419
Amorterade lån	-17 229	-558 785	-1 148 609	-1 651 975	-1 668 769	-1 165 403
Upptagna lån	-	441 900	3 585 793	1 144 091	1 144 091	3 585 793
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17 229	-124 039	2 271 375	-95 042	588 161	2 954 578
Periodens kassaflöde	110 070	-19 465	-448 129	-115 974	590 765	258 609
Likvida medel vid periodens början	321 412	192 338	879 611	288 847	288 847	172 873
Likvida medel vid periodens slut	431 482	172 873	431 482	172 873	879 611	431 482
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser						
Erhållen ränta	171	138	597	540	6 488	6 545
Erlagd ränta	-85 514	-59 208	-219 480	-187 742	-244 423	-276 161

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	JUL-SEP 2024	JUL-SEP 2023	JAN-SEP 2024	JAN-SEP 2023	JAN-DEC 2023	OKT 2023 -SEP 2024
Nettoomsättning	30 438	26 367	91 643	79 111	105 929	118 461
Administrations- och försäljningskostnader	-30 235	-25 635	-90 560	-85 819	-127 697	-132 439
Rörelseresultat	204	733	1 083	-6 708	-21 769	-13 978
Resultat från finansiella poster:						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-333 052	-	-333 052	-515 052	-182 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	81 049	112 679	251 425	288 901	396 770	359 293
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 115	-17 532	-26 346	-75 329	-92 484	-43 501
Resultat efter finansiella poster	74 138	-237 172	226 161	-126 188	-232 535	119 815
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-14 856	-14 856
Resultat före skatt	74 138	-237 172	226 161	-126 188	-247 390	104 959
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	74 138	-237 172	226 161	-126 188	-247 390	104 959

Balansräkning för moderbolaget

TKR	NOT	30 SEP 2024	30 SEP 2023	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar		-	-	-
Andelar i koncernföretag		1 068 677	878 200	696 200
Fordringar på koncernföretag		4 700 529	5 131 293	5 139 293
Andra långfristiga fordringar		397	392	368
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 769 602	6 009 885	5 835 861
Summa anläggningstillgångar		5 769 602	6 009 885	5 835 861
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		-	3	-
Fordringar på koncernföretag		439 209	405 535	200 186
Övriga fordringar		3 257	6 336	10 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 963	5 162	2 605
Summa kortfristiga fordringar		450 430	417 035	212 874
Kassa och bank		413 087	155 115	860 153
Summa omsättningstillgångar		863 517	572 150	1 073 027
Summa tillgångar		6 633 119	6 582 036	6 908 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		2 218	2 041	2 209
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		4 822 886	4 094 600	4 794 428
Balanserat resultat		-455 632	-13 966	-13 966
Periodens resultat		226 161	-126 188	-247 390
Summa eget kapital	4	4 595 633	3 956 486	4 535 280
Långfristiga skulder				
Obligationslån		-	1 049 463	1 049 578
Summa långfristiga skulder		-	1 049 463	1 049 578
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 049 815	620 000	620 000
Leverantörsskulder		4 215	6 553	5 758
Skulder till koncernföretag		928 846	886 208	657 968
Övriga skulder		2 858	14 843	2 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		51 751	48 484	37 501
Summa kortfristiga skulder		2 037 486	1 576 087	1 324 030
Summa eget kapital och skulder		6 633 119	6 582 036	6 908 889

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2023. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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

Segmentsrapportering

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

Not 2 Intäkter

Av totala hyresintäkter utgör 8% (7) serviceintäkter

Not 3 Säsongsvariationer

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

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 30 september:

TKR	2024	2023
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 september	-	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 september	-	-
	-	-

Nyemission och Återköp

Under första kvartalet har bolaget minskat aktiekapitalet genom indragning av samtliga utestående stamaktier. I samband därmed genomfördes en fondemission för att återställa bolagets aktiekapital. Bolaget har även genomfört sammanläggning, uppdelning och omstämpling av samtliga utestående preferensaktier samt en riktad nyemission.

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

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

TKR	30 SEP 2024	30 SEP 2023
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteoptioner	-	-
Ränteswappar	99 002	423 680
Räntetak/räntegolv	-	1 333
Finansiella skulder		
Ränteoptioner	-19 174	-5 496
Ränteswappar	-60 250	-
Räntetak/räntegolv	-	-
Summa	19 578	419 517

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

Not 6 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

NÄRSTÅENDERELATION KONCERNEN

TKR	PERIOD	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	VÄRDEFÖRÄNDRING FINANSIELLA INSTRUMENT	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Andra närstående	2024 jan–sep	–	143	–	–	–
	2023 jan–sep	–	–	–	–	12 367
	2023 jan–dec	–	127	34 083	4 083	–

NÄRSTÅENDERELATION MODERBOLAGET

TKR	PERIOD	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Dotterbolag	2024 jan–sep	91 065	–	243 417	439 209	928 846
	2023 jan–sep	79 065	–	268 316	405 535	886 208
	2023 jan–dec	105 420	–	355 793	200 186	657 968
Andra närstående	2024 jan–sep	–	143	–	–	–
	2023 jan–sep	–	–	–	–	–
	2023 jan–dec	–	127	34 083	4 083	–

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång

Bolaget har återköpt gröna obligationer för 220 mkr med förfall i juni 2025 och i samband med detta emitterat gröna obligationer för 500 mkr med förfall oktober 2026. Efter emissionen har bolaget en utestående stock om 1 330 mkr i gröna obligationer. Thomas Evertsson utsågs under oktober till ny ordförande i Svenska handelsfastigheter.

Not 8 Alternativa nyckeltal

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

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

Direktavkastning rullande 12 månader

	OKT 2023 –SEP 2024	OKT 2022 –SEP 2023
Driftnetto, tkr	1 019 748	866 874
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr	15 775 586	15 775 586
Direktavkastning rullande 12 mån, %	6,46	5,68

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

Räntetäckningsgrad rullande 12 månader

	OKT 2023 –SEP 2024	OKT 2022 –SEP 2023
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr	925 485	777 928
Finansiella kostnader, tkr	300 407	234 244
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	3,1	3,3

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

Soliditet

	30 SEP 2024	30 SEP 2023
Totalt eget kapital, tkr	6 878 829	6 544 733
Summa tillgångar, tkr	18 995 242	15 523 994
Soliditet, %	36	42

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

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %

TKR	30 SEP 2024	30 SEP 2023
Total säkerställd skuld, tkr	9 178 883	6 126 951
Summa tillgångar, tkr	18 995 242	15 523 994
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	48%	39%

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

Finansiella definitioner

Direktavkastning

Beräknat med de senaste fyra kvartalens driftnetto dividerat med genomsnittligt fastighetsvärde för de fem senaste kvartalen. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, dvs endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar

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

Kommande rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké för 2024 kommer att publiceras 21 februari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm 14 november 2024

THOMAS EVERTSSON

Ordförande

THOMAS HOLM

Vd

STAFFAN UNGE

Styrelseledamot

PONTUS SUNDIN

Styrelseledamot

GUNNAR BALSVIK

Styrelseledamot

FRIDA OLSSON

Styrelseledamot

PATRICK FORSLUND

Styrelseledamot

Granskning

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 november 2024.

