

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2024

Perioden i korthet

Kvartalet oktober–december 2024

- » Hyresintäkterna uppgick till 413,1 mkr (294,3)
- » Driftnettot uppgick till 305,6 mkr (209,3)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 181,4 mkr (119,0)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 532 mkr (–674,6 mkr)
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 76,3 mkr (–233,4)
- » Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 524 mkr (–678,1)
- » Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,69% (5,89)
- » Soliditeten vid årsskiftet uppgick till 40,4% (42,4)

Väsentliga händelser under kvartalet

- » Bolaget har tecknat hyresavtal med Dollarstore för två butiker i Umeå och Västerås om totalt 6 600 kvm.
- » Bolaget har vidare tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Ica Maxi i Gävle. Befintlig yta utökas från 4 000 kvm till 6 500 kvm.
- » Under kvartalet ingicks avtal om förvärv av en nybyggd handelsfastighet i Jägersro i Malmö, med en yta på 8 570 kvm och planerat tillträde under 2026.
- » Bolaget emitterade i oktober gröna obligationer om 500 mkr på en två års löptid till stibor 3M + 105 bp. Samtidigt återköpte bolaget 220 mkr av de utestående obligationerna med förfall juni 2025.
- » Thomas Evertsson, med lång och gedigen bakgrund inom dagligvaruhandeln, tillträdde som ny styrelseordförande.

Perioden januari–december 2024

- » Hyresintäkterna uppgick till 1 492,9 mkr (1 196,0)
- » Driftnettot uppgick till 1 116,1 mkr (890,1)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 687,5 mkr (557,2)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 779,6 mkr (–1 745,2).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –73,8 mkr (–245,3)
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 002,0 mkr (–1 233,1).

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- » Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping.
- » Bolaget har tecknat ett tioårigt förlängningsavtal med Power för fem butikslägen på olika tillväxtorter i Sverige.
- » Bolaget har tecknat ett tjugoförårigt hyresavtal med Food Folk i Boländerna i Uppsala avseende uppförande av en ny McDonald's restaurang.
- » Staffan Unge har lämnat styrelsen för ett operativt uppdrag utanför bolaget.

NYCKELTAL	OKT-DEC 2024	OKT-DEC 2023	HELÅR 2024	HELÅR 2023
Hyresintäkter, mkr	413,1	294,3	1 492,9	1 196,0
Driftnetto, mkr	305,6	209,3	1 116,1	890,1
Överskottsgrad, %	74,8%	71,1%	74,8%	74,4%
Förvaltningsresultat, mkr	181,4	119,0	687,5	557,2
Värdeförändringar fastigheter, mkr	1 532,0	–674,6	1 779,6	–1 745,2
Resultat efter skatt, mkr	1 524,0	–678,1	2 002,0	–1 233,1
Förvaltningsfastigheter, mkr	19 387,3	14 215,2	19 387,3	14 215,2
Vakansgrad, %	2,9	2,7	2,9	2,7
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,1	5,0	5,1	5,0
Direktavkastning, %	6,7%	5,9%	6,7%	5,9%
Räntetäckningsgrad	3,0	3,3	3,0	3,3
Nettobelåningsgrad, %	50,3%	48,5%	50,3%	48,5%
Soliditet, %	40,4%	42,4%	40,4%	42,4%

Fjärde kvartalet 2024

Hyresintäkterna för det fjärde kvartalet uppgick till 413,1 mkr (294,3) vilket är en ökning med 40% jämfört mot samma period föregående år. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 304,5 mkr (288) motsvarande en ökning på 6%. Driftnettot uppgick till 305,6 mkr (209,3) och förvaltningsresultatet till 181,4 mkr (119,0). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande kvartal ifjol är till största delen en effekt av förvärv men även ökade hyror till följd av årets nyuthyrningar och färdigställande av projekt.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 76,3 mkr (-233,4) och är hänförligt till stigande marknadsräntor under kvartalet.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 524 mkr (-678,1) och är till stor del hänförligt till värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Bolaget har låtit externvärdera hela fastighetsportföljen vid årsskiftet och en stor andel av värdeförändringarna härleds från de förvärv som bolaget genomfört under året samt ökat driftnetto i befintligt bestånd.

Soliditeten vid årsskiftet uppgick till 40,4% (42,4). Minskningen jämfört med samma kvartal föregående år förklaras av vissa strategiska fastighetsförvärv under året som finansierats till större delen lånat kapital. Under kvartalet förvärvades en han-

delsfastighet på 3 683 kvm i Arboga samt avyttrades en mindre fastighet i Malung om 606 kvm.

Perioden januari–december 2024

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 1 492,9 mkr (1 196,0) vilket är en ökning med 25% jämfört mot samma period föregående år. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd uppgick till 1 238,4 mkr (1 179,2) vilket motsvarar en ökning på 5%. Driftnettot uppgick till 1 116,1 mkr (890,1) och förvaltningsresultatet till 687,5 mkr (557,2). Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 5,6% och uppgick till 925,5 mkr (876,1). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med föregående år är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning, nyuthyrningar och färdigställande av projekt.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 1 779,6 mkr (-1 745,2).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -73,8 mkr (-245,3) och är hänförligt till sjunkande marknadsräntor.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 002,0 mkr (-1 233,1).

Under perioden förvärvade och tillträdde bolaget 19 handelsfastigheter med en total yta om cirka 182 250 kvm samtidigt frånträdde en mindre fastighet om 606 kvm.



Lackeraren 3, Borlänge

Vd har ordet

2024 stärkte Svenska Handelsfastigheter sin position som ledande aktör inom handelsfastigheter – trots ett utmanande makroekonomiskt klimat. Tack vare strategiska förvärv, aktiv fastighetsutveckling och en effektiv uthyrningsstrategi fortsatte vi att växa och leverera goda resultat.

Under året genomförde vi flera betydande affärer och identifierade en stark efterfrågan från både befintliga och nya hyresgäster. Svenska Handelsfastigheter utgjorde en central och viktig del av den svenska handelsinfrastrukturen, vilket gjorde det möjligt för stabila aktörer inom dagligvaru- och volymhandel att fortsätta växa trots den ekonomiska osäkerheten.

Tack vare en ytterligare digitaliserad och optimerad fastighetsförvaltning fortsatte vi även att effektivisera vår verksamhet vilket gjorde att vi kunde hålla nere kostnaderna och öka lönsamheten för hela vår portfölj.

Fortsatt tillväxt, starka förvärv och fastighetsutveckling

Under året genomförde vi 19 förvärv till ett sammanlagt värde av 3,1 miljarder kronor, motsvarande 182 250 kvadratmeter uthyrbar yta och fortsatte att bygga en attraktiv portfölj för både befintliga och nya hyresgäster. Strategin var och är att vara snabba, beslutsamma och flexibla i samtliga våra transaktioner, vilket utgör en stor konkurrensfördel. Tack vare vårt erfarna transaktionsteam kunde vi genomföra affärer effektivt och befästa vår marknadsposition som en av de mest pålitliga aktörerna för snabba, lönsamma och smidiga fastighetsaffärer.

Vår styrka ligger inte enbart i att identifiera och genomföra bra förvärv. Den finns även i att aktivt utveckla våra fastigheter. Under året färdigställde vi flera betydande projekt, bland andra ICA Maxi i Söderhamn (5 810 kvm) samt Lager 157 i Uppsala. Samtidigt drev vi framgångsrikt flera detaljplaner och projekt, inklusive ett nytt ICA Maxi i Gävle som medförde att vi säkrade ett tolvårigt hyresavtal om 6 500 kvadratmeter.

Fastighetsutveckling är en central del av vår strategi. Moderna och välplanerade handelsfastigheter fortsätter att äga en stark efterfrågan. I samverkan med våra hyresgäster säkerställer vi långsiktigt stabila intäkter och skapar attraktiva handelsmiljöer.

En stark uthyrningsmarknad och god intäktsutveckling

Under året fokuserade vi också på att aktivt och i samverkan med våra hyresgäster arbeta med såväl nyuthyrningar som omförhandlingar. Totalt tecknade vi 83 nya avtal till ett totalt hyresvärde om 53,2 miljoner kronor samt genomförde 123 omförhandlingar.

I vissa segment medförde detaljhandelns utveckling en del utmaningar, men vi såg ändå en stabil efterfrågan på väl-

placerade handelsfastigheter i strategiskt goda lägen, särskilt bland aktörerna inom dagligvaru- och lågprishandeln. Enbart under förra årets fjärde kvartal välkomnade vi hyresgäster som Willys i Uppsala, Thansen i Kungsbacka och Dollarstore i både Umeå och Västerås, vilket tydligt visar att marknaden för starka detaljister fortfarande är robust.

Även efterfrågan på hållbara handelsfastigheter växer och till följd av vårt arbete med energieffektiviserande åtgärder samt uppgraderingar av vårt befintliga bestånd kunde vi sänka driftskostnaderna och samtidigt stärka fastigheternas långsiktiga värde. Hållbarhet är en viktig del av vår strategi och till följd av gröna investeringar minskar vi vår miljöpåverkan och säkerställer att våra fastigheter blir ännu mera attraktiva för både hyresgäster och investerare.

Marknadsutsikter och framtida strategi

Trots en ännu osäker omvärld är Svenska Handelsfastigheter väl positionerat för fortsatt tillväxt. Vi har en stark balansräkning, en stabil mix av hyresgäster och en långsiktig strategi för att aktivt förvärva, utveckla och förvalta handelsfastigheter för landets ledande branschaktörer.

Under 2025 kommer vi att:

- » Fortsätta förvärva strategiska fastigheter som stärker vår position och skapar långsiktiga kassaflöden.
- » Driva våra detaljplaner och fastighetsutvecklingsprojekt framåt för att skapa nya handelslägen och optimera vårt bestånd.
- » Fokusera på energieffektivisering och digitalisering för att minska kostnader och öka fastigheternas lönsamhet.
- » Proaktivt arbeta med våra hyresgäster för att säkerställa stabila och långsiktiga uthyrningar.

Avslutning

Svenska Handelsfastigheter står starkt rustat för 2025. Tack vare en strategi, som kombinerar expansion, fastighetsutveckling och effektiv förvaltning, kan vi fortsätta att skapa långsiktiga värden för våra aktieägare.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till samtliga våra medarbetare, hyresgäster och investerare. Tillsammans kan vi redovisa och vara stolta över ännu ett framgångsrikt år. Nu ser vi fram emot 2025 och fortsatt tillväxt och utveckling.

Thomas Holm
Verkställande direktör
Svenska Handelsfastigheter

Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runtom i Sverige. Bolaget har sedan start genom förvärv, utveckling och förvaltning byggt upp en väldiversifierad fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr till Trelleborg i söder. Hyresgästerna består framför allt av välkända varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde på 19,4 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom externhandel i Sverige.

ANTAL FASTIGHETER

302

ANTAL KOMMUNER

147

ANTAL REGIONER

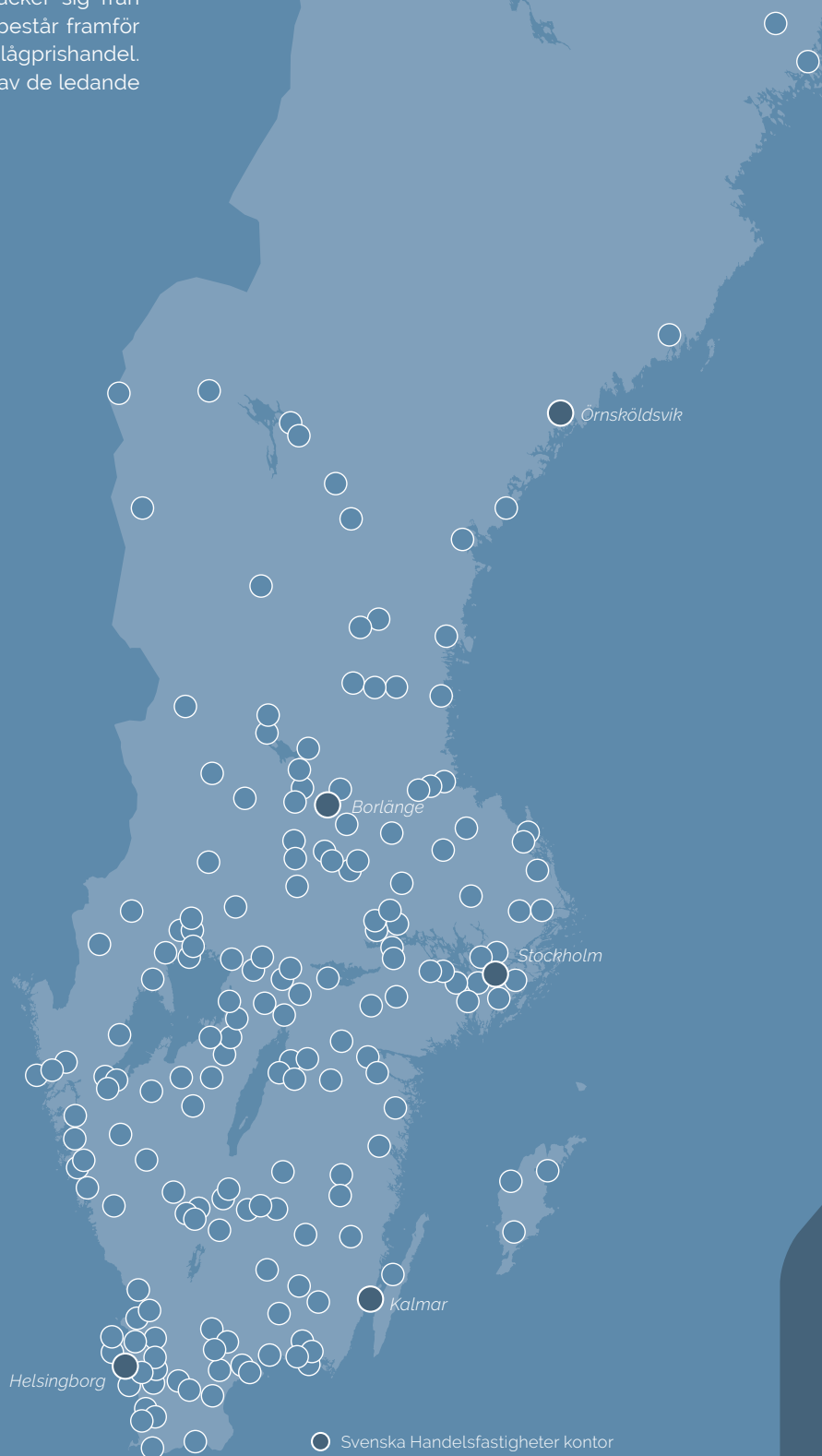
3

ANTAL KONTOR

5

ANTAL MEDARBETARE

44



Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2024 av 302 fastigheter (285) med en total uthyrbar area om 1 040 000 kvm (851 214) och ett totalt marknadsvärde om 19 387,3 mkr (14 215). Fastigheterna är belägna i 147 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 12% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 740 mkr (1 250) och kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgick till 1 695,8 mkr (1 217,9), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad på 97,1% (97,4). Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtal uppgick till 5,1 år (5,0).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 90% varav andelen dagligvaror uppgick till 45% (53), lågpris 16% (15), sport- och fritid 9% (8) följt av elektronik 6% (5) samt möbler- och inredning 5% (5). De största hyresgästerna i portföljen utgörs av Axfood inkl City Gross som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA och Coop som vardera står för 11%, Rusta som står för 5% samt Jula och Systembolaget på 4% vardera.

Direktavkastningen vid årsskiftet uppgick till 6,69% (5,89).

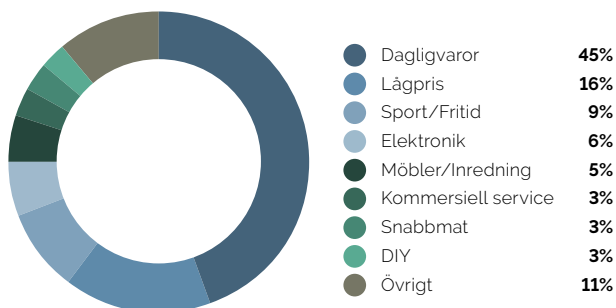
Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december till 19 387,3 mkr (14 215). Svenska Handelsfastigheter har låtit externvärdera hela fastighetsportföljen vid årsskiftet. De orealiserade värdeförändringarna för perioden uppgick till 1 779,8 mkr (-1 746,5) och är till största delen hänförliga till de förvärv som genomförts under året samt ökat driftnetto i befintligt bestånd. Värderingarnas viktade exit yield uppgick till 6,47% (6,49).

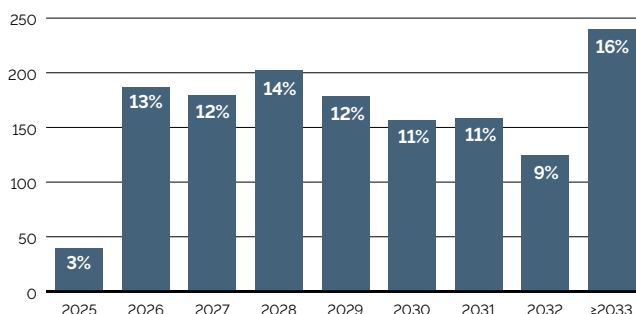
Investeringar, förvärv och försäljningar

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

Hyresvärde per segment



Hyresduration, msek



Bromma Blocks, Stockholm

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 31 december 2024 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 10 354 mkr, varav 9 024 mkr banklån och 1 330 mkr gröna obligationer. Koncernens upplåning sker i svenska kronor mot Stibor 3 månader som räntebas och ränterisken hanteras genom ingående av räntederivat såsom ränteswapar, ränteswaptioner och räntetak. Den genomsnittliga kapitalbindningen vid årsskiftet uppgick till 2,0 år (2,2) och den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntederivat uppgick till 1,9 år (2,8). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,56%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 50,3%.

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

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

Likviditet

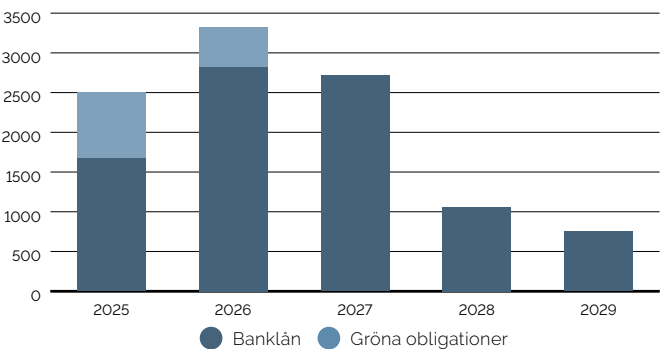
Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2024 till 595,1 mkr (879,6).

Totala räntebärande skulder med förfall inom de kommande tolv månaderna uppgick vid årsskiftet till 2 502 mkr. De består av fyra banklån med förfall under juni, september respektive december 2025 samt två obligationer om 830 mkr med förfall i juni 2025. Koncernen har en outnyttjad checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per den 31 december 2024 uppgick således till 695,1 mkr vilket inte överstiger bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden. De banklån som förfaller under kommande tolv månader avser bolaget refinansiera med banklån och obligationslån. Bolaget följer obligationsmarknaden och har en löpande dialog med bankerna för att hantera framtida kapitalbehov.

Finansieringskällor



Förfalloprofil räntebärande skulder, msek



Förfallostruktur räntebärande skulder 2024-12-31

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

Räntebindningsstruktur derivat 2024-12-31

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

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 som 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 energioptimera sina fastigheter. Sedan 2020 köper bolaget uteslutande förnybar el från sol, vind och vatten.

Per den 31 december 2024 var 25 procent av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In-Use, nivå Very Good. Andelen av fastighetsvärdet som uppfyller miljömålet för begränsning av klimatförändringar enligt EU:s taxonomiförordning för aktivitet 71 och 7.7 uppgick till 24 procent. Andel av portföljen som uppfyller kraven för att klassas som en grön tillgång enligt bolagets gröna obligationsramverk uppgick till 36 procent av fastighetsvärdet.



United Nations
Global Compact

BREEAM
In Use



SUSTAINALYTICS



Laddstation vid Majoren 1, Falun

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Moderbolaget har genom sitt innehav av dotterbolag samma risker som koncernen.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av 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 2024.



Längskeppet 7, Trollhättan

Finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TKR	NOT	OKT-DEC 2024	OKT-DEC 2023	JAN-DEC 2024	JAN-DEC 2023
Hysesintäkter	2	413 133	294 329	1 492 944	1 195 996
Fastighetskostnader		-107 532	-85 040	-376 884	-305 860
Driftnetto	3	305 601	209 290	1 116 059	890 136
Centrala administrationskostnader		-23 837	-33 912	-95 791	-100 882
Finansiella intäkter		3 512	3 043	12 072	6 488
Finansiella kostnader		-103 888	-59 441	-344 854	-238 508
Förvaltningsresultat		181 389	118 980	687 487	557 233
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		1 532 041	-674 578	1 779 621	-1 745 184
Värdeförändringar derivat		76 338	-233 358	-73 794	-245 265
Resultat före skatt		1 789 768	-788 956	2 393 313	-1 433 216
Aktuell skatt		-15 654	-14 363	-69 008	-58 664
Uppskjuten skatt		-250 065	125 227	-322 256	258 755
Periodens resultat		1 524 049	-678 092	2 002 049	-1 233 124
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		1 524 049	-678 092	2 002 049	-1 233 124
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Övrigt totalresultat					
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		1 524 049	-678 092	2 002 049	-1 233 124
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		1 524 049	-678 092	2 002 049	-1 233 124
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Periodens totalresultat		1 524 049	-678 092	2 002 049	-1 233 124

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	NOT	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter		19 387 295	14 215 190
Nyttjanderättstillgång		541 312	29 185
Derivat		133 954	219 911
Långfristiga fordringar		427	368
Summa anläggningstillgångar		20 062 989	14 464 654
Kundfordringar		7 093	3 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 489	92 689
Övriga fordringar		41 261	33 367
Likvida medel		595 131	879 611
Summa omsättningstillgångar		736 974	1 009 655
Summa tillgångar		20 799 962	15 474 310
Eget kapital			
Aktiekapital		2 219	2 209
Övrigt tillskjutet kapital		4 891 663	4 824 128
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		3 511 931	1 740 301
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 405 813	6 566 638
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	4	8 405 813	6 566 638
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		7 771 347	6 499 382
Derivat	5	38 038	50 201
Leasingskulder		537 004	28 955
Övriga långfristiga skulder		1 426	1 426
Uppskjutna skatteskulder		943 087	620 826
Summa långfristiga skulder		9 290 902	7 200 790
Kortfristiga räntebärande skulder		2 567 963	1 271 863
Leverantörsskulder		79 076	58 339
Skatteskulder		41 718	62 644
Övriga skulder		69 794	55 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 697	258 483
Summa kortfristiga skulder		3 103 247	1 706 882
Summa skulder		12 394 149	8 907 672
Summa eget kapital och skulder		20 799 962	15 474 310

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 ÅRETS RESULTAT	
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 920	3 625 758	3 059 244	6 686 922
Årets totalresultat				
Årets resultat			-1 233 124	-1 233 124
Årets totalresultat			-1 233 124	-1 233 124
Transaktioner med ägare				
Tillskott från 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
Årets totalresultat				
Årets resultat			2 002 049	2 002 049
Årets totalresultat			2 002 049	2 002 049
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	10	31 457		31 467
Återköp inlösen egna aktier	- 911		- 229 508	- 230 419
Fondemission	911		- 911	-
Emission av teckningsoptioner		36 143		36 143
Återköp av teckningsoptioner		-65		-65
Summa transaktioner med ägare	10	67 535	-230 419	
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 219	4 891 663	3 511 931	8 405 813

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	OKT-DEC 2024	OKT-DEC 2023	JAN-DEC 2024	JAN-DEC 2023
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	181 389	118 980	687 487	557 233
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Erhållen/betald inkomstskatt	694	8 658	-90 039	-31 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 083	127 639	597 447	525 301
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-333	-790	7 730	2 078
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-14 689	-1 582	4 845	-7 226
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	13 746	8 477	12 536	1 711
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	-3 981	14 219	65 619	3 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 826	147 963	688 177	525 458
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-94 254	-49 107	-313 662	-132 000
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-84 901	-5 168	-84 901
Avyttring av förvaltningsfastigheter	700	9 600	700	16 275
Förvärv av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan	-47 177	-20	-3 053 456	-322 229
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 731	-124 428	-3 371 586	-522 855
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	3 000	699 996	31 467	1 199 995
Emission av teckningsoptioner	-	-	36 143	-
Lösen av teckningsoptioner	-65	-	-65	-7 155
Återköp inlösen av egna aktier	-	-	-230 419	-80 000
Amorterade lån	-374 882	-16 794	-1 523 491	-1 668 769
Uptagna lån	499 500	-	4 085 293	1 144 091
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127 553	683 203	2 398 928	588 161
Periodens kassaflöde	163 649	706 738	-284 481	590 765
Likvida medel vid periodens början	431 482	172 873	879 612	288 847
Likvida medel vid periodens slut	595 131	879 612	595 131	879 611
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser				
Erhållen ränta	11 475	5 948	12 072	6 488
Erlagd ränta	-105 810	-56 681	-325 290	-244 423

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	OKT-DEC 2024	OKT-DEC 2023	JAN-DEC 2024	JAN-DEC 2023
Nettoomsättning	30 355	26 818	121 998	105 929
Administrations – och försäljningskostnader	–34 573	–41 879	–125 133	–127 697
Rörelseresultat	–4 218	–15 061	–3 135	–21 769
Resultat från finansiella poster:				
Resultat från andelar i koncernföretag	286 000	–182 000	286 000	–515 052
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	82 418	107 869	333 842	396 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	–10 993	–17 155	–37 339	–92 484
Resultat efter finansiella poster	353 208	–106 347	579 369	–232 535
Bokslutsdispositioner	2 163	–14 856	2 163	–14 856
Resultat före skatt	355 371	–121 202	581 532	–247 390
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	355 371	–121 202	581 532	–247 390

Balansräkning för moderbolaget

TKR	NOT	31 DEC 2024	31 DEC 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 354 677	696 200
Fordringar på koncernföretag		4 807 529	5 139 293
Andra långfristiga fordringar		427	368
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 162 633	5 835 861
Summa anläggningstillgångar		6 162 633	5 835 861
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	–
Fordringar på koncernföretag		202 163	200 186
Övriga fordringar		12 616	10 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 582	2 605
Summa kortfristiga fordringar		220 361	212 874
Kassa och bank		570 303	860 153
Summa omsättningstillgångar		790 663	1 073 027
Summa tillgångar		6 953 296	6 908 889
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 219	2 209
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 825 885	4 794 428
Balanserat resultat		–455 697	–13 966
Årets resultat		581 532	–247 390
Summa eget kapital	4	4 953 939	4 535 280
Långfristiga skulder			
Obligationslån		499 550	1 049 578
Summa långfristiga skulder		499 550	1 049 578
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		829 884	620 000
Leverantörsskulder		13 657	5 758
Skulder till koncernföretag		620 954	657 968
Övriga skulder		2 890	2 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 423	37 501
Summa kortfristiga skulder		1 499 807	1 324 030
Summa eget kapital och skulder		6 953 296	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 hållbarhet- och 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 redovisningsstandarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter. Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och 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 7% (8) 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 31 december:

TKR	2024	2023
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 december	-	-
	-	-

Nyemission och Återköp

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

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar, ränteoptioner 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	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	133 954	219 911
Ränteoptioner	-	-
Räntetak/räntegolv	-	-
Finansiella skulder		
Ränteswappar	-23 890	-6 067
Ränteoptioner	-14 148	-44 134
Räntetak/räntegolv	-	-
Summa	95 916	169 710

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 FI- NANSIELLA INSTRUMENT	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Andra närstående	2024 jan-dec		143			74 000
	2023 jan-dec		127	34 083	4 083	100 000

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-dec	121 420		323 164	5 009 692	620 954
	2023 jan-dec	105 420		355 793	5 339 479	657 968
Andra närstående	2024 jan-dec		143			74 000
	2023 jan-dec		127	34 083	4 083	100 000

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 tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Thansen om 1 387 kvm i Tornby handelsområde i Linköping.

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

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

Staffan Unge har lämnat styrelsen för ett operativt uppdrag utanför bolaget.

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

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

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

Räntetäckningsgrad rullande 12 månader

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

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

Soliditet

	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Totalt eget kapital, tkr	8 405 815	6 566 638
Summa tillgångar, tkr	20 799 962	15 474 310
Soliditet, %	40,4%	42,4%

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

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %

TKR	31 DEC 2024	31 DEC 2023
Total säkerställd skuld, tkr	9 024 001	6 114 241
Summa tillgångar, tkr	20 799 962	15 474 310
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	43%	40%

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 långgivare.

Finansiella definitioner

Direktavkastning

Beräknat med de senaste fyra kvartalens driftnetto dividerat med genomsnittligt fastighetsvärde för de fem senaste kvartalen exklusive nybyggnationsprojekt och byggrätter. 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

29 april 2025:

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

22 maj 2025:

Delårsrapport för det första kvartalet 2025

28 augusti 2025:

Delårsrapport för det andra kvartalet 2025

13 november 2025:

Delårsrapport för det tredje kvartalet 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 24 februari 2025

THOMAS EVERTSSON

Ordförande

THOMAS HOLM

Vd

PONTUS SUNDIN

Styrelseledamot

GUNNAR BALSVIK

Styrelseledamot

FRIDA OLSSON

Styrelseledamot

Granskning

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

