

DELÅRSRAPPORT

Q2 2025

APRIL–JUNI

Perioden i korthet

Kvartalet april–juni 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 450,5 mkr (353,0)
- » Driftnettot uppgick till 355,1 mkr (273,2)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 225,7 mkr (169,4)
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –112,2 mkr (–51,0)
- » Resultat efter skatt uppgick till 258,1 mkr (278,8)
- » Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,74% (6,12)
- » Soliditeten per 30 juni uppgick till 40,1% (36,1)

Perioden januari–juni 2025

- » Hyresintäkterna uppgick till 871,4 mkr (674,3)
- » Driftnettot uppgick till 655,8 mkr (496,2)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 393,4 mkr (317,4)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 223,5 mkr (241,4). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –109,8 mkr (–3,4)
- » Periodens resultat efter skatt uppgick till 395,0 mkr (439,6)

Väsentliga händelser under kvartalet

- » Bolaget har förvärvat fyra fastigheter i Bernstorp, Malmö, omfattande knappt 48 300 kvm och en byggrätt om cirka 3 000 kvm.
- » Bolaget förvärvat en fastighet i Jönköping, där bolaget uppför nybyggnation till Hemköp.
- » Bolaget har tecknat flera större förlängningsavtal, däribland med City Gross i Höganäs och Trelleborg, vilka har förlängts med fem respektive tio år.
- » Bolaget har tecknat nya hyresavtal, bland annat ett 20-årigt avtal med Mister York om att uppföra en ny restaurang i Skövde, ett tioårigt avtal med Thansen i Kristinehamn och ett åttaårigt avtal i Kungsbacka.
- » Bolaget har löst fyra banklån om totalt 2 072,5 mkr samt återköpt utestående obligationer om 552,0 mkr.
- » Bolaget har tagit upp två nya bankfaciliteter om 885,6 mkr respektive 1 650,0 mkr, varav 660,0 mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. Därutöver har bolaget tagit upp ett ägarlån om 380,0 mkr.
- » Vid bolagets årsstämma den 27 juni har styrelsen ombildats och består numera av Thomas Evertsson, Anna Wiman, Frida Olsson, Pontus Sundin, Karmen Bergholcs och Johan Franzén.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- » Bolaget har förvärvat tre fastigheter: i Arninge (Täby) och Nova (Lund) om totalt cirka 11 100 kvm uthyrbar area, samt i Växjö Samarkand med EKO som hyresgäst om cirka 8 500 kvm.
- » Bolaget har efter kvartalets utgång ingått ett nytt låneavtal om 500,5 mkr med en löptid på fem år.

NYCKELTAL	APR–JUN 2025	APR–JUN 2024	JAN–JUN 2025	JAN–JUN 2024	HELÅR 2024
Hyresintäkter, mkr	450,5	353,0	871,4	674,3	1 492,9
Driftnetto, mkr	355,1	273,2	655,8	496,2	1 116,1
Överskottsgrad, %	78,8%	77,4%	75,3%	73,6%	74,8%
Förvaltningsresultat, mkr	225,7	169,4	393,4	317,4	687,5
Värdeförändringar fastigheter, mkr	212,9	234,4	223,5	241,4	1 779,6
Resultat efter skatt, mkr	258,1	278,8	395,0	439,6	2 002,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	20 867,3	17 639,9	20 867,3	17 639,9	19 387,3
Vakansgrad, %	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,3	5,2	5,3	5,2	5,1
Direktavkastning, %	6,7%	6,1%	6,7%	6,1%	6,7%
Soliditet, %	40,1%	36,1%	40,1%	36,1%	40,4%
Nettobelåningsgrad, %	51,1%	56,3%	51,1%	56,3%	50,3%

Andra kvartalet 2025

Hyresintäkterna för det andra kvartalet uppgick till 450,5 mkr (353,0) vilket är en ökning med 27,6% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 355,1 mkr (273,2) och förvaltningsresultatet till 225,7 mkr (169,4). 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 -112,2 mkr (-51,0).

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 258,1 mkr (278,8).

Soliditeten per 30 juni uppgick till 40,1% (36,1).

Under det andra kvartalet förvärvade och tillträdde bolaget fem handelsfastigheter, omfattande en uthyrbar area om cirka 50 500 kvm.

Perioden januari–juni 2025

Hyresintäkterna för det första halvåret uppgick till 871,4 mkr (674,3) vilket är en ökning med 29,2% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 655,8 mkr (496,2) och förvaltningsresultatet till 393,4 mkr (317,4). 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 -109,8 mkr (-3,4).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 395,0 mkr (439,6).

Under det första halvåret förvärvade och tillträdde bolaget sex handelsfastigheter samt avyttrade en fastighet, omfattande en uthyrbar area om cirka 60 600 kvm (netto).





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 20,9 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom extern- och dagligvaruhandel i Sverige.

FASTIGHETSVÄRDE, MDR

20,9

UTHYRBAR AREA, '000 KVM

1 098

ANTAL FASTIGHETER

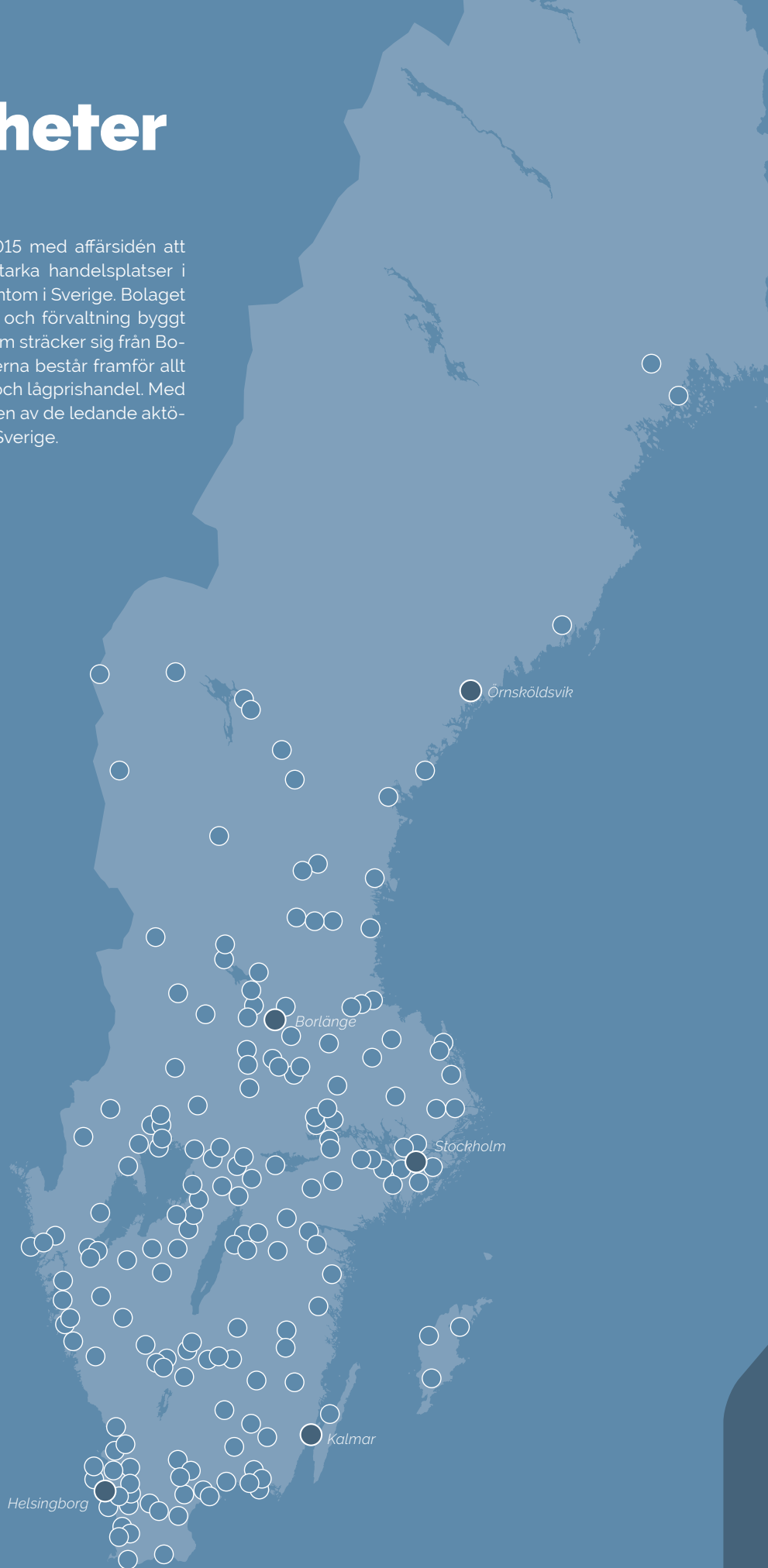
307

ANTAL KOMMUNER

148

ANTAL REGIONER

3



Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 30 juni 2025 av 307 fastigheter (302) med en total uthyrbar area om 1 098 000 kvm (1 040 000) och ett totalt marknadsvärde om 20 867 mkr (17 640). Fastigheterna är belägna i 148 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 12% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 873 mkr (1 482) och kontrakterade hyresintäkter inklusive tillägg till 1 826 mkr (1 439), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive tillägg på 97,5% (97,1). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden på ingångna hyresavtal uppgick till 5,3 år (5,2).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 90% varav andelen livsmedel uppgick till 45% (49), lågpris 20% (17), sport-, fritid- och mode 9% (9) följt av elektronik 6% (6) samt kommersiell service 4% (4). De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Axfood som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA på 11%, Coop på 10% och Rusta på 5%.

Direktavkastningen vid kvartalsskiftet uppgick till 6,74% (6,12).

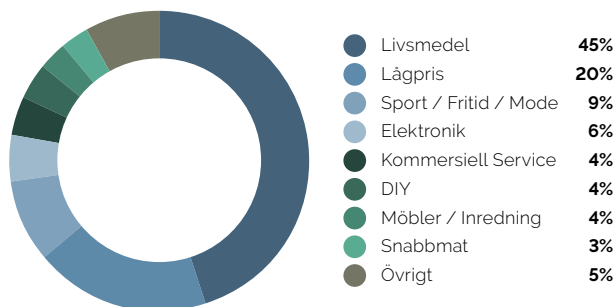
Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni till 20 867 mkr (17 640). De orealiserade värdeförändringarna för kvartalet uppgick till 212,9 mkr (234,4).

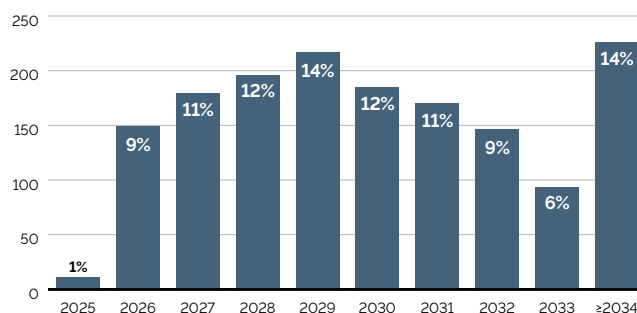
Investeringar, förvärv och försäljningar

Under andra kvartalet 2025 har totalt 1 047,2 mkr (2 643,2) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 919,6 mkr (2 552,6) avser förvärv och 127,5 mkr (90,6) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning.

Hyresvärde per segment



Hyresduration, mkr



Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 30 juni 2025 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 11 021 mkr, varav 9 591 mkr banklån, 380 mkr ägarlån och 1 050 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 per 30 juni 2025 uppgick till 2,7 år (2,5) och den genomsnittliga räntebindningen till 2,4 år (1,8). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,29%. Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 51,1%.

Räntetäckningsgraden för perioden juli 2024–juni 2025 uppgick till 2,8 (3,4).

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

Finansieringskällor



Förfallostruktur räntebärande skulder 2025-06-30

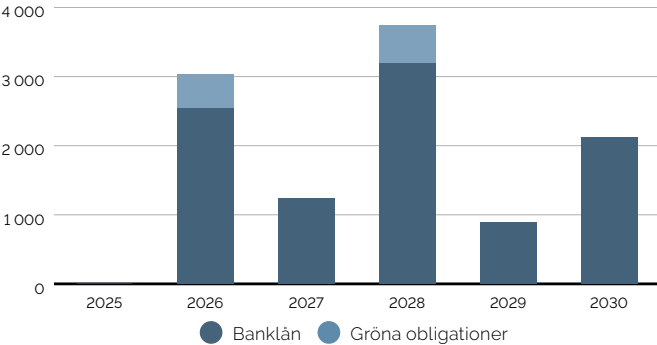
ÅR	MKR	ANDEL, %
2025	0	0%
2026	3 038	28%
2027	1 242	11%
2028	3 739	34%
2029	886	8%
2030	2 117	19%
2031–	0	0%
Summa	11 021	100%

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2025 till 362,1 mkr (321,4).

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per den 30 juni 2025 till 2 051 mkr vilka består av ett banklån med förfall i mars 2026 samt två banklån och ett ägarlån med förfall i juni 2026. Koncernen har vidare en checkräkningskredit om 100 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 30 juni uppgick således till 462,1 mkr vilket inte överskrider bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden. Bolaget följer obligationsmarknaden och har en löpande dialog med bankerna för att hantera framtida kapitalbehov.

Förfalloprofil räntebärande skulder, mkr



Räntebindningsstruktur derivat 2025-06-30

ÅR	MKR	ANDEL, %
2025	341	4%
2026	1 100	13%
2027	2 270	27%
2028	1 223	14%
2029	1 250	15%
2030	1 950	23%
2031–	400	5%
Summa	8 534	100%

Hållbarhet



Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgång i FN:s globala mål för hållbar utveckling, sex mål har identifierats som särskilt väsentliga för vår verksamhet och där vi har störst möjlighet att påverka. Utifrån de globala målen har fyra fokusområden identifierats: Resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer. För att möta 1,5 grads målet i Parisavtalets har bolaget ett vetenskapligt satt mål som är verifierat och godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi), bolaget ska minska sina utsläpp med 42% till 2030. Bolaget står bakom UN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter genom att delta på signatory nivå.

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser som bidrar till positiv samhällsutveckling. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Genom att bland annat installera elbilsaddare kan vi främja hållbara transporter till och från våra handelsområden.

Svenska Handelsfastigheter arbetar aktivt med hållbar energi samt att motverka klimatförändringar. Bolaget köper förnyelsebar el märkt Bra Miljöval och väljer fjärrvärme med lägre klimatpåverkan där det är möjligt. I hållbarhetsrapporten för 2024 presenterar bolaget energi- och klimatmål till 2030, där vi åtar oss att bland annat öka andelen taxonomilinjerat fastighetsvärde, minska andelen fastighetsvärde inom energiklasserna F & G samt öka installationen av solceller.

Per den 30 juni 2025 var 24,6% av fastighetsvärdet taxonomilinjerat, under kvartalet har bolaget förvärvat en byggnad som uppfyller taxonomins krav samt har två befintliga byggnaders energiprestanda förbättrats och uppfyllt de tekniska granskningskriterierna. Andelen gröna byggnader enligt bolagets gröna ramverk uppgick till 36,7% samt att 18,6% av fastighetsvärdet var miljöcertifierat enligt merparten BREEAM In-Use Very Good.



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

SCIENCE
BASED
TARGETS



United Nations
Global Compact

NYCKELTAL	2024	Q1-2025	Q2-2025
Taxonomilinjerade fastigheter, andel av marknadsvärde (%)	23,7	23,4	24,6
Fastigheter inom det gröna ramverket, andel av marknadsvärde (%)	36,2	35,5	36,7
Primärenergital (kWh/m²)	143,7	141,8	140,3
Energiprestanda (kWh/m²)	115,6	114,5	112,6
Producerad el från solceller (MWh)	1 003,0	158,6	533,2
Undvikna utsläpp tCO ₂	373,0	59,0	198,4
Antal anställda	44	49	53
Andel kvinnor (%)	48	45	45
Andel män (%)	52	55	55

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad 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 2024.

Fastighetsvärderingsrisk

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.



Finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	NOT	APR–JUN 2025	APR–JUN 2024	JAN–JUN 2025	JAN–JUN 2024	JAN–DEC 2024	JUL 2024 –JUN 2025
Hysesintäkter	2	450 529	352 965	871 396	674 252	1 492 944	1 690 087
Fastighetskostnader		–95 387	–79 764	–215 625	–178 058	–376 884	–414 451
Driftnetto	3	355 142	273 201	655 771	496 194	1 116 059	1 275 636
Centrala administrationskostnader		–32 864	–29 929	–57 569	–50 470	–95 791	–102 889
Finansiella intäkter		909	1 615	3 899	6 285	12 072	9 686
Finansiella kostnader		–97 504	–75 460	–208 717	–134 652	–344 854	–418 919
Förvaltningsresultat		225 683	169 428	393 383	317 357	687 487	763 514
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		212 898	234 421	223 477	241 355	1 779 621	1 761 742
Värdeförändringar derivat		–112 237	–50 991	–109 804	–3 351	–73 794	–180 246
Resultat före skatt		326 343	352 858	507 056	555 360	2 393 314	2 345 009
Aktuell skatt		–23 986	–18 706	–42 013	–32 834	–69 008	–78 187
Uppskjuten skatt		–44 261	–55 398	–70 083	–82 901	–322 256	–309 438
Periodens resultat		258 097	278 753	394 961	439 625	2 002 049	1 957 384
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		258 097	278 753	394 961	439 625	2 002 049	1 957 384
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	–	–
		258 097	278 753	394 961	439 625	2 002 049	1 957 384
Övrigt totalresultat							
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		258 097	278 753	394 961	439 625	2 002 049	1 957 384
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		258 097	278 753	394 961	439 625	2 002 049	1 957 384
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		258 097	278 753	394 961	439 625	2 002 049	1 957 384

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	NOT	30 JUN 2025	30 JUN 2024	31 DEC 2024
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		20 867 253	17 639 945	19 387 295
Nyttjanderättstillgång		541 312	620 990	541 312
Derivat		64 556	199 725	133 954
Långfristiga fordringar		409	398	427
Summa anläggningstillgångar		21 473 531	18 461 057	20 062 989
Kundfordringar		11 628	9 079	7 093
Övriga fordringar		11 028	32 295	41 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 290	100 732	93 489
Likvida medel		362 061	321 412	595 131
Summa omsättningstillgångar		477 008	463 517	736 974
Summa tillgångar		21 950 539	18 924 575	20 799 962
Eget kapital				
Aktiekapital		2 219	2 218	2 219
Övrigt tillskjutet kapital		4 893 947	4 852 586	4 891 663
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		3 906 891	1 985 650	3 511 931
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		8 803 058	6 840 455	8 405 813
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital	4	8 803 058	6 840 455	8 405 813
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		8 905 051	8 873 597	7 771 347
Leasingskulder		537 004	620 760	537 004
Derivat	5	78 443	33 366	38 038
Övriga långfristiga skulder		902	1 426	1 426
Uppskjutna skatteskulder		1 011 451	703 732	943 087
Summa långfristiga skulder		10 532 851	10 232 880	9 290 902
Kortfristiga räntebärande skulder		2 097 655	1 354 691	2 567 963
Leverantörsskulder		101 753	104 971	79 076
Skatteskulder		0	28 458	41 718
Övriga skulder		63 607	81 990	69 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		351 614	281 130	344 697
Summa kortfristiga skulder		2 614 629	1 851 240	3 103 247
Summa skulder		13 147 481	12 084 120	12 394 149
Summa eget kapital och skulder		21 950 539	18 924 574	20 799 962

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			TOTALT EGET KAPITAL
	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILL- SKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL PERIODENS RESULTAT	
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			439 825	439 825
Perioden övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			439 625	439 625
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	9	28 458		28 467
Återköp inlösen egna aktier	-911		-229 508	
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 2024-06-30	2 218	4 852 586	1 985 650	6 840 454
Ingående eget kapital 2025-01-01	2 219	4 891 663	3 511 931	8 405 813
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			394 961	394 961
Perioden övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			394 961	394 961
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission				
Återköp inlösen egna aktier				
Fondemission				
Emission av teckningsoptioner		2 806		2 806
Återköp av teckningsoptioner		-522		-522
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				
Utdelning till moderbolagets aktieägare				
Summa transaktioner med ägare		2 284		2 284
Utgående eget kapital 2025-06-30	2 219	4 893 947	3 906 892	8 803 058

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	APR-JUN 2025	APR-JUN 2024	JAN-JUN 2025	JAN-JUN 2024	JAN-DEC 2024	JUL 2024 -JUN 2025
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	225 683	169 428	393 383	317 356	687 487	763 514
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	-	-	-	-	-	-
Erhållen/betald inkomstskatt	-23 986	-22 456	-83 767	-71 428	-90 039	-102 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	201 696	146 972	309 617	245 928	597 448	661 136
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-7 461	3 247	-4 520	6 164	7 730	-2 954
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	22 672	21 883	35 738	15 085	4 845	25 498
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-5 432	18 533	22 533	36 371	12 536	-1 302
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	25 819	39 794	-3 890	10 649	65 619	51 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	237 294	230 428	359 478	314 196	688 177	733 459
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-127 527	-90 566	-212 029	-146 243	-313 662	-379 448
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7 620	-	-7 620	-4 993	-5 168	-7 794
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	5 745	-	700	6 445
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-909 465	-2 548 180	-1 036 646	-3 009 765	-3 053 456	-1 080 338
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	-	-	0	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 044 611	-2 638 746	-1 250 550	-3 161 001	-3 371 586	-1 461 135
Finansieringsverksamheten						
Nyemission	-	-	-	28 467	31 467	3 000
Emission av teckningsoptioner	2 806	36 143	2 806	36 143	36 143	2 806
Lösen av teckningsoptioner	-300	-	-522	-	-65	-587
Återköp inlösen av egna aktier	-	-	-	-230 419	-230 419	-
Utbetalad utdelning till minoritetsägare	-	-	-	-	-	-
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-	-
Amorterade lån	-2 642 033	-11 981	-5 465 193	-1 131 380	-1 523 491	-5 857 304
Upptagna lån	3 311 353	2 525 426	6 120 911	3 585 793	4 085 293	6 620 411
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	671 827	2 549 589	658 002	2 288 604	2 398 928	768 327
Periodens kassaflöde	-135 489	141 271	-233 069	-558 200	-284 480	40 650
Likvida medel vid periodens början	497 551	180 141	595 131	879 612	879 611	321 412
Likvida medel vid periodens slut	362 061	321 412	362 061	321 412	595 131	362 061
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser						
Erhållen ränta	62	211	240	426	12 072	11 887
Erlagd ränta	-75 206	-70 422	-189 721	-133 967	-325 290	-381 044

Resultaträkning för moderbolaget

TSEK	APR-JUN 2025	APR-JUN 2024	JAN-JUN 2025	JAN-JUN 2024	JAN-DEC 2024	JUL 2024 -JUN 2025
Nettoomsättning	34 790	30 365	69 660	61 205	121 998	130 453
Administrations – och försäljningskostnader	-44 631	-33 944	-76 710	-60 326	-125 133	-141 518
Rörelseresultat	-9 841	-3 579	-7 051	879	-3 135	-11 065
Resultat från finansiella poster:						
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	286 000	286 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	95 585	81 091	176 309	170 376	333 842	339 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 301	-6 725	-22 271	-19 231	-37 339	-40 378
Resultat efter finansiella poster	73 443	70 786	146 987	152 024	579 369	574 332
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2 163	2 163
Resultat före skatt	73 443	70 786	146 987	152 024	581 532	576 495
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	73 443	70 786	146 987	152 024	581 532	576 495

Balansräkning för moderbolaget

TSEK	NOT	30 JUN 2025	30 JUN 2024	31 DEC 2024
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 388 588	1 068 677	1 354 677
Fordringar på koncernföretag		6 575 721	4 530 529	4 807 529
Andra långfristiga fordringar		409	398	427
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 964 718	5 599 603	6 162 633
Summa anläggningstillgångar		7 964 718	5 599 603	6 162 633
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		-	2 657	-
Fordringar på koncernföretag		178 474	360 275	202 163
Övriga fordringar		2 380	4 013	12 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 659	5 859	5 582
Summa kortfristiga fordringar		184 512	372 804	220 361
Kassa och bank		360 657	309 047	570 303
Summa omsättningstillgångar		545 169	681 851	790 663
Summa tillgångar		8 509 887	6 281 454	6 953 296
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		2 219	2 218	2 219
Fritt eget kapital				
Överkursfond		4 825 885	4 822 886	4 825 885
Balanserat resultat		128 119	-455 632	-455 697
Periodens resultat		146 987	152 024	581 532
Summa eget kapital	4	5 103 210	4 521 496	4 953 939
Långfristiga skulder				
Obligationslån		1 429 212	-	499 550
Summa långfristiga skulder		1 429 212	-	499 550
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		-	1 049 746	829 884
Leverantörsskulder		6 172	10 618	13 657
Skulder till koncernföretag		1 846 586	617 871	620 954
Övriga skulder		34 986	3 338	2 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 722	78 386	32 423
Summa kortfristiga skulder		1 977 465	1 759 959	1 499 807
Summa eget kapital och skulder		8 509 887	6 281 454	6 953 296

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 företagsledningen 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 12% (9) 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 juni:

TSEK	2025	2024
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 juni	–	–
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 juni	–	–
	–	–

Nyemission och Återköp

Under kvartalet har ingen nyemission eller återköp av aktier skett. Bolagets aktiekapital per den 30 juni 2025 uppgick till cirka 2 219 315 SEK fördelat på 28 430 529 aktier.

Under andra kvartalet har bolaget emitterat teckningsoptioner avseende 37 417 stamaktier.

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.

TSEK	30 JUN 2025	30 JUN 2024
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteoptioner	–	–
Ränteswappar	64 556	199 725
Räntetak/räntegolv	–	–
Finansiella skulder		
Ränteoptioner	–16 607	–18 299
Ränteswappar	–61 836	–15 067
Räntetak/räntegolv	–	–
Summa	–13 887	166 359

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

TSEK	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	2025 jan-jun	-	-	-	-	100 000
	2024 jan-jun	-	143	-	-	-
	2024 jan-dec	-	143	-	-	74 000

NÄRSTÅENDERELATION MODERBOLAGET

TSEK	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	2025 jan-jun	69 660	-	172 647	6 754	1 847
	2024 jan-jun	60 710	-	164 483	4 891	-618
	2024 jan-dec	121 420	-	322 164	5 009 692	620 954
Andra närstående	2025 jan-jun	-	-	-	-	100 000
	2024 jan-jun	-	143	-	-	-
	2024 jan-dec	-	143	-	-	74 000

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 förvärvat tre fastigheter, en portfölj med fastigheter i Täby och Lund (totalt cirka 11 100 kvm), samt en i Växjö Samarkand (cirka 8 500 kvm). Bolaget har efter kvartalets utgång tagit upp ett nytt lån om 500,5 mkr hos Handelsbanken.

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, %

TSEK	JUL 2024 -JUN 2025	JUL 2023 -JUN 2024
Driftnetto	1 275 636	942 093
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter	18 916 536	15 397 188
Direktavkastning rullande 12 mån, %	6,74%	6,12%

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

Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr

TSEK	JUL 2024 -JUN 2025	JUL 2023 -JUN 2024
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader	1 182 433	849 001
Finansiella kostnader	418 919	248 751
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	2,8	3,4

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, %

TSEK	30 JUN 2025	30 JUN 2024
Totalt eget kapital	8 803 058	6 840 455
Summa tillgångar	21 950 539	18 924 574
Soliditet, %	40,1%	36%

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, %

TSEK	30 JUN 2025	30 JUN 2024
Total säkerställd skuld	9 591 409	9 196 112
Summa tillgångar	21 950 539	18 924 574
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	44%	49%

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. 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

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 28 augusti 2025

THOMAS EVERTSSON

Ordförande

ANNA WIMAN

Styrelseledamot

FRIDA OLSSON

Styrelseledamot

PONTUS SUNDIN

Styrelseledamot

KARMEN BERGHOLCS

Styrelseledamot

JOHAN FRANZÉN

Styrelseledamot

THOMAS HOLM

VD

Granskning

Delårsrapporten 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 28 augusti 2025.

Q2
2025