

# Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2018

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)



## Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2018

- Hyresintäkter jan-dec 477,1 MSEK (297,7)
- Driftnetto jan-dec 358,8 MSEK (236,9)
- Resultat efter skatt jan-dec 162,8 MSEK (234,6)
- Direktavkastning rullande 12 månader jan - dec 5,82 % (5,95)
- Soliditet per 31 december 2018 13% (17)
- Fastighetsportföljens värde per 31 december 2018 uppgick till 6 918 MSEK (4 683)

### Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för året uppgick till 477,1 MSEK (297,7), vilket är en ökning med 60,3%. Driftnettet uppgick till 358,8 MSEK (236,9) och förvaltningsresultatet för året uppgick till 132,4 MSEK (88,9). Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst drivet av förvärv.

Värdoförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 92,5 MSEK (199,5) och värdoförändring på finansiella instrument uppgick till -29,3 MSEK (3,5). Periodens resultat efter skatt uppgick till 162,9 MSEK (234,6). Förändringen i periodens resultat efter skatt jämfört med föregående år förklaras av en negativ värdoförändring i derivat under året jämfört med en positiv utveckling föregående år samt att de positiva värdoförändringarna för förvaltningsfastigheterna inte är på samma höga nivå som 2017.

Den uppskjutna skatten för året är omräknad till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad om ändrad företagsbeskattning. Större delen av de temporära skillnaderna är beräknade till den skattesats som kommer att gälla från och med 2021, det vill säga 20,6 procent. Omräkningen medförde en positiv engångseffekt om 8,7 MSEK.

### Investeringar

Under året förvärvade koncernen 22 fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde om 2 307 MSEK vid årsskiftet. Fyra fastigheter såldes under året.

### Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån i dotterbolaget LSTH Handelsfastigheter 3 AB och Svenska Handelsfastigheter 16 AB samt mindre banklån i ytterligare 6 dotterbolag. Moderbolaget lånar i sin tur ner kapital till LSTH Handelsfastigheter 3 AB samt till ytterligare 5 dotterbolag. Under året har obligationer till ett nominellt värde om 740 MSEK emitterats. Totalt har 1 945 MSEK emitterats och kvarvarande utrymme finns att emittera ytterligare obligationer till ett nominellt värde om 1 155 MSEK.

Under året har den genomsnittliga räntedurationen förlängts vilket påverkat räntekostnader och värderingen av derivat.

Bolaget ser inga omfinansieringsrisker i närtid.

### Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna uppgick för fjärde kvartalet till 122,8 MSEK (85,8), vilket är en ökning med 43,1%. Driftnettet för fjärde kvartalet uppgick till 85,7 MSEK (66,2) och förvaltningsresultatet till 25,1 MSEK (25,8). Driftnettet för kvartalet har ökat jämfört med motsvarande period tidigare år vilket främst är drivet av förvärv. Under kvartalet har det pågått ett intensivt arbete med att utveckla och underhålla våra fastigheter och resultatet är belastat med kostnader relaterat till detta. Kvartalet är även påverkat av säsongsvariationer avseende driftskostnader.

Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 14,4 MSEK (98,5) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med -14,0 MSEK (-1,4). Periodens resultat efter skatt uppgick för fjärde kvartalet till 18,5 MSEK (102,8). Förändringen i periodens resultat efter skatt beror på större negativa värdeförändringar i derivat fjärde kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år samt att de positiva värdeförändringarna för förvaltningsfastigheter inte uppgick till samma höga nivå som föregående år. Vakansgraden är fortsatt låg.

Under kvartalet har ytterligare obligationer om 350 MSEK emitterats.

Under kvartalet har totalt 7 fastigheter i 5 bolag tillträtts. I oktober tillträdde en mindre fastighet om 1 100 kvm uthyrd till ICA Nära i Brastad i Lysekils kommun. I november tillträdde två fastigheter. Fastigheten i Bollnäs vars största hyresgäster är Coop, Rusta och Jysk har en uthyrningsbar yta om 7 900 kvm och fastigheten i Hova knappt 1 000 kvm. I december tillträdde en fastighet i Kristinehamn med en uthyrningsbar yta om 8 500 med Coop som största hyresgäst samt ett förvärv i Örnsköldsvik om totalt 4 250 kvm uthyrningsbar yta. Vidare skedde ett tilläggsförvärv om 1 300 kvm på Härlövs handelsplats i Kristianstad. Under kvartalet påbörjades markarbeten i Storlien. Byggnationen som planeras att vara färdig första halvåret 2020 och kommer att omfatta ca 10 650 kvm uthyrningsbar yta.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Se vidare i årsredovisning för 2017.

### *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 bedöms denna risk som låg.

### *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. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

### *Fastighetsvärderisk*

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetod där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>Not</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Hysesintäkter	2	122 782	85 848	477 114	297 688
Fastighetskostnader		-37 053	-19 642	-118 302	-60 746
<b>Driftnetto</b>	3	<b>85 729</b>	<b>66 206</b>	<b>358 812</b>	<b>236 942</b>
Centrala administrationskostnader		-9 470	-8 648	-35 575	-34 465
Finansiella intäkter		48	40	135	70
Finansiella kostnader		-51 257	-31 849	-190 981	-113 682
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>25 050</b>	<b>25 750</b>	<b>132 391</b>	<b>88 865</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		14 401	98 549	92 517	199 510
Värdoförändringar derivat		-13 993	-1 389	-29 311	3 517
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 458</b>	<b>122 910</b>	<b>195 597</b>	<b>291 892</b>
Aktuell skatt		-665	379	-745	379
Uppskjuten skatt		-6 328	-20 489	-31 978	-57 665
<b>Periodens resultat</b>		<b>18 465</b>	<b>102 799</b>	<b>162 874</b>	<b>234 606</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
<b>Perioden övrigt totalresultat</b>		-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>18 465</b>	<b>102 799</b>	<b>162 874</b>	<b>234 606</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare		18 465	102 799	162 874	234 606
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare		18 465	102 799	162 874	234 606

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>Not</i>	<b>31-dec 2018</b>	<b>31-dec 2017</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter		6 917 675	4 682 890
Övriga anläggningstillgångar		744	856
Långfristiga fordringar		69	30
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 918 488</b>	<b>4 683 777</b>
Kundfordringar		14 868	1 328
Övriga fordringar		19 363	11 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 991	10 219
Likvida medel		54 892	102 135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>113 114</b>	<b>125 379</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 031 602</b>	<b>4 809 156</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		743	758
Övrigt tillskjutet kapital		525 104	526 004
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		418 160	295 131
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>944 007</b>	<b>821 893</b>
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>944 007</b>	<b>821 893</b>
<b>Skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder		5 696 816	3 737 380
Derivat	5	49 469	21 186
Övriga långfristiga skulder		10 283	698
Uppskjutna skatteskulder		117 491	84 987
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 874 059</b>	<b>3 844 251</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		11 972	26 324
Leverantörsskulder		53 075	13 871
Skatteskulder		2 829	1 892
Övriga skulder		23 578	21 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 082	79 281
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>213 536</b>	<b>143 012</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>6 087 595</b>	<b>3 987 263</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 031 602</b>	<b>4 809 156</b>

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade periodens resultat	
Ingående eget kapital 2017-01-01	500	30 000	62 925	93 425
<b>Periodens totalresultat</b>				
Periodens resultat			234 606	234 606
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<b>Periodens totalresultat</b>			234 606	234 606
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>				
Nyemission	258	496 004	-	496 262
Utdelning	-	-	-2 400	-2 400
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	258	496 004	-2 400	493 863
Utgående eget kapital 2017-12-31	758	526 004	295 131	821 893
Ingående eget kapital 2018-01-01	758	526 004	295 131	821 893
<b>Periodens totalresultat</b>				
Periodens resultat			162 874	162 874
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<b>Periodens totalresultat</b>			162 874	162 874
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>				
Återköp inlösen av egna aktier	-15	-900		-915
Utdelning			-39 846	-39 846
<b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>	-15	-900	-39 846	-40 760
Utgående eget kapital 2018-12-31	743	525 104	418 160	944 007

## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Förvaltningsresultat	25 050	25 750	132 391	88 865
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	53	61	208	76
Erhållen/betald inkomstskatt	-200	-88	-2 815	-2 701
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>24 903</b>	<b>25 723</b>	<b>129 784</b>	<b>86 240</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-13 602	73	-10 865	-1 028
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-14 431	-1 289	-9 679	14 610
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	26 415	1 482	38 132	-14 297
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	22 504	551	19 044	13 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>45 789</b>	<b>26 539</b>	<b>166 416</b>	<b>99 361</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-58 979	-2 203	-150 286	-16 532
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-22 415	-78 814	-132 430	-265 484
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	190	-805	-95	-858
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-227 062	-92 311	-1 834 142	-1 155 222
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-308 265</b>	<b>-174 133</b>	<b>-2 116 952</b>	<b>-1 438 096</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission/återköp inlösen egna aktier	-	610	-915	494 864
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-39 846	-2 400
Lösen av befintliga sw avtal	-	-	-1 028	-
Amorterade lån	-247 394	-199 687	-272 951	-1 596 268
Upptagna lån	498 146	371 030	2 218 033	2 491 115
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>250 752</b>	<b>171 953</b>	<b>1 903 293</b>	<b>1 387 311</b>
Periodens kassaflöde	-11 724	24 359	-47 243	48 576
Likvida medel vid periodens början	66 616	77 776	102 135	53 559
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>54 892</b>	<b>102 135</b>	<b>54 892</b>	<b>102 135</b>

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>Not</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<b>okt-dec</b>	<b>okt-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
Nettoomsättning		10 276	7 508	40 536	28 113
Administrations- och försäljningskostnader		-14 457	-8 228	-44 517	-34 043
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 181</b>	<b>-721</b>	<b>-3 981</b>	<b>-5 931</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 881	29 000	148 661	91 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 305	-19 517	-117 653	-59 728
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 395</b>	<b>8 762</b>	<b>27 027</b>	<b>26 199</b>
Bokslutsdispositioner		-36 279	-23 746	-36 279	-23 746
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 884</b>	<b>-14 984</b>	<b>-9 252</b>	<b>2 453</b>
Skatt		7 320	3 269	1 901	59
<b>Periodens resultat</b>		<b>-26 564</b>	<b>-11 715</b>	<b>-7 351</b>	<b>2 512</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.



## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-dec 2018	31-dec 2017
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar		744	856
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		30 500	30 500
Fordringar på koncernföretag		2 273 308	1 672 835
Andra långfristiga fordringar		69	30
Uppskjutna skattefordringar		3 359	1 458
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 307 236</u>	<u>1 704 824</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 307 980</b>	<b>1 705 680</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		98 274	35 000
Övriga fordringar		1 483	1 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		782	3 539
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>100 539</u>	<u>39 931</u>
Kassa och bank		45 703	3 835
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>146 242</b>	<b>43 765</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 454 222</b>	<b>1 749 445</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		743	758
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		495 404	496 004
Balanserat resultat		-13 317	24 318
Periodens resultat		-7 351	2 512
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>475 479</b>	<b>523 591</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		1 938 152	1 197 301
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 938 152</b>	<b>1 197 301</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 712	5 339
Skulder till koncernföretag		1 975	746
Övriga skulder		1 338	1 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 565	21 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 591</b>	<b>28 553</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 454 222</b>	<b>1 749 445</b>

## Noter till de finansiella rapporterna i sammandrag

### Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) 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*.

1 januari 2018 trädde IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ikraft. Koncernens intäkter omfattas till övervägande del av IAS 17 Leasing, förutom utdebitering av vissa intäkter som omfattas av IFRS 15. Den förstnämnda inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten, snöröjning. Införandet av IFRS 15 medför således att intäkterna delas upp i Hyresintäkter och Serviceintäkter. Således uppstår ingen resultatpåverkan på intäkter eller redovisat resultat.

Vidare trädde IFRS 9 ikraft vid årsskiftet och ersätter därmed IAS 39. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreservering. Den enskilt största posten som berörs i Svenska Handelsfastigheter är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Således medför IFRS 9 ingen påverkan på resultat- och balansräkning. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019. IFRS kräver att leasingavtal redovisas i rapporten över finansiell ställning som nyttjanderättstillgångar och skulder. För leasegivare medför den nya standarden inga större förändringar av redovisningen. Svenska handelsfastigheter är leasetagare i mindre omfattning avseende främst kontorslokaler, bilar och tomträtter. Leasingavgifter nuvärdeberäknas och koncernens tillgångar och skulder kommer att öka marginellt till följd av detta då bolagets tomträttsavgälder för 2018 uppgår till mindre än 10 MSEK för 2018. Beaktat IFRS 16 beräknas koncernens nyttjanderättstillgång och leasingkulda att öka med 17 MSEK vardera 2018.

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 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% (6) serviceintäkter.

### Not 3 Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av driftkostnader. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning och fastighetsskötsel.

## Not 4 Eget kapital

### Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 december:

TSEK	2018	2017
4,51 per stamaktie/157,76 per preferensaktie (4,80 kr per stamaktie)	39 846	2 400
	39 846	2 400

## 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.

TSEK	31 dec 2018	31 dec 2017
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>		
Ränteswappar	48 450	20 166
Räntetak/räntegolv	1 018	1 020

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, för mer information se årsredovisningen.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

Närståenderelation	Period	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Finansiella intäkter och kostnader	Fordran på närstående per	Skuld till Närstående
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2018 jan-dec	-	738	-	-	46
	2017 jan-dec	-	777	-	-	83
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2018 jan-dec	40 260	-	148 660	2 371 582	1 975
	2017 jan-dec	27 760	-	91 858	1 706 836	746
Andra närstående	2018 jan-dec	-	738	-	-	46
	2017 jan-dec	-	777	-	-	83

**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

Konsultarvode om 1 328 TSEK (777 TSEK) har fakturerats från bolag som ägs av nyckelpersoner i ledande ställning under perioden. Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

**Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång**

Den 21 februari förvärvade Svenska Handelsfastigheter fyra handelsfastigheter samt en kontorsfastighet vid Boländernas handelsplats i Uppsala av Castellum. Hyresvärdet uppgår till knappt 64 Mkr med City Gross, Jula, Decathlon och ÖoB bland de största hyresgästerna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 47 700 kvm. Fastigheterna tillträds den 1 april 2019.

**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, %**

Driftnetto, TSEK

Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK

**Direktavkastning rullande 12 månader, %**

2018
jan-dec
358 812
6 168 102
<b>5,82 %</b>

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

**Soliditet, %**

Totalt eget kapital, TSEK

Summa tillgångar, TSEK

**Soliditet, %**

	31 dec 2018	31 dec 2017
Totalt eget kapital, TSEK	944 007	821 893
Summa tillgångar, TSEK	7 031 602	4 809 156
<b>Soliditet, %</b>	<b>13%</b>	<b>17 %</b>

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

## Finansiella definitioner

### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

### Direktavkastning

Driftnetto för rullande tolvmånadersperiod i procent av genomsnittligt redovisat värde på förvaltningsfastigheterna med kvartal som beräkningstidpunkter.

## Kommande rapporteringstillfällen

Årsredovisning 2018, vecka 18

Delårsrapport för första kvartalet 2019 8 maj 2019

Delårsrapport för andra kvartalet 2019 20 augusti 2019

Delårsrapport för tredje kvartalet 2019 11 november 2019

## Intygande

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.

## Underskrifter/avgivande av rapporten

Stockholm 22 februari 2019

Cecilia Marlow  
*Ordförande*

Lennart Sten  
*Verkställande direktör*

Bo Liffner  
*Styrelseledamot*

Thomas Holm  
*Styrelseledamot*

Johan Röhss  
*Styrelseledamot*

## Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.