



Q1

Delårsrapport

1 januari–31 mars 2019



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2019

- Hyresintäkter jan-mar 132,5 MSEK (112,8)
- Driftnetto jan-mar 96,2 MSEK (85,0)
- Resultat efter skatt jan-mar -3,0 MSEK (69,4)
- Direktavkastning rullande 12 månader jan - mar 5,59 % (5,90)
- Soliditet per 31 mars 2019 13% (14)
- Fastighetsportföljens värde per 31 mars 2019 uppgick till 6 957 MSEK (6 234)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för årets första tre månader uppgick till 132,5 MSEK (112,8), vilket är en ökning med 17,5%. Driftnettot uppgick till 96,2 MSEK (85,0) och förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 31,4 MSEK (33,7). Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst drivet av förvärv.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till -7,9 MSEK (69,2) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -18,9 MSEK (-16,8). Periodens resultat efter skatt uppgick till -3,0 MSEK (69,4). Förändringen i periodens resultat efter skatt jämfört med föregående år förklaras främst av de positiva värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som var i första kvartalet föregående år.

Investeringar

Under första kvartalet har avtal skrivits om att

förvärva fyra fastigheter på Boländernas handelsplats i Uppsala. Tillträde skedde i andra kvartalet den 1 april. I övrigt har inga förvärv eller avyttringar skett under perioden.

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 årets första tre månader har inga obligationer emitterats. Totalt har 1 945 MSEK emitterats och kvarvarande utrymme finns att emittera ytterligare obligationer till ett nominellt värde om 1 155 MSEK.

Bolaget ser inga omfinansieringsrisker i närtid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Se vidare i årsredovisning för 2018.

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

TSEK	Not	2019	2018	2018	2018/2019
		jan-mar	jan-mar	jan-dec	april-mar
Hyresintäkter	2	132 475	112 827	477 114	496 762
Fastighetskostnader		-36 299	-27 810	-118 302	-126 791
Driftnetto	3	96 176	85 017	358 812	369 971
Centrala administrationskostnader		-8 130	-9 206	-35 575	-34 499
Finansiella intäkter		21	48	135	108
Finansiella kostnader		-56 638	-42 167	-190 981	-205 452
Förvaltningsresultat		31 429	33 692	132 391	130 128
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-7 864	69 244	92 517	15 409
Värdeförändringar derivat		-18 917	-16 837	-29 311	-31 391
Resultat före skatt		4 648	86 099	195 597	114 146
Aktuell skatt		0	-80	-745	-665
Uppskjuten skatt		-7 669	-16 607	-31 978	-23 040
Periodens resultat		-3 021	69 412	162 874	90 441
Övrigt totalresultat					
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		-3 021	69 412	162 874	90 441
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		-3 021	69 412	162 874	90 441
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		-3 021	69 412	162 874	90 441

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	31-mar 2019	31-mar 2018	31-dec 2018
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgång		16 650	-	-
Förvaltningsfastigheter		6 956 945	6 233 800	6 917 675
Övriga anläggningstillgångar		691	902	744
Långfristiga fordringar		69	23	69
Summa anläggningstillgångar		6 974 355	6 234 725	6 918 488
Kundfordringar		6 209	1 993	14 868
Övriga fordringar		14 450	8 352	19 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 648	15 279	23 991
Likvida medel		146 586	153 847	54 892
Summa omsättningstillgångar		199 893	179 471	113 114
Summa tillgångar		7 174 248	6 414 196	7 031 602
Eget kapital				
Aktiekapital		743	758	743
Övrigt tillskjutet kapital		525 104	526 004	525 104
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		415 139	364 544	418 160
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		940 986	891 306	944 007
Summa eget kapital	4	940 986	891 306	944 007
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		5 694 566	5 098 599	5 696 816
Derivat	5	68 386	38 023	49 469
Övriga långfristiga skulder		26 801	348	10 283
Uppskjutna skatteskulder		125 160	101 594	117 491
Summa långfristiga skulder		5 914 913	5 238 564	5 874 059
Kortfristiga räntebärande skulder		142 772	138 762	11 972
Leverantörsskulder		34 692	25 219	53 075
Skatteskulder		1 207	3 847	2 829
Övriga skulder		23 345	15 316	23 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 333	101 183	122 082
Summa kortfristiga skulder		318 349	284 327	213 536
Summa skulder		6 233 262	5 522 890	6 087 595
Summa eget kapital och skulder		7 174 248	6 414 196	7 031 602

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade Övrigt vinstmedel inkl. periodens resultat	
Ingående eget kapital 2018-01-01	758	526 004	295 131	821 893
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			162 874	162 874
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			162 874	162 874
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Återköp inlösen av egna aktier	-15	-900		-915
Utdelning			-39 846	-39 846
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	-15	-900	-39 846	-40 760
Utgående eget kapital 2018-12-31	743	525 104	418 160	944 007
Ingående eget kapital 2019-01-01	743	525 104	418 160	944 007
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			-3 021	-3 021
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			-3 021	-3 021
Transaktioner med koncernens ägare				
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-03-31	743	525 104	415 139	940 986

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	2018/2019 april-mar
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	31 429	33 692	132 391	130 128
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	53	49	208	212
Erhållen/betald inkomstskatt	-1 622	-2 819	-2 815	-1 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	29 860	30 922	129 784	128 722
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	8 660	-5	-10 865	-2 200
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-3 744	4 127	-9 679	-17 550
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-18 383	1 923	38 132	17 826
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 161	931	19 044	12 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 232	37 898	166 416	139 750
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-47 134	-5 863	-150 286	-191 557
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-132 430	-132 430
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-95	-95	0
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-	-1 453 883	-1 834 142	-380 259
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 134	-1 459 841	-2 116 952	-704 245
Finansieringsverksamheten				
Nyemission/återköp inlösen egna aktier	-	-	-915	-915
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-39 846	-39 846
Lösen av befintliga sw apavtal	-	-	-1 028	-1 028
Amorterade lån	-2 404	-21 582	-272 951	-253 773
Upptagna lån	130 000	1 495 237	2 218 033	852 796
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	127 596	1 473 655	1 903 293	557 234
Periodens kassaflöde	91 694	51 712	-47 243	-7 261
Likvida medel vid periodens början	54 892	102 135	102 135	153 847
Likvida medel vid periodens slut	146 586	153 847	54 892	146 586

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	2018/2019 april-mar
Nettoomsättning		12 750	10 260	40 536	43 026
Administrations- och försäljningskostnader		-11 339	-9 373	-44 517	-46 483
Rörelseresultat		1 411	887	-3 981	-3 457
<i>Resultat från finansiella poster:</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 409	35 880	148 661	156 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 086	-27 580	-117 653	-127 159
Resultat efter finansiella poster		7 734	9 187	27 027	25 574
Bokslutsdispositioner		-	-	-36 279	-36 279
Resultat före skatt		7 734	9 187	-9 252	-10 705
Skatt		-1 655	-2 021	1 901	2 267
Periodens resultat		6 079	7 166	-7 351	-8 438

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-mar 2019	31-mar 2018	31-dec 2018
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		691	902	744
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		30 500	30 500	30 500
Fordringar på koncernföretag		2 315 134	1 986 919	2 273 308
Andra långfristiga fordringar		69	23	69
Uppskjutna skattefordringar		1 704	-	3 359
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 347 407</i>	<i>2 017 442</i>	<i>2 307 236</i>
Summa anläggningstillgångar		2 348 098	2 018 344	2 307 980
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag		63 770	94 877	98 274
Övriga fordringar		3	290	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 362	736	782
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>65 135</i>	<i>95 903</i>	<i>100 539</i>
Kassa och bank		135 894	2 610	45 703
Summa omsättningstillgångar		201 029	98 513	146 242
Summa tillgångar		2 549 127	2 116 857	2 454 222
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		743	758	743
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		496 004	496 004	495 404
Balanserat resultat		-21 268	26 829	-13 317
Periodens resultat		6 079	7 165	-7 351
Summa eget kapital	4	481 558	530 756	475 479
Långfristiga skulder				
Obligationslån		1 938 375	1 517 508	1 938 152
Uppskjutna skatteskulder		-	563	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 938 375</i>	<i>1 518 071</i>	<i>1 938 152</i>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		3 346	3 136	4 712
Skulder till koncernföretag		93 971	-	1 975
Övriga skulder		2 534	11 221	1 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 343	53 673	32 565
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>129 194</i>	<i>68 030</i>	<i>40 591</i>
Summa eget kapital och skulder		2 549 127	2 116 857	2 454 222

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*.

IFRS 16 Leasingavtal trädde i kraft 1 januari 2019. 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 har ökat marginellt till följd av detta.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen 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 7% (7) 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 mars:

TSEK

Utdelning per 31 mars

	2019	2018
	-	-
	-	-

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 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	66 549	38 296	48 450
Räntetak/räntegolv	1 837	-274	1 018

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 per 31 mars	Skuld till Närstående per 31 mars
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2019 jan-mar	-	111	-	-	92
	2018 jan-mar	-	111	-	-	-
	2018 jan-dec	-	738	-	-	46
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2019 jan-mar	12 750	-	43 409	2 378 904	93 971
	2018 jan-mar	10 260	-	35 879	2 081 796	-
	2018 jan-dec	40 260	-	148 660	2 371 582	1 975
Andra närstående	2019 jan-mar	-	111	-	-	92
	2018 jan-mar	-	111	-	-	-
	2018 jan-dec	-	738	-	-	46

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 111 TSEK (111 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 1 april tillträdde de handelsfastigheter vid Boländernas handelsplats i Uppsala som förvärvades i februari. I samband med tillträdet upptogs banklån samt derivat.

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, %

2018/2019

apr-mar

369 971

6 622 913

5,59 %

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 mar

2019

940 986

7 174 248

13%

31 mar

2018

891 306

6 414 196

14 %

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 tolv månadersperiod i procent av genomsnittligt redovisat värde på förvaltningsfastigheterna med kvartal som beräkningstidpunkter.

Kommande rapporteringstillfällen

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 8 maj 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.