

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2018
LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)



Q1

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2018

- Hyresintäkter jan-mars 112,8 MSEK (61,8)
- Driftnetto jan-mars 85,0 MSEK (49,3)
- Resultat efter skatt jan-mars 69,4 MSEK (29,6)
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,90 %
- Soliditet per 31 mars 2018 14 % (17)
- Fastighetsportföljens värde per 31 mars 2018 uppgick till 6 234 MSEK (3 515)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för årets första tre månader uppgick till 112,8 MSEK (61,8), vilket är en ökning med 82,5%. Driftnettot uppgick till 85,0 MSEK (49,3) och förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 33,7 MSEK (14,7). 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 året till 69,2 MSEK (20,8) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -16,8 MSEK (2,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 69,4 MSEK (29,6).

Investeringar

Under årets första tre månader har 8 fastigheter förvärvats in till koncernen genom bolagsförvärv. Dessa fastigheter har ett sammanlagt marknadsvärde på 1 614 MSEK.

I slutet av januari skedde tillträde av åtta handelsfastigheter för en köpeskilling om 1,6 MDR i orterna Kalmar, Norrköping, Gävle, Mora och Umeå. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till drygt 100 000 kvm. I mitten av januari 2018 avyttrades fastigheterna Styrmannen 1 i Huddinge, Luktviolen 2 i Södertälje och Idun 10 i Skellefteå. I slutet av januari skrevs avtal om förvärv av en projektfastighet i Södertälje för en köpeskilling om drygt 160 MSEK. Fastigheten kommer att ha en total uthyrningsbar yta om 8 100 kvm vid färdigställandet, som beräknas till 2019.

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 obligationer till ett nominellt värde om 320 MSEK emitterats. Totalt har 1 525 MSEK emitterats och kvarvarande utrymme finns att emittera ytterligare obligationer till ett nominellt värde om 1 575 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 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

TSEK	Not	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 april-mar
Hysesintäkter	2	112 827	61 774	297 688	348 740
Fastighetskostnader		-27 810	-12 445	-60 746	-76 110
Driftnetto	3	85 017	49 329	236 942	272 630
Centrala administrationskostnader		-9 206	-7 427	-34 465	-36 244
Finansiella intäkter		48	9	70	109
Finansiella kostnader		-42 167	-27 173	-113 682	-128 676
Förvaltningsresultat		33 692	14 738	88 865	107 819
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		69 244	20 808	199 510	247 947
Värdeförändringar derivat		-16 837	2 341	3 517	-15 661
Resultat före skatt		86 099	37 886	291 892	340 104
Aktuell skatt		-80	-	379	299
Uppskjuten skatt		-16 607	-8 335	-57 665	-65 937
Periodens resultat		69 412	29 552	234 606	274 466
Övrigt totalresultat					
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		69 412	29 552	234 606	274 466
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		69 412	29 552	234 606	274 466
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		69 412	29 552	234 606	274 466

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	31-mar 2018	31-mar 2017	31-dec 2017
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		6 233 800	3 514 500	4 682 890
Övriga anläggningstillgångar		902	69	856
Långfristiga fordringar		23	313	30
Summa anläggningstillgångar		6 234 725	3 514 882	4 683 777
Kundfordringar		1 993	3 859	1 328
Övriga fordringar		8 352	6 246	11 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 279	5 657	10 219
Likvida medel		153 847	16 468	102 135
Summa omsättningstillgångar		179 471	32 230	125 379
Summa tillgångar		6 414 196	3 547 112	4 809 156
Eget kapital				
Aktiekapital		758	738	758
Övrigt tillskjutet kapital		526 004	523 406	526 004
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		364 544	92 477	295 131
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		891 306	616 621	821 893
Summa eget kapital	4	891 306	616 621	821 893
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		5 098 599	2 704 253	3 737 380
Derivat	5	38 023	22 362	21 186
Övriga långfristiga skulder		348	428	698
Uppskjutna skatteskulder		101 594	37 133	84 987
Summa långfristiga skulder		5 238 564	2 764 176	3 844 251
Kortfristiga räntebärande skulder		138 762	80 000	26 324
Leverantörsskulder		25 219	8 895	13 871
Skatteskulder		3 847	1 257	1 892
Övriga skulder		15 316	17 243	21 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 183	58 920	79 281
Summa kortfristiga skulder		284 327	166 315	143 012
Summa skulder		5 522 890	2 930 491	3 987 263
Summa eget kapital och skulder		6 414 196	3 547 112	4 809 156

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 2017-01-01	500	30 000	62 925	93 425
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			234 606	234 606
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			234 606	234 606
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	258	496 004	-	496 262
Utdelning	-	-	-2 400	-2 400
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	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
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			69 412	69 412
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			69 412	69 412
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2018-03-31	758	526 004	364 544	891 306

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017 jan-dec	2017/2018 april-mar
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	33 692	14 738	88 865	107 819
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	49	5	76	120
Erhållen/betald inkomstskatt	-2 819	-2 644	-2 701	-2 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30 922	12 099	86 240	105 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-5	-3 542	-1 028	2 510
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	4 127	12 744	14 610	5 993
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 923	-17 899	-14 297	5 525
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	931	85	13 836	14 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 898	3 487	99 361	133 772
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-5 863	-5 712	-16 532	-16 683
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-111 548	-265 484	-153 936
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-95	-	-858	-953
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-1 453 883	-332 359	-1 155 222	-2 276 746
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 459 841	-449 619	-1 438 096	-2 448 318
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	493 644	494 864	1 220
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-2 400	-2 400
Amorterade lån	-21 582	-1 345 000	-1 596 268	-272 850
Upptagna lån	1 495 237	1 260 397	2 491 115	2 725 955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 473 655	409 041	1 387 311	2 451 925
Periodens kassaflöde	51 712	-37 091	48 576	137 379
Likvida medel vid periodens början	102 135	53 559	53 559	16 468
Likvida medel vid periodens slut	153 847	16 468	102 135	153 847

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>Not</i>	2018	2017	2017	2017/2018
		jan-mar	jan-mar	jan-dec	april-mar
Nettoomsättning		10 260	5 000	28 113	33 373
Administrations- och försäljningskostnader		-9 373	-7 847	-34 043	-35 569
Rörelseresultat		887	-2 847	-5 931	-2 197
<i>Resultat från finansiella poster:</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 880	13 681	91 858	114 057
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 580	-8 217	-59 728	-79 091
Resultat efter finansiella poster		9 187	2 617	26 199	32 769
Bokslutsdispositioner		-	-	-23 746	-23 746
Resultat före skatt		9 187	2 617	2 453	9 023
Skatt		-2 021	-	59	-1 962
Periodens resultat		7 166	2 617	2 512	7 061

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-mar 2018	31-mar 2017	31-dec 2017
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		902	69	856
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		30 500	30 500	30 500
Fordringar på koncernföretag		1 986 919	1 113 000	1 672 835
Andra långfristiga fordringar		23	314	30
Uppskjutna skattefordringar		-	-	1 458
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 017 442</i>	<i>1 143 814</i>	<i>1 704 824</i>
Summa anläggningstillgångar		2 018 344	1 143 883	1 705 680
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag		94 877	29 937	35 000
Övriga fordringar		290	356	1 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		736	203	3 539
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>95 903</i>	<i>30 496</i>	<i>39 931</i>
Kassa och bank		2 610	677	3 835
Summa omsättningstillgångar		98 513	31 173	43 765
Summa tillgångar		2 116 857	1 175 056	1 749 445
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		758	738	758
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		496 004	493 406	496 004
Balanserat resultat		26 829	26 718	24 318
Periodens resultat		7 165	2 617	2 512
Summa eget kapital	4	530 756	523 479	523 591
Långfristiga skulder				
Obligationslån		1 517 508	634 700	1 197 301
Uppskjutna skatteskulder		563	-	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>1 518 071</i>	<i>634 700</i>	<i>1 197 301</i>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		3 136	3 140	5 339
Skulder till koncernföretag		-	-	746
Övriga skulder		11 221	790	1 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 673	12 947	21 279
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>68 030</i>	<i>16 877</i>	<i>28 553</i>
Summa eget kapital och skulder		2 116 857	1 175 056	1 749 445

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.

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% (5) serviceintäkter.

Not 3 Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av driftskostnader. 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	2018	2017
- (4,80 kr per stamaktie)	-	2 400
	-	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 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	38 296	22 362	20 166
Räntetak/räntegolv	-274	0	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 31 mars	Skuld till Närstående per 31 mars
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2018 jan-mars	-	111	-	-	-
	2017 jan-mars	-	111	-	-	111
	2017 jan-dec	-	777	-	-	83
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2018 jan-mars	10 260	-	35 879	2 081 796	-
	2017 jan-mars	5 000	-	13 681	1 142 937	-
	2017 jan-dec	22 760	-	91 858	1 706 836	746
Andra närstående	2018 jan-mars	-	111	-	-	-
	2017 jan-mars	-	111	-	-	111
	2017 jan-dec	-	777	-	-	83

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

I april 2018 skedde tillträde av aktierna i bolaget Retail Park 3 AB, namnändrat till SHF Skridskon 1 AB. Vidare förvärvade bolaget projektfastigheten Skridskon 1 i Vasa Handelsområde i Södertälje.

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, %

2017/2018

april-mars

272 630

4 622 496

5,9 %

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 mars

2018

891 306

6 414 196

14%

31 mars

2017

616 620

3 547 112

17 %

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 2018 14 augusti 2018

Delårsrapport för tredje kvartalet 2018 12 november 2018

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 9 maj 2018

Cecilia Marlow
Ordförande

Lennart Sten
Verkställande direktör

Bo Liffner
Styrelseledamot

Thomas Holm
Styrelseledamot

Johans Röhss
Styrelseledamot

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 EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 9 maj 2018 kl. 08:00 CET.