

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)
Org. nr. 559009-2325

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2017

Delårsrapport för andra kvartalet 2017

- Hyresintäkter april-juni 69 572 (49 565) TSEK
- Driftnetto april-juni 55 735 (40 303) TSEK
- Resultat efter skatt april-juni 78 207 (-16 327) TSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,64 %
- Soliditet per 30 juni 2017 16 %, 2016 (0) %

Utveckling av resultat och ställning under det senaste kvartalet

Under kvartalet har obligationer till ett nominellt värde om 272 MSEK emitterats. Kvarvarande utrymme finns att emittera ytterligare obligationer till ett nominellt värde om 2 185 MSEK.

Moderbolaget har under kvartalet lånat ner 77 MSEK till LSTH Handelsfastigheter 3 AB samt lånat ner 206 MSEK till bolag ingående i ett förvärv som Svenska Handelsfastigheter 14 AB genomfört.

Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med tidigare år är främst drivet av förvärv.

Ett fåtal nyuthyrningar och omförhandlingar har lett till extremt låg vakansgrad i portföljen samt höjda hyror. Bolaget bedömer inte att det finns större risk för betalningsproblem bland hyresgästerna i kommande kvartalen.

Bolaget arbetar aktivt på att sänka kostnader och bedömer att resultatet kommer ses om 3 – 6 månader.

Investeringar

Under kvartalet har fjorton fastigheter förvärvats in till koncernen, varav 12 genom bolagsförvärv. Dessa fastigheter har ett sammanlagt marknadsvärde på 759 100 TSEK.

Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget och dels med banklån i dotterbolaget LSTH Handelsfastigheter 3 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.

Bolaget har bra dialog med flera av ledande bankerna och har en löpande dialog med bolagets ledande bank.

Bolaget ser inga omfinansieringsrisker i närtid.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat 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 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 not 20 i årsredovisningen för 2016.

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. Se vidare under not 10 i årsredovisningen för 2016.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec	2016/2017 juli-juni
Hysesintäkter		69 572	49 565	131 346	98 812	204 143	236 677
Fastighetskostnader		-13 837	-9 262	-26 283	-20 864	-45 912	-51 331
Driftnetto	3	55 735	40 303	105 063	77 948	158 230	185 346
Centrala administrationskostnader		-8 220	-5 029	-15 647	-9 060	-19 057	-25 643
Finansiella intäkter		7	-	16	-	40	56
Finansiella kostnader		-24 188	-31 227	-51 361	-62 727	-156 262	-144 896
Förvaltningsresultat		23 334	4 047	38 072	6 161	-17 049	14 863
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		73 390	0	94 198	-	129 348	223 546
Värdeförändringar derivat		3 542	-24 979	5 883	-60 500	-41 967	24 415
Resultat före skatt		100 266	-20 932	138 153	-54 339	70 332	262 824
Aktuell skatt		-	-	-	109	109	-
Uppskjuten skatt		-22 058	4 605	-30 394	11 955	-24 302	-66 650
Periodens resultat		78 207	-16 327	107 759	-42 275	46 139	196 173
Övrigt totalresultat							
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		78 207	-16 327	107 759	-42 275	46 139	196 173
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		78 207	-16 327	107 759	-42 275	46 139	196 173
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		78 207	-16 327	107 759	-42 275	46 139	196 173

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	M	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter		4 273 600	2 796 652	3 039 500
Inventarier		64	83	73
Långfristiga fordringar		322	306	314
Uppskjutna skattefordringar		-	7 511	-
Summa anläggningstillgångar		4 273 986	2 804 551	3 039 887
Kundfordringar		2 007	6 627	317
Övriga fordringar		26 051	16 720	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 800	3 318	18 785
Likvida medel		69 160	54 649	53 559
Summa omsättningstillgångar		105 018	81 314	77 661
Summa tillgångar		4 379 004	2 885 865	3 117 548
Eget kapital				
Aktiekapital		748	50	500
Övrigt tillskjutet kapital		524 006	30 000	30 000
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		168 284	-25 040	62 925
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		693 037	5 010	93 425
Summa eget kapital		693 037	5 010	93 425
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		3 396 403	2 730 055	2 838 856
Derivat		18 820	43 236	24 703
Övriga långfristiga skulder		698	620	350
Uppskjutna skatteskulder		59 245	-	28 746
Summa långfristiga skulder		3 475 167	2 773 911	2 892 655
Kortfristiga räntebärande skulder		100 000	13 876	30 000
Leverantörsskulder		8 188	3 924	26 594
Skatteskulder		3 531	3 026	2 553
Övriga skulder		21 815	15 780	6 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 266	70 338	65 996
Summa kortfristiga skulder		210 800	106 944	131 468
Summa skulder		3 685 967	2 880 854	3 024 123
Summa eget kapital och skulder		4 379 004	2 885 865	3 117 548

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	50	30 000	17 235	47 285
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			-42 275	-42 275
Periodens övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			-42 275	-42 275
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2016-06-30	50	30 000	- 25 040	5 010
Ingående eget kapital 2017-01-01	500	30 000	62 925	93 425
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			107 759	107 759
Periodens övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			107 759	107 759
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission ¹	248	494 006	-	494 254
Utdelning	-	-	-2 400	- 2400
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	248	494 006	-	491 854
Utgående eget kapital 2017-06-30	748	524 006	168 284	693 037

¹Nyemissionsbeloppet redovisas netto efter avdrag för transaktionsutgifter på 6 356 TSEK.

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec	2016/2017 juli-juni
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	38 072	6 161	-17 049	14 863
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	9	9	18	18
Erhållen/betald inkomstskatt	-2 642	109	109	-2 642
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 439	6 279	-16 922	12 238
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-1 645	7 028	13 338	4 665
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	9 904	3 292	-462	6 150
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-20 568	-6 150	16 521	2 102
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	7 167	5 708	-8 831	-7 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 296	16 157	3 644	17 783
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-7 392	-6 005	-18 031	-19 417
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-186 670	-105 530	-212 630	-293 771
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-940 035	-	5 625	-934 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 134 097	-111 535	-225 036	-1 247 598
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	494 254	-	-	494 254
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-2 400	-	-	-2 400
Amorterade lån	-1 395 000	-	-	-1 395 000
Upptagna lån	2 022 547	88 044	226 846	2 161 348
Utnyttjad checkräkningskredit	-	8 958	-4 918	-13 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 119 401	97 003	221 928	1 244 326
Periodens kassaflöde	15 601	1 626	536	14 511
Likvida medel vid periodens början	53 559	53 023	53 023	54 649
Likvida medel vid periodens slut	69 160	54 649	53 559	69 160

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	2017 april-juni	2016 april-juni	2017 jan-juni	2016 jan-juni	2016 jan-dec	2016/2017 juli-juni
Nettoomsättning		7 503	5 696	12 503	10 324	18 350	20 529
Administrations- och försäljningskostnader		-7 285	-5 696	-15 132	-10 324	-21 610	-26 418
Rörelseresultat		218	0	-2 629	0	-3 260	-5 889
<i>Resultat från finansiella poster:</i>							
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 143	0	35 824	-	314	36 138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 837	-111	-22 054	-128	-218	-22 144
Resultat efter finansiella poster		8 525	-111	11 141	-128	-3 164	8 105
Bokslutsdispositioner		-	-	-	-	282	282
Resultat före skatt		8 525	-111	11 141	-128	-2 882	8 387
Skatt		-1 825	-	-1 825	-	-	-1 825
Periodens resultat		6 700	-111	9 317	-128	-2 882	6 562

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		64	83	73
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		30 500	30 500	30 500
Fordringar på koncernföretag		1 395 835	-	-
Andra långfristiga fordringar		322	306	314
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 426 658</u>	<u>30 806</u>	<u>30 814</u>
Summa anläggningstillgångar		1 426 722	30 889	30 887
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		-	213	-
Fordringar på koncernföretag		24 696	20 000	282
Övriga fordringar		920	565	2 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		380	340	14 336
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>25 995</u>	<u>21 117</u>	<u>16 664</u>
Kassa och bank		4 256	-	707
Summa omsättningstillgångar		30 251	21 117	17 371
Summa tillgångar		1 456 973	52 005	48 258
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		748	50	500
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		494 006	-	-
Balanserat resultat		24 318	30 050	29 550
Periodens resultat		9 317	-128	-2 832
Summa eget kapital		528 388	29 972	27 218
Långfristiga skulder				
Obligationslån		906 899	-	-
Summa långfristiga skulder		906 899	-	-
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		-	13 876	-
Leverantörsskulder		2 116	963	14 211
Aktuella skatteskulder		1 825	10	10
Skulder till koncernföretag		-	-	2 000
Övriga skulder		1 390	597	641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		16 356	6 588	4 178
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 686</u>	<u>22 033</u>	<u>21 040</u>
Summa eget kapital och skulder		1 456 973	52 005	48 258

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*.

För koncernen och moderbolaget har samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag av nedan beskrivna ändrade och nya redovisningsprinciper:

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Vid förvärv av fastighetsbolag som utgör tillgångsförvärv erhålls vanligen rabatt för ej skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på bolagets fastighet. Denna rabatt minskar fastighetens initialt redovisade koncernmässiga anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvaltningsfastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Verkligt värde baseras på interna värderingar för varje enskild fastighet. Dessa värderingar görs vid varje kvartalsskifte. Värderingsmodellen bygger på en värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard.

För att säkerställa den interna värderingen inhämtas, minst en gång per år, oberoende externa värderingar från värderingsföretag. De externa värderingarna omfattar normalt hela det internt bedömda marknadsvärdet för fastighetsbeståndet. Löpande under året görs en uppdatering av den interna värderingen av fastigheterna med köp, försäljningar och gjorda investeringar. LSTH Handelsfastigheter undersöker även löpande om det finns andra indikationer på förändringar i fastigheternas verkliga värde. Dessa kan utgöras av till exempel större uthyrningar, uppsägningar samt väsentliga förändringar i avkastningskraven.

Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i periodens resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporteringen fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Nya och ändrade IFRS som ännu inte tillämpas

IFRS 9 *Finansiella instrument*, ersätter IAS 39 *Finansiella instrument: Redovisning och värdering*, från och med 2018. LSTH Handelsfastigheter planerar inte att förtidstillämpa IFRS 9. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bl.a. med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier.

Utvärderingen av effekterna på LSTH Handelsfastigheters redovisning när IFRS 9 börjar tillämpas pågår. Beloppsmässiga effekter har ännu inte kunnat uppskattas, utan kommer att utkristalliseras vartefter implementeringsprojektet fortlöper under 2017. De bedömningar av effekter som beskrivs i det följande baseras på den information som idag är känd eller uppskattad. Val avseende övergångsmetoder kommer att göras när analysen av IFRS 9 nått en fas som ger mer komplett underlag än för närvarande.

De nya reglerna för nedskrivningar, baserat på förväntade kreditförluster förväntas öka reserveringen för förluster på hyresfordringar något. Förluster på hyresfordringar har historiskt varit mycket låga och effekten av att redovisa förväntade istället för inträffade förluster förväntas endast ha mindre effekter.

IFRS 9 har medfört följdändringar i upplysningskraven i IFRS 7 *Finansiella instrument: Upplysningar*, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas. Omfattningen av dessa ändringar är ännu inte känd eller uppskattad.

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäcksredovisning, såsom IAS 18 *Intäkter*, IAS 11 *Entreprenadavtal* och IFRIC 13 *Kundlojalitetsprogram*, IFRIC 15 *Avtal om uppförande av fastigheter*, IFRIC 18 *Överföring av tillgångar från kunder* samt SIC 31 *Intäkter – bytestransaktioner som avser reklamtjänster*. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden, vilket skiljer sig från existerande bas i överföring av risker och förmåner. IFRS 15 inför nya sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, vilket innebär nya tankesätt jämfört med hur intäkter redovisas idag.

LSTH Handelsfastigheters intäkter består av hyresintäkter samt intäkter vid försäljning av fastigheter. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning av hyresintäkterna syftar till att fastlägga en gränsdragning mellan hyra och service pågår och kommer fortsätta under 2017. Den del som bedöms utgöra service kommer att redovisas i enlighet med IFRS 15 och den dels som bedöms utgöra hyra kommer att redovisas i enlighet med IFRS 16 *Leasingavtal*. Vad avser den del som bedöms utgöra service kommer LSTH Handelsfastigheter vidare analysera hyresavtalen för att klargöra huvudman kontra agentförhållandet, då intäkternas storlek påverkas om LSTH Handelsfastigheter agerar huvudman eller agent vid vidarefakturerings till hyresgäster. Sammanfattningsvis så utgörs den majoriteten av intäkter av hyresintäkter som kommer att redovisas enligt IFRS 16 *Leasingavtal* varför den preliminära bedömningen för närvarande är att övergången till IFRS 15 kommer att få en begränsad effekt på LSTH Handelsfastigheters intäkter.

Intäkter vid försäljning av fastigheter har redovisats i samband med att risker och förmåner övergått till köparen vilket tidigare bedömts sammanfalla med frånträdesdagen. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll överförs till köparen. LSTH Handelsfastigheters bedömning är att införandet av IFRS 15 inte kommer att förändra tidpunkten för redovisning av intäkt vid försäljning av fastigheter för koncernen.

Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera innehållet i notupplysningarna.

IFRS 16 *Leasingavtal* ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 *Leasingavtal* och IFRIC 4 *Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal*. LSTH

Handelsfastigheter har ännu inte beslutat om IFRS 16 ska förtidstillämpas från och med 2018, samtidigt som IFRS 9 och IFRS 15 förändrar redovisningen, eller om tillämpning görs från 2019.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som idag redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar aktuell redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot idag då ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och då leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

LSTH Handelsfastigheter kommer som operationell leasetagare att påverkas av införandet av IFRS 16. Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte genomförts, effekten bedöms inte vara väsentlig då koncernen har ett fåtal operationella leasingavtal.

Övriga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms inte få någon effekt på koncernens redovisning.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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.

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 beslutats och betalats ut per den 30 juni:

TSEK	2017	2016
4,80 kr per stamaktie (-)	2 400	0
	2 400	0

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar. Det verkliga värdet för ränteswappar 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	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
Finansiella skulder värderade till verkligt värde			
Ränteswappar	18 820	43 236	24 703

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 30 juni	Skuld till Närstående per 30 juni
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2017 jan-juni	-	222	-	-	83
	2016 jan-juni	-	185	-	-	46
	2016 jan-dec	-	370	-	-	231
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2017 jan-juni	12 500	-	35 824	1 420 531	-
	2016 jan-juni	5 696	-	8	20 000	-
	2016 jan-dec	18 350	-	314	282	2 000
Andra närstående	2017 jan-juni	-	222	-	-	83
	2016 jan-juni	-	185	-	-	46
	2016 jan-dec	-	370	-	-	231

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 222 TSEK (185 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

Inga väsentliga händelser har inträffat efter delårsperiodens utgång.

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 sida 15.

Direktavkastning rullande 12 månader, %	2016/2017
	juli-juni
Driftnetto, TSEK	185 346
Ingående värde förvaltningsfastigheter, TSEK	2 796 652
Utgående värde förvaltningsfastigheter, TSEK	4 273 600
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	3 284 787
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,6 %

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

Soliditet, %	30 juni	30 juni
	2017	2016
Totalt eget kapital, TSEK	693 037	5 010
Summa tillgångar, TSEK	4 379 004	2 885 865
Soliditet, %	16 %	0 %

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

Kommande rapporteringstillfällen

Delårsrapport för tredje kvartalet 30 november 2017

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 10 augusti 2017

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.

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.

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 11 augusti 2017 kl. 07:00 CET.