



Q2

Delårsrapport

1 januari–30 juni 2019



Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2019

- Hyresintäkter jan-juni 278,8 MSEK (229,8)
- Driftnetto jan-juni 210,8 MSEK (170,8)
- Resultat efter skatt jan-juni 139,2 MSEK (101,6)
- Direktavkastning rullande 12 månader juli - juni 5,82 % (5,82)
- Soliditet per 30 juni 2019 13% (14)
- Fastighetsportföljens värde per 30 juni 2019 uppgick till 7 940 MSEK (6 417)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 278,8 MSEK (229,8), vilket är en ökning med 21,3%. Driftnettot uppgick till 210,8 MSEK (170,8) och förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 78,8 MSEK (63,2). 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 175,1 MSEK (81,0) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -62,0 MSEK (-28,7). Periodens resultat efter skatt uppgick till 139,2 MSEK (101,6). Förändringen i periodens resultat efter skatt jämfört med föregående år förklaras av förvärv men också av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheter var högre under första halvåret i år än föregående år. Under samma period har värdet av derivaten påverkats negativt av ränteförändringar.

Investeringar

Under första halvåret har 4 fastigheter förvärvats in till koncernen. Dessa fastigheter har ett sammanlagt marknadsvärde på 815,1 MSEK. Under perioden har även en mindre fastighet avyttrats.

Under halvåret har investeringar relaterat till nybyggnationer gjorts med 141 MSEK. En fastighet i Södertälje har färdigställts och investeringar i pågående nybyggnationer per sista juni uppgår till 109 MSEK.

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 6 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.

Andra kvartalet

Hyresintäkterna uppgick för andra kvartalet till 146,3 MSEK (117,0), vilket är en ökning med 25,0%. Driftnettot för andra kvartalet uppgick till 114,6 MSEK (85,7) och förvaltningsresultatet till 47,4 MSEK (29,5). Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period tidigare år är främst drivet av förvärv. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 183,0 MSEK (11,8) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med -43,1 MSEK (-11,8). Periodens resultat efter skatt uppgick för kvartalet till 142,3 MSEK (32,2).

Under kvartalet har inga ytterligare obligationer emitterats.

Under april skedde tillträde av 4 fastigheter på Boländernas handelsplats i Uppsala och i juni avyttrades en mindre fastighet i Kisa.

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 | 2019 | 2018 | 2018 | 2018/2019 |
|---|-----|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | april-juni | april-juni | jan-juni | jan-juni | jan-dec | juli-juni |
| Hysesintäkter | 2 | 146 316 | 116 954 | 278 791 | 229 781 | 477 114 | 526 124 |
| Fastighetskostnader | | -31 726 | -31 217 | -68 025 | -59 027 | -118 302 | -127 300 |
| Driftnetto | 3 | 114 590 | 85 737 | 210 766 | 170 754 | 358 812 | 398 824 |
| Centrala administrationskostnader | | -10 911 | -8 693 | -19 041 | -17 899 | -35 575 | -36 717 |
| Finansiella intäkter | | 3 910 | 22 | 3 931 | 70 | 135 | 3 996 |
| Finansiella kostnader | | -60 194 | -47 586 | -116 832 | -89 753 | -190 981 | -218 060 |
| Förvaltningsresultat | | 47 395 | 29 480 | 78 824 | 63 172 | 132 391 | 148 043 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | | 182 992 | 11 777 | 175 128 | 81 021 | 92 517 | 186 624 |
| Värdeförändringar derivat | | -43 067 | -11 836 | -61 984 | -28 673 | -29 311 | -62 622 |
| Resultat före skatt | | 187 320 | 29 421 | 191 968 | 115 520 | 195 597 | 272 045 |
| Aktuell skatt | | 0 | 0 | 0 | -80 | -745 | -665 |
| Uppskjuten skatt | | -45 060 | 2 802 | -52 729 | -13 805 | -31 978 | -70 902 |
| Periodens resultat | | 142 260 | 32 223 | 139 239 | 101 635 | 162 874 | 200 478 |
| Övrigt totalresultat | | | | | | | |
| Perioden övrigt totalresultat | | - | - | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | | 142 260 | 32 223 | 139 239 | 101 635 | 162 874 | 200 478 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 142 260 | 32 223 | 139 239 | 101 635 | 162 874 | 200 478 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | | | |
| Moderbolagets ägare | | 142 260 | 32 223 | 139 239 | 101 635 | 162 874 | 200 478 |

Balansräkning för koncernen i sammandrag

| TSEK | Not | 30-jun 2019 | 30-jun 2018 | 31-dec 2018 |
|---|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Nyttjanderättstillgång | | 16 650 | - | - |
| Förvaltningsfastigheter | | 7 939 862 | 6 417 280 | 6 917 675 |
| Övriga anläggningstillgångar | | 639 | 849 | 744 |
| Långfristiga fordringar | | 69 | 42 | 69 |
| Summa anläggningstillgångar | | 7 957 220 | 6 418 171 | 6 918 488 |
| Kundfordringar | | 8 639 | 2 451 | 14 868 |
| Övriga fordringar | | 7 031 | 15 919 | 19 363 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 46 570 | 12 595 | 23 991 |
| Likvida medel | | 74 169 | 111 574 | 54 892 |
| Summa omsättningstillgångar | | 136 409 | 142 539 | 113 114 |
| Summa tillgångar | | 8 093 629 | 6 560 710 | 7 031 602 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 743 | 758 | 743 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 525 104 | 526 004 | 525 104 |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat | | 557 399 | 396 766 | 418 160 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | | 1 083 246 | 923 528 | 944 007 |
| Summa eget kapital | 4 | 1 083 246 | 923 528 | 944 007 |
| Skulder | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | | 6 318 402 | 5 097 211 | 5 696 816 |
| Derivat | 5 | 109 194 | 49 859 | 49 469 |
| Övriga långfristiga skulder | | 27 457 | 348 | 10 283 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 170 505 | 99 779 | 117 491 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 625 558 | 5 247 197 | 5 874 059 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | | 167 920 | 193 774 | 11 972 |
| Leverantörsskulder | | 62 398 | 55 786 | 53 075 |
| Skatteskulder | | 3 419 | 1 638 | 2 829 |
| Övriga skulder | | 23 795 | 20 003 | 23 578 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 127 293 | 118 784 | 122 082 |
| Summa kortfristiga skulder | | 384 825 | 389 985 | 213 536 |
| Summa skulder | | 7 010 383 | 5 637 182 | 6 087 595 |
| Summa eget kapital och skulder | | 8 093 629 | 6 560 710 | 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 | | | 139 239 | 139 239 |
| Perioden övrigt totalresultat | | | - | - |
| <i>Periodens totalresultat</i> | | | 139 239 | 139 239 |
| Transaktioner med koncernens ägare | | | | |
| <i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i> | - | - | - | - |
| Utgående eget kapital 2019-06-30 | 743 | 525 104 | 557 399 | 1 083 246 |

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

| TSEK | 2019 april-juni | 2018 april-juni | 2019 jan-juni | 2018 jan-juni | 2018 jan-dec | 2018/2019 juli-juni |
|---|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | | |
| Förvaltningsresultat | 47 395 | 29 480 | 78 824 | 63 172 | 132 391 | 148 043 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | | | | | |
| Återföring avskrivningar | 53 | 53 | 106 | 102 | 208 | 212 |
| Erhållen/betald inkomstskatt | - | 296 | -1 622 | -2 523 | -2 815 | -1 914 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 47 448 | 29 829 | 77 308 | 60 751 | 129 784 | 146 341 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | | | | |
| Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar | -1 286 | 1 691 | 7 374 | 1 686 | -10 865 | -5 177 |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar | -5 852 | -422 | -9 596 | 3 705 | -9 679 | -22 980 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder | 27 706 | 38 919 | 9 323 | 40 842 | 38 132 | 6 613 |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -6 364 | 11 846 | -11 525 | 12 777 | 19 044 | -5 258 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 61 652 | 81 863 | 72 884 | 119 761 | 166 416 | 119 539 |
| Investeringsverksamheten | | | | | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter | -84 523 | -32 700 | -131 657 | -38 563 | -150 286 | -243 380 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | - | -110 015 | 0 | -110 015 | -132 430 | -22 415 |
| Investeringar i övriga anläggningstillgångar | - | - | - | -95 | -95 | 0 |
| Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan | -695 211 | -35 046 | -695 211 | -1 488 929 | -1 834 142 | -1 040 424 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -779 734 | -177 761 | -826 868 | -1 637 602 | -2 116 952 | -1 306 218 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | | |
| Nyemission/återköp inlösen egna aktier | - | - | - | - | -915 | -915 |
| Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare | - | - | - | - | -39 846 | -39 846 |
| Lösen av befintliga sw apavtal | -2 259 | - | -2 259 | - | -1 028 | -3 287 |
| Amorterade lån | -4 599 | -1 581 | -7 003 | -23 163 | -272 951 | -256 791 |
| Upptagna lån | 652 523 | 55 206 | 782 523 | 1 550 443 | 2 218 033 | 1 450 113 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 645 665 | 53 625 | 773 261 | 1 527 280 | 1 903 293 | 1 149 274 |
| Periodens kassaflöde | -72 417 | -42 273 | 19 277 | 9 439 | -47 243 | -37 405 |
| Likvida medel vid periodens början | 146 586 | 153 847 | 54 892 | 102 135 | 102 135 | 111 574 |
| Likvida medel vid periodens slut | 74 169 | 111 574 | 74 169 | 111 574 | 54 892 | 74 169 |

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | 2019 april-juni | 2018 april-juni | 2019 jan-juni | 2018 jan-juni | 2018 jan-dec | 2018/2019 juli-juni |
|--|--------------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|
| Nettoomsättning | 13 110 | 10 000 | 25 860 | 20 260 | 40 536 | 46 136 |
| Administrations- och försäljningskostnader | -13 831 | -10 773 | -25 170 | -20 146 | -44 517 | -49 541 |
| Rörelseresultat | -721 | -773 | 690 | 114 | -3 981 | -3 405 |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i> | | | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 48 607 | 37 669 | 92 016 | 73 549 | 148 661 | 167 128 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -37 066 | -29 055 | -74 152 | -56 635 | -117 653 | -135 170 |
| Resultat efter finansiella poster | 10 820 | 7 841 | 18 554 | 17 028 | 27 027 | 28 553 |
| Bokslutsdispositioner | - | - | - | - | -36 279 | -36 279 |
| Resultat före skatt | 10 820 | 7 841 | 18 554 | 17 028 | -9 252 | -7 726 |
| Skatt | -2 315 | -1 725 | -3 970 | -3 746 | 1 901 | 1 677 |
| Periodens resultat | 8 505 | 6 116 | 14 584 | 13 282 | -7 351 | -6 049 |

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

| TSEK | Not | 30-jun 2019 | 30-jun 2018 | 31-dec 2018 |
|--|-----|------------------|------------------|------------------|
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | 638 | 849 | 744 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 31 500 | 30 500 | 30 500 |
| Fordringar på koncernföretag | | 2 267 861 | 1 936 919 | 2 273 308 |
| Andra långfristiga fordringar | | 69 | 42 | 69 |
| Uppskjutna skattefordringar | | - | - | 3 359 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>2 299 430</i> | <i>1 967 461</i> | <i>2 307 236</i> |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 300 068 | 1 968 310 | 2 307 980 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Fordringar på koncernföretag | | 132 481 | 63 423 | 98 274 |
| Övriga fordringar | | - | 10 751 | 1 483 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 094 | 801 | 782 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>133 575</i> | <i>74 975</i> | <i>100 539</i> |
| Kassa och bank | | 69 044 | 72 774 | 45 703 |
| Summa omsättningstillgångar | | 202 619 | 147 749 | 146 242 |
| Summa tillgångar | | 2 502 687 | 2 116 059 | 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 | | 14 584 | 13 281 | -7 351 |
| Summa eget kapital | 4 | 490 063 | 536 872 | 475 479 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Obligationslån | | 1 938 603 | 1 517 719 | 1 938 152 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 611 | 2 288 | - |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <i>1 939 214</i> | <i>1 520 007</i> | <i>1 938 152</i> |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 878 | 13 378 | 4 712 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 416 | - | 1 975 |
| Övriga skulder | | 13 201 | 917 | 1 338 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 56 915 | 44 885 | 32 565 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <i>73 410</i> | <i>59 180</i> | <i>40 591</i> |
| Summa eget kapital och skulder | | 2 502 687 | 2 116 059 | 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 9% (8) 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 30 juni:

TSEK

Utdelning per 30 juni

| | 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 | 30 juni 2019 | 30 juni 2018 | 31 dec 2018 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| <i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i> | | | |
| Ränteswappar | 107 622 | 49 658 | 48 450 |
| Räntetak/räntegolv | 1 572 | 201 | 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 30 juni | Skuld till Närstående per 30 juni |
|---------------------|---------------|---|---|--|---|---|
| <i>Koncernen</i> | | | | | | |
| Andra närstående | 2019 jan-juni | - | 222 | - | - | 46 |
| | 2018 jan-juni | - | 553 | - | - | 368 |
| | 2018 jan-dec | - | 738 | - | - | 46 |
| <i>Moderbolaget</i> | | | | | | |
| Dotterföretag | 2019 jan-juni | 25 860 | - | 92 016 | 2 400 342 | 1 416 |
| | 2018 jan-juni | 20 260 | - | 73 548 | 2 000 342 | - |
| | 2018 jan-dec | 40 260 | - | 148 660 | 2 371 582 | 1 975 |
| Andra närstående | 2019 jan-juni | - | 222 | - | - | 46 |
| | 2018 jan-juni | - | 111 | - | - | - |
| | 2018 jan-dec | - | 738 | - | - | 46 |

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 222 TSEK (553 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 2 juli skedde utdelning om totalt 57 776 TSEK i enlighet med årsstämans beslut.

I juli skrevs avtal om förvärv av två fastigheter i Kungsbacka med tillträde i september.

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

juli-juni

398 824

6 847 192

5,82 %

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, %

30 juni

2019

1 083 246

8 093 629

13%

30 juni

2018

923 528

6 560 710

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 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 20 augusti 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.