



Q3

Delårsrapport

1 januari–30 september 2019



Delårsrapport 1 januari – 30 september 2019

- Hyresintäkter jan-sep 427,0 MSEK (354,3)
- Driftnetto jan-sep 325,9 MSEK (273,1)
- Resultat efter skatt jan-sep 144,4 MSEK (144,4)
- Direktavkastning rullande 12 månader okt - sep 5,71% (5,99)
- Soliditet per 30 september 2019 12% (14)
- Fastighetsportföljens värde per 30 september 2019 uppgick till 8 305 MSEK (6 589)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för årets första nio månader uppgick till 427,0 MSEK (354,3), vilket är en ökning med 20,5%. Driftnettet uppgick till 325,9 MSEK (273,1) och förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 123,1 MSEK (107,3). 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 167,0 MSEK (78,1) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -82,1 MSEK (-15,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 144,4 MSEK (144,4).

Förändringen i driftnettet jämfört med föregående år förklaras av förvärv. Periodens resultat efter skatt har påverkats av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheter var högre under årets första nio månader än föregående år. Under samma period har dock värdet av derivaten påverkats negativt av ränteförändringar. Den relativt höga skatten för perioden jämfört med föregående år har påverkat resultat efter skatt och beror på de ränteavdragsbegränsningar som trädde i kraft i år.

Investeringar

Under årets första nio månader har sex fastigheter förvärvats in till koncernen. Dessa fastigheter har ett sammanlagt marknadsvärde på 1 143,1 MSEK. Under perioden har även en mindre fastighet avyttrats.

Investeringar i pågående nybyggnationer uppgick till 145,5 MSEK per den 30 september.

Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån upptagna av moderbolaget dels med banklån via dotterbolag. Totalt har obligationer för 2 045 MSEK emitterats med utrymme att emittera ytterligare obligationer till ett nominellt värde om 1 055 MSEK. Obligation om 100 MSEK har emitterats under kvartalet. Bolaget ser inga omfinansieringsrisker i närtid.

Tredje kvartalet

Hyresintäkterna uppgick för tredje kvartalet till 148,2 MSEK (124,6), vilket är en ökning med 18,9%. Driftnettet för tredje kvartalet uppgick till 115,1 MSEK (102,3) och förvaltningsresultatet till 44,3 MSEK (44,2). Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande kvartal föregående år är främst drivet av förvärv. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för kvartalet till -8,1 MSEK (-2,9) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med -20,2 MSEK (13,4). Resultatet efter skatt uppgick för kvartalet till 5,1 MSEK (42,8).

Under september skedde tillträde av två fastigheter i Kungsbacka.

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 kassaflödesmetoden 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
		juli-sep	juli-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Hysesintäkter	2	148 229	124 551	427 020	354 332	477 114	549 802
Fastighetskostnader		-33 092	-22 222	-101 117	-81 249	-118 302	-138 170
Driftnetto	3	115 137	102 329	325 903	273 083	358 812	411 632
Centrala administrationskostnader		-10 014	-8 206	-29 055	-26 105	-35 575	-38 525
Finansiella intäkter		22	17	3 953	87	135	4 001
Finansiella kostnader		-60 845	-49 971	-177 677	-139 724	-190 981	-228 934
Förvaltningsresultat		44 300	44 169	123 124	107 341	132 391	148 174
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-8 140	-2 905	166 988	78 116	92 517	181 389
Värdeförändringar derivat		-20 169	13 355	-82 153	-15 318	-29 311	-96 146
Resultat före skatt		15 991	54 619	207 959	170 139	195 597	233 417
Aktuell skatt		-17 017	0	-17 017	-80	-745	-17 682
Uppskjuten skatt		6 149	-11 845	-46 580	-25 650	-31 978	-52 908
Periodens resultat		5 123	42 774	144 362	144 409	162 874	162 827
Övrigt totalresultat							
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		5 123	42 774	144 362	144 409	162 874	162 827
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		5 123	42 774	144 362	144 409	162 874	162 827
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		5 123	42 774	144 362	144 409	162 874	162 827

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	30-sep 2019	30-sep 2018	31-dec 2018
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgång		16 650	-	-
Förvaltningsfastigheter		8 304 748	6 588 866	6 917 675
Övriga anläggningstillgångar		586	986	744
Långfristiga fordringar		69	42	69
Summa anläggningstillgångar		8 322 053	6 589 894	6 918 488
Kundfordringar		8 580	1 265	14 868
Övriga fordringar		9 938	5 247	19 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 319	24 355	23 991
Likvida medel		40 659	66 616	54 892
Summa omsättningstillgångar		109 496	97 483	113 114
Summa tillgångar		8 431 549	6 687 377	7 031 602
Eget kapital				
Aktiekapital		743	743	743
Övrigt tillskjutet kapital		525 104	525 104	525 104
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		504 746	399 695	418 160
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 030 593	925 542	944 007
Summa eget kapital	4	1 030 593	925 542	944 007
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		6 332 888	5 203 460	5 696 816
Derivat	5	129 363	35 476	49 469
Övriga långfristiga skulder		27 592	283	10 283
Uppskjutna skatteskulder		158 917	111 151	117 491
Summa långfristiga skulder		6 648 760	5 350 370	5 874 059
Kortfristiga räntebärande skulder		505 828	254 574	11 972
Leverantörsskulder		53 775	26 660	53 075
Skatteskulder		20 587	1 991	2 829
Övriga skulder		31 315	2 945	23 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 691	125 295	122 082
Summa kortfristiga skulder		752 196	411 465	213 536
Summa skulder		7 400 956	5 761 835	6 087 595
Summa eget kapital och skulder		8 431 549	6 687 377	7 031 602

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt vinstmedel inkl. tillskjutet kapital	Balanserade 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			144 362	144 362
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			144 362	144 362
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Utdelning			-57 776	-57 776
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-57 776	-57 776
Utgående eget kapital 2019-09-30	743	525 104	504 746	1 030 593

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2019 juli-sep	2018 juli-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	44 300	44 169	123 124	107 341	132 391	148 174
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	53	53	159	155	208	212
Erhållen/betald inkomstskatt	43	-92	-1 579	-2 615	-2 815	-1 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 396	44 130	121 704	104 881	129 784	146 607
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	60	1 051	7 434	2 737	-10 865	-6 168
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-3 454	1 047	-13 050	4 752	-9 679	-27 481
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-8 623	-29 125	700	11 717	38 132	27 115
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	13 604	-16 237	2 079	-3 460	19 044	24 583
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 983	866	118 867	120 627	166 416	164 656
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-51 302	-52 744	-182 959	-91 307	-150 286	-241 938
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	0	-110 015	-132 430	-22 415
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-190	-	-285	-95	190
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-322 809	-118 151	-1 018 020	-1 607 080	-1 834 142	-1 245 082
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-374 111	-171 085	-1 200 979	-1 808 687	-2 116 952	-1 509 244
Finansieringsverksamheten						
Nyemission/återköp inlösen egna aktier	-	-915	-	-915	-915	0
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-57 776	-39 846	-57 776	-39 846	-39 846	-57 776
Lösen av befintliga swapavtal	-	-1 028	-2 259	-1 028	-1 028	-2 259
Amorterade lån	-60 580	-2 394	-67 583	-25 557	-272 951	-314 977
Upptagna lån	412 974	169 444	1 195 497	1 719 887	2 218 033	1 693 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	294 618	125 261	1 067 879	1 652 541	1 903 293	1 318 631
Periodens kassaflöde	-33 510	-44 958	-14 233	-35 519	-47 243	-25 957
Likvida medel vid periodens början	74 169	111 574	54 892	102 135	102 135	66 616
Likvida medel vid periodens slut	40 659	66 616	40 659	66 616	54 892	40 659

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2019 juli-sep	2018 juli-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec	2018/2019 okt-sep
Nettoomsättning	12 800	10 000	38 660	30 260	40 536	48 936
Administrations- och försäljningskostnader	-12 317	-9 914	-37 487	-30 060	-44 517	-51 944
Rörelseresultat	483	86	1 173	200	-3 981	-3 008
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	44 003	37 231	136 019	110 780	148 661	173 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37 715	-29 713	-111 867	-86 348	-117 653	-143 172
Resultat efter finansiella poster	6 771	7 604	25 325	24 632	27 027	27 720
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-36 279	-36 279
Resultat före skatt	6 771	7 604	25 325	24 632	-9 252	-8 559
Skatt	-1 449	-1 673	-5 419	-5 419	1 901	1 901
Periodens resultat	5 322	5 931	19 906	19 213	-7 351	-6 658

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30-sep 2019	30-sep 2018	31-dec 2018
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		586	797	744
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		31 500	30 500	30 500
Fordringar på koncernföretag		2 369 418	1 950 919	2 273 308
Andra långfristiga fordringar		69	42	69
Uppskjutna skattefordringar		-	-	3 359
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 400 987</i>	<i>1 981 461</i>	<i>2 307 236</i>
Summa anläggningstillgångar		2 401 573	1 982 258	2 307 980
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag		91 047	138 457	98 274
Övriga fordringar		1 745	28	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 135	2 617	782
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>94 927</i>	<i>141 102</i>	<i>100 539</i>
Kassa och bank		33 894	11 651	45 703
Summa omsättningstillgångar		128 821	152 753	146 242
Summa tillgångar		2 530 394	2 135 011	2 454 222
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		743	743	743
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		496 004	495 404	495 404
Balanserat resultat		-79 043	-13 317	-13 317
Periodens resultat		19 905	19 212	-7 351
Summa eget kapital	4	437 609	502 042	475 479
Långfristiga skulder				
Obligationslån		2 038 835	1 587 933	1 938 152
Uppskjutna skatteskulder		2 060	3 961	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>2 040 895</i>	<i>1 591 894</i>	<i>1 938 152</i>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		4 473	4 050	4 712
Skulder till koncernföretag		1 416	-	1 975
Övriga skulder		927	209	1 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 074	36 816	32 565
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>51 890</i>	<i>41 075</i>	<i>40 591</i>
Summa eget kapital och skulder		2 530 394	2 135 011	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 8% (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 september:

TSEK

Utdelning per 30 september

	2019	2018
	57 776	39 846
	57 776	39 846

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 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	127 691	35 068	48 450
Räntetak/räntegolv	1 672	407	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 sep	Skuld till Närstående per 30 sep
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2019 jan-sep	-	296	-	-	46
	2018 jan-sep	-	627	-	-	46
	2018 jan-dec	-	738	-	-	46
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2019 jan-sep	38 660	-	136 019	2 460 465	1 416
	2018 jan-sep	30 260	-	110 779	2 089 047	-
	2018 jan-dec	40 260	-	148 660	2 371 582	1 975
Andra närstående	2019 jan-sep	-	296	-	-	46
	2018 jan-sep	-	627	-	-	46
	2018 jan-dec	-	738	-	-	46

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 296 TSEK (627 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 skett efter periodens 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

investerares 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
okt-sep
411 633
7 210 484
5,71 %

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 sep	30 sep
2019	2018
1 030 593	925 542
8 431 549	6 687 377
12%	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

Bokslutskommuniké 2019 26 februari 2020.

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 11 november 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.