



2019

Boksluts- kommuniké

1 januari–31 december 2019



Delårsrapport 1 januari – 31 december 2019

- Hyresintäkter jan-dec 584,4 MSEK (477,1)
- Driftnetto jan-dec 436,0 MSEK (358,8)
- Resultat efter skatt jan-dec 334,0 MSEK (162,9)
- Direktavkastning rullande 12 månader jan - dec 5,75% (5,82)
- Soliditet per 31 december 2019 14% (13)
- Fastighetsportföljens värde per 31 december 2019 uppgick till 8 577 MSEK (6 918)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för året uppgick till 584,4 MSEK (477,1), vilket är en ökning med 22,5%. Driftnettot uppgick till 436,0 MSEK (358,8) och förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 157,4 MSEK (132,4). Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst hänförlig till förvärv.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för året till 309,8 MSEK (92,5) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -21,6 MSEK (-29,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 334,0 MSEK (162,9).

Förändringen i driftnettot jämfört med föregående år förklaras av förvärv. Periodens resultat efter skatt har påverkats av att värdeförändringen i förvaltningsfastigheter var högre under året än föregående år medan den negativa värdeförändringen i derivat var mindre än under 2018. Den relativt höga skatten för året jämfört med föregående år beror på de ränteavdragsbegränsningar som trädde i kraft i år.

Investeringar

Under året förvärvade koncernen elva fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde på 1 262,9 MSEK. Under året har även två mindre fastigheter avyttrats.

Investeringar i pågående nybyggnationer uppgick till 212,6 MSEK per den 31 december.

Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån upptagna av moderbolaget dels med banklån via dotterbolag. Totalt har obligationer för 2 345 MSEK emitterats med utrymme att emittera ytterligare obligationer till ett nominellt värde om 755 MSEK. Obligation om 300 MSEK har emitterats under fjärde kvartalet.

Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna uppgick för fjärde kvartalet till 157,4 MSEK (122,8), vilket är en ökning med 28,2%. Driftnettot för fjärde kvartalet uppgick till 110,1 MSEK (85,7) och förvaltningsresultatet till 34,3 MSEK (25,1). Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande kvartal föregående år är främst en följd av förvärv. Värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter uppgick för kvartalet till 142,8 MSEK (14,4) och värdeförändringar avseende finansiella instrument påverkade resultatet med 60,6 MSEK (-14,0). Resultatet efter skatt uppgick för kvartalet till 189,6 MSEK (18,5).

Under december skedde tillträde av 5 fastigheter samt avyttrades en mindre fastighet.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har en fastighet i Katrineholm med ett marknadsvärde om 73 MSEK och en uthyrningsbar yta om ca 6 000 kvm förvärvats och tillträtts.

Styrelsens ordförande Cecilia Marlow har valt att på egen begäran avgå i förtid.

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
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	2	157 367	122 782	584 387	477 114
Fastighetskostnader		-47 256	-37 053	-148 373	-118 302
Driftnetto	3	110 111	85 729	436 014	358 812
Centrala administrationskostnader		-12 770	-9 470	-41 825	-35 575
Finansiella intäkter		33	48	3 986	135
Finansiella kostnader		-63 081	-51 257	-240 758	-190 981
Förvaltningsresultat		34 293	25 050	157 417	132 391
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		142 802	14 401	309 790	92 517
Värdeförändringar derivat		60 570	-13 993	-21 583	-29 311
Resultat före skatt		237 665	25 458	445 624	195 597
Aktuell skatt		-1 629	-665	-18 646	-745
Uppskjuten skatt		-46 398	-6 328	-92 978	-31 978
Periodens resultat		189 638	18 465	334 000	162 874
Övrigt totalresultat					
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		189 638	18 465	334 000	162 874
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		189 638	18 465	334 000	162 874
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		189 638	18 465	334 000	162 874

Balansräkning för koncernen i sammandrag

<i>TSEK</i>	<i>Not</i>	31-dec 2019	31-dec 2018
Tillgångar			
Nyttjanderättstillgång		19 951	-
Förvaltningsfastigheter		8 576 595	6 917 675
Övriga anläggningstillgångar		642	744
Långfristiga fordringar		108	69
Summa anläggningstillgångar		8 597 296	6 918 488
Kundfordringar		4 311	14 868
Övriga fordringar		21 008	19 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 803	23 991
Likvida medel		73 784	54 892
Summa omsättningstillgångar		149 906	113 114
Summa tillgångar		8 747 202	7 031 602
Eget kapital			
Aktiekapital		743	743
Övrigt tillskjutet kapital		525 104	525 104
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		694 385	418 160
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 220 232	944 007
Summa eget kapital	4	1 220 232	944 007
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		6 619 022	5 696 816
Derivat	5	68 793	49 469
Övriga långfristiga skulder		31 427	10 283
Uppskjutna skatteskulder		205 535	117 491
Summa långfristiga skulder		6 924 777	5 874 059
Kortfristiga räntebärande skulder		354 326	11 972
Leverantörsskulder		43 068	53 075
Skatteskulder		21 315	2 829
Övriga skulder		29 319	23 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 165	122 082
Summa kortfristiga skulder		602 193	213 536
Summa skulder		7 526 970	6 087 595
Summa eget kapital och skulder		8 747 202	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			334 000	334 000
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			334 000	334 000
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 2019-12-31	743	525 104	694 385	1 220 232

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	34 293	25 050	157 417	132 391
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	57	53	216	208
Erhållen/betald inkomstskatt	-322	-200	-1 901	-2 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 028	24 903	155 732	129 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	5 410	-13 602	12 844	-10 865
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-9 996	-14 431	-23 046	-9 679
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-12 783	26 415	-12 083	38 132
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	6 785	22 504	8 864	19 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 444	45 789	142 311	166 416
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-92 782	-58 979	-275 741	-150 286
Förvär/avyttring av förvaltningsfastigheter	22 170	-22 415	22 170	-132 430
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-113	190	-113	-95
Förvär/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-54 227	-227 062	-1 072 247	-1 834 142
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124 952	-308 265	-1 325 931	-2 116 952
Finansieringsverksamheten				
Nyemission/återköp inlösen egna aktier	-	-	-	-915
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-57 776	-39 846
Lösen av befintliga swapavtal	-	-	-2 259	-1 028
Amorterade lån	-154 480	-247 394	-222 063	-272 951
Upptagna lån	289 112	498 146	1 484 609	2 218 033
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	134 632	250 752	1 202 511	1 903 293
Periodens kassaflöde	33 124	-11 724	18 891	-47 243
Likvida medel vid periodens början	40 659	66 616	54 892	102 135
Likvida medel vid periodens slut	73 784	54 892	73 784	54 892

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	12 800	10 276	51 460	40 536
Administrations- och försäljningskostnader	-12 756	-14 457	-50 243	-44 517
Rörelseresultat	44	-4 181	1 217	-3 981
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 320	37 881	182 339	148 661
Räntekostnader och liknande resultatposter	-41 074	-31 305	-152 941	-117 653
Resultat efter finansiella poster	5 290	2 395	30 615	27 027
Bokslutsdispositioner	14 094	-36 279	14 094	-36 279
Resultat före skatt	19 384	-33 884	44 709	-9 252
Skatt	2 060	7 320	-3 359	1 901
Periodens resultat	21 444	-26 564	41 350	-7 351

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-dec 2019	31-dec 2018
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		642	744
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		31 500	30 500
Fordringar på koncernföretag		2 519 418	2 273 308
Andra långfristiga fordringar		108	69
Uppskjutna skattefordringar		-	3 359
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 551 026</u>	<u>2 307 236</u>
Summa anläggningstillgångar		2 551 668	2 307 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		224 554	98 274
Övriga fordringar		447	1 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		883	782
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>225 884</u>	<u>100 539</u>
Kassa och bank		64 738	45 703
Summa omsättningstillgångar		290 622	146 242
Summa tillgångar		2 842 290	2 454 222
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		743	743
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		496 004	495 404
Balanserat resultat		-79 043	-13 317
Periodens resultat		41 350	-7 351
Summa eget kapital	4	459 054	475 479
Långfristiga skulder			
Obligationslån		2 339 071	1 938 152
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>2 339 071</u>	<u>1 938 152</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 347	4 712
Skulder till koncernföretag		-	1 975
Övriga skulder		1 336	1 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 482	32 565
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>44 165</u>	<u>40 591</u>
Summa eget kapital och skulder		2 842 290	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 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 december:

TSEK

Utdelning per 31 december

	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	31 dec 2019	31 dec 2018
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>		
Ränteswappar	67 160	48 450
Räntetak/räntegolv	1 634	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	Skuld till Närstående
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2019 jan-dec	-	296	-	-	-
	2018 jan-dec	-	738	-	-	46
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2019 jan-dec	51 460	-	182 339	2 743 972	-
	2018 jan-dec	40 260	-	148 660	2 371 582	1 975
Andra närstående	2019 jan-dec	-	296	-	-	-
	2018 jan-dec	-	738	-	-	46

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 296 TSEK (738 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 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, %

2019
jan-dec
436 014
7 584 522
5,75 %

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 dec 2019	31 dec 2018
Totalt eget kapital, TSEK	1 220 232	944 007
Summa tillgångar, TSEK	8 747 202	7 031 602
Soliditet, %	14 %	13 %

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

Årsredovisning 2019, vecka 18 2020

Delårsrapport för första kvartalet 2020 7 maj 2020

Delårsrapport för andra kvartalet 2020 20 augusti 2020

Delårsrapport för tredje kvartalet 2020 12 november 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 26 februari 2020

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.