



Q1

Delårsrapport

1 januari–31 mars 2020



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2020

- Hyresintäkter jan-mar 158,7 MSEK (132,5)
- Driftnetto jan-mar 119,6 MSEK (96,2)
- Resultat efter skatt jan-mar 2,8 MSEK (-3,0)
- Direktavkastning rullande 12 månader jan - mar 5,80 % (5,59)
- Soliditet per 31 mars 2020 14% (13)
- Fastighetsportföljens värde per 31 mars 2020 uppgick till 8 743 MSEK (6 957)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för årets första tre månader uppgick till 158,7 MSEK (132,5), vilket är en ökning med 19,8% jämfört med samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 119,6 MSEK (96,2) och förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 40,3 MSEK (31,4). 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 perioden till -6,6 MSEK (-7,9) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -20,4 MSEK (-18,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till 2,8 MSEK (-3,0).

Investeringar

Under första kvartalet förvärvade koncernen två fastigheter med ett sammanlagt värde om 128,8 MSEK per den 31 mars 2020. I övrigt har inga förvärv eller avyttringar skett under perioden.

Investeringar i pågående nybyggnationer uppgick till 284,1 MSEK per den 31 mars 2020.

Finansiering

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

Under det första kvartalet har ett mindre kortfristigt banklån om 100 MSEK tagits upp, men i övrigt har inga nya obligationer getts ut eller fastighetskrediter tagits upp.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Under andra kvartalet har avtal ingåtts om förvärv av två fastigheter i Linköping med en sammanlagd uthyrbningsbar yta om 18 350 kvm. Tillträde beräknas ske den 1 juni 2020.

Spridningen av coronaviruset har efter delårsperiodens utgång fortsatt att skapa osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. LSTH Svenska Handelsfastigheter följer situationen noga och för dialog med hyresgästerna för att mildra deras eventuella störningar i verksamheten. Det har i en del fall resulterat i åtgärder såsom ändrade öppettider och att hyresbetalningar sker i förskott månadsvis istället för kvartalsvis.

Hittills har coronaviruset haft relativt begränsad påverkan på verksamheten. Hur bolaget kan komma att påverkas av coronaviruset på längre sikt är i dagsläget svårt att bedöma men bolaget följer utvecklingen och står redo att vidta ytterligare åtgärder vid behov.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2019.

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 primärt inom lågprissegmentet bedöms denna risk vara förhållandevis begränsad. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi.

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	2020	2019	2019	2019/2020
		jan-mar	jan-mar	jan-dec	april-mar
Hyresintäkter	2	158 706	132 475	584 387	610 618
Fastighetskostnader		-39 062	-36 299	-148 373	-151 136
Driftnetto	3	119 644	96 176	436 014	459 482
Centrala administrationskostnader		-12 499	-8 130	-41 825	-46 194
Finansiella intäkter		14	21	3 986	3 979
Finansiella kostnader		-66 872	-56 638	-240 758	-250 992
Förvaltningsresultat		40 287	31 429	157 417	166 275
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-6 577	-7 864	309 790	311 077
Värdeförändringar derivat		-20 423	-18 917	-21 583	-23 089
Resultat före skatt		13 287	4 648	445 624	454 263
Aktuell skatt		-8 268	-	-18 646	-26 914
Uppskjuten skatt		-2 232	-7 669	-92 978	-87 541
Periodens resultat		2 786	-3 021	334 000	339 807
Övrigt totalresultat					
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-
Periodens totalresultat		2 786	-3 021	334 000	339 807
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		2 786	-3 021	334 000	339 807
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		2 786	-3 021	334 000	339 807

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	31-mar 2020	31-mar 2019	31-dec 2019
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgång		19 951	16 650	16 650
Förvaltningsfastigheter		8 743 474	6 956 945	8 576 595
Övriga anläggningstillgångar		480	691	642
Långfristiga fordringar		108	69	108
Summa anläggningstillgångar		8 764 012	6 974 355	8 597 296
Kundfordringar		3 721	6 209	4 311
Övriga fordringar		14 037	14 450	21 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 261	32 648	50 803
Likvida medel		27 409	146 586	73 784
Summa omsättningstillgångar		106 428	199 893	149 906
Summa tillgångar		8 870 440	7 174 248	8 747 202
Eget kapital				
Aktiekapital		743	743	743
Övrigt tillskjutet kapital		525 957	525 104	525 104
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		697 171	415 139	694 385
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 223 871	940 986	1 220 232
Summa eget kapital	4	1 223 871	940 986	1 220 232
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		6 589 875	5 694 566	6 619 022
Derivat	5	89 216	68 386	68 793
Övriga långfristiga skulder		31 827	26 801	31 427
Uppskjutna skatteskulder		207 767	125 160	205 535
Summa långfristiga skulder		6 918 685	5 914 913	6 924 777
Kortfristiga räntebärande skulder		452 824	142 772	354 326
Leverantörsskulder		71 871	34 692	43 068
Skatteskulder		27 924	1 207	21 315
Övriga skulder		19 420	23 345	29 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 845	116 333	154 165
Summa kortfristiga skulder		727 885	318 349	602 193
Summa skulder		7 646 570	6 233 262	7 526 970
Summa eget kapital och skulder		8 870 441	7 174 248	8 747 202

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 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
Ingående eget kapital 2020-01-01	743	525 104	694 385	1 220 232
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			2 786	2 786
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			2 786	2 786
Transaktioner med koncernens ägare				
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare				
Emission av teckningsoptioner		853		853
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-03-31	743	525 957	697 171	1 223 871

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec	2019/2020 april-mar
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	40 287	31 429	157 417	166 275
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	49	53	216	212
Erhållen/betald inkomstskatt	-1 659	-1 622	-1 901	-1 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	38 677	29 860	155 732	164 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	590	8 660	12 844	4 774
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-3 488	-3 744	-23 046	-22 790
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	28 803	-18 383	-12 083	35 103
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-7 819	-5 161	8 864	6 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 764	11 232	142 311	187 843
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-81 067	-47 134	-275 741	-309 674
Förvärv/avyttring av förvaltningsfastigheter	-92 389	-	22 170	-70 219
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	113	-	-113	-
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-	-	-1 072 247	-1 072 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 343	-47 134	-1 325 931	-1 452 140
Finansieringsverksamheten				
Emission av teckningsoptioner	853	-	-	853
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-57 776	-57 776
Lösen av befintliga sw avavtal	-	-	-2 259	-2 259
Amorterade lån	-76 797	-2 404	-222 063	-296 456
Upptagna lån	146 147	130 000	1 484 609	1 500 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70 203	127 596	1 202 511	1 145 118
Periodens kassaflöde	-46 376	91 694	18 891	-119 179
Likvida medel vid periodens början	73 784	54 892	54 892	146 586
Likvida medel vid periodens slut	27 409	146 586	73 784	27 409

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2020	2019	2019	2019/2020
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	april-mar
Nettoomsättning	14 252	12 750	51 460	52 962
Administrations- och försäljningskostnader	-16 023	-11 339	-50 243	-54 927
Rörelseresultat	-1 772	1 411	1 217	-1 966
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 947	43 409	182 339	188 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44 492	-37 086	-152 941	-160 347
Resultat efter finansiella poster	3 683	7 734	30 615	26 564
Bokslutsdispositioner	-	-	14 094	14 094
Resultat före skatt	3 683	7 734	44 709	40 658
Skatt	-	-1 655	-3 359	-1 704
Periodens resultat	3 683	6 079	41 350	38 954

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-mar 2020	31-mar 2019	31-dec 2019
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		480	691	642
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		31 500	30 500	31 500
Fordringar på koncernföretag		2 634 546	2 315 134	2 519 418
Andra långfristiga fordringar		108	69	108
Uppskjutna skattefordringar		-	1 704	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 666 154</i>	<i>2 347 407</i>	<i>2 551 026</i>
Summa anläggningstillgångar		2 666 634	2 348 098	2 551 668
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		57	-	-
Fordringar på koncernföretag		167 838	63 770	224 554
Övriga fordringar		674	3	447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 052	1 362	883
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>169 622</i>	<i>65 135</i>	<i>225 884</i>
Kassa och bank		15 760	135 894	64 738
Summa omsättningstillgångar		185 382	201 029	290 622
Summa tillgångar		2 852 016	2 549 127	2 842 290
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		743	743	743
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		495 404	496 004	496 004
Balanserat resultat		-36 240	-21 268	-79 043
Periodens resultat		3 683	6 079	41 350
Summa eget kapital	4	463 590	481 558	459 054
Långfristiga skulder				
Obligationslån		2 339 312	1 938 375	2 339 071
Summa långfristiga skulder		2 339 312	1 938 375	2 339 071
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		11 022	3 346	3 347
Skulder till koncernföretag		-	93 971	-
Övriga skulder		2 779	2 534	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 313	29 343	39 482
Summa kortfristiga skulder		49 114	129 194	44 165
Summa eget kapital och skulder		2 852 016	2 549 127	2 842 290

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*.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2019. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

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 Svenska 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% (7) 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 samt snöröjning och sandning.

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 mars:

TSEK

Utdelning per 31 mars

	2020	2019
	-	-
	-	-

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 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	87 755	66 549	67 160
Räntetak/räntegolv	1 462	1 837	1 634

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	2020 jan-mar	-	-	-	-	-
	2019 jan-mar	-	111	-	-	92
	2019 jan-dec	-	296	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2020 jan-mar	14 218	-	49 947	2 802 384	-
	2019 jan-mar	12 750	-	43 409	2 378 904	93 971
	2019 jan-dec	51 460	-	182 339	2 743 972	-
Andra närstående	2020 jan-mar	-	-	-	-	-
	2019 jan-mar	-	111	-	-	92
	2019 jan-dec	-	296	-	-	-

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 0 TSEK (111 TSEK) har fakturerats från bolag som ägs av nyckelpersoner i ledande ställning under perioden. Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

Not 7 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, %

	2019/2020
	apr-mar
Driftnetto, TSEK	459 482
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	7 919 820
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,80 %

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

Soliditet, %

	31 mar 2020	31 mar 2019
Totalt eget kapital, TSEK	1 223 871	940 986
Summa tillgångar, TSEK	8 870 441	7 174 248
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. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, dvs. endast två beräkningstidpunkter används.

Kommande rapporteringstillfällen

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 18 maj 2020

Johan Röhss
Ordförande

Lennart Sten
Verkställande direktör

Bo Liffner
Styrelseledamot

Thomas Holm
Styrelseledamot

Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.