



Q2

# Delårsrapport

1 januari–30 juni 2020



## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2020

- Hyresintäkter jan-jun 327,0 MSEK (278,8)
- Driftnetto jan-jun 247,4 MSEK (210,8)
- Resultat efter skatt jan-jun 0,0 MSEK (139,2)
- Direktavkastning rullande 12 månader jul - jun 5,65 % (5,82)
- Soliditet per 30 jun 2020 42% (13)
- Fastighetsportföljens värde per 30 jun 2020 uppgick till 9 178 MSEK (7 940)

### Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 327,0 MSEK (278,8), vilket är en ökning med 17,3% jämfört med samma period föregående år. Driftnettet för perioden uppgick till 247,4 MSEK (210,8) och förvaltningsresultatet till 78,0 MSEK (78,8). 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 -23,0 MSEK (175,1) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -33,4 MSEK (-62,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 0,0 MSEK (139,2).

### Investeringar

Under första halvåret förvärvade koncernen sex fastigheter med ett sammanlagt värde om 532,9 MSEK per den 30 juni 2020. I övrigt har inga förvärv eller avyttringar skett under perioden.

Investeringar i pågående nybyggnationer uppgick till 98,6 MSEK per den 30 juni 2020. Under perioden januari-juni har investeringar i nybyggnadsprojekt gjorts med totalt 94,5 MSEK. Ett projekt i Storlien har färdigställts.

### Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital i moderbolaget dels med banklån via dotterbolag.

Den 30 juni 2020 genomfördes en kapitalomvandling där obligationslån om 2 695 MSEK omvandlades till B-aktier genom en kvittningsemission. I samband med

kvittningsemissionen avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm. Kapitalomvandlingen innebar att koncernens soliditet steg från ca 13 procent till 42 procent per den 30 juni 2020.

Tidigare under året har koncernen tillförts kapital genom emission av obligationer om 350 MSEK. I samband med kvittningsemissionen den 30 juni genomfördes även en kontantemission om 150 MSEK.

Under årets första sex månader har ett kortfristigt banklån om 100 MSEK tagits upp och ett kortfristigt banklån om 45 MSEK har amorterats. Därutöver har ett reverslån om 163 MSEK tagits upp från säljaren av två fastigheter, men i övrigt har inga nya fastighetskrediter tagits upp. Bolaget ser inga refinansieringsrisker i närtid.

### Andra kvartalet

Andra kvartalet 2020 har präglats av Coronapandemin världen över. Virusets spridning och inskränkningarna i rörligheten hade emellertid en relativt begränsad inverkan på koncernen under andra kvartalet. LSTH Svenska Handelsfastigheter har följt situationen noga och fört dialog med hyresgästerna. För att mildra eventuella störningar i deras verksamhet har bolaget därför i vissa enskilda fall medgett ändrade öppettider, begränsad hyresrabatt samt hyresbetalningar i förskott månadsvis istället för kvartalsvis. Resultateffekten i kvartal 2 till följd av överenskomna hyresrabatter under kvartalet uppgick till 2,8 MSEK.

Hyresintäkterna under andra kvartalet uppgick till 168,3 MSEK (146,3), vilket är en ökning med 15,0%. Driftnettet uppgick till 127,7 MSEK (114,6) och förvaltningsresultatet till 37,7 MSEK (47,4). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är primärt

ett resultat av förvärv. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och på finansiella instrument uppgick till -16,4 MSEK (183,0) respektive -13,0 MSEK (-43,1) under andra kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till -2,8 MSEK (142,3).

Under andra kvartalet skedde tillträde av två fastigheter om totalt 1 800 kvm i Storlien samt förvärv och tillträde av två fastigheter om 18 350 kvm på handelsplatsen Tornby i Linköping. Sammanlagt värde för de fyra förvärven var 377,1 MSEK per den 30 juni 2020.

### Händelser efter delårsperiodens utgång

Den 7 juli 2020 publicerade Nordic Credit Rating sin rating av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ). Bolaget erhöll investment grade-ratingen BBB- med stabila utsikter.

Efter periodens utgång har bolaget även förvärvat mark från Skövde kommun i handelsområdet Stallsiken norr om Skövde.

På det hela taget har bolaget inte noterat någon väsentlig påverkan på verksamheten under inledningen av det tredje kvartalet till följd av Coronapandemin. Hyresinbetalningarna för kvartalet har i allt väsentligt skett enligt plan och fordringarna har därmed återgått till normala nivåer.

### 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	2020	2019	2019	2019/2020
		april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec	juli-juni
Hysesintäkter	2	168 284	146 316	326 990	278 791	584 387	632 586
Fastighetskostnader		-40 559	-31 726	-79 621	-68 025	-148 373	-159 969
<b>Driftnetto</b>	3	<b>127 725</b>	<b>114 590</b>	<b>247 369</b>	<b>210 766</b>	<b>436 014</b>	<b>472 617</b>
Centrala administrationskostnader		-13 131	-10 911	-25 630	-19 041	-41 825	-48 414
Finansiella intäkter		11	3 910	25	3 931	3 986	80
Finansiella kostnader		-76 890	-60 194	-143 762	-116 832	-240 758	-267 688
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>37 714</b>	<b>47 395</b>	<b>78 001</b>	<b>78 824</b>	<b>157 417</b>	<b>156 594</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-16 429	182 992	-23 007	175 128	309 790	111 655
Värdeförändringar derivat		-13 006	-43 067	-33 429	-61 984	-21 583	6 973
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 279</b>	<b>187 320</b>	<b>21 566</b>	<b>191 968</b>	<b>445 624</b>	<b>275 222</b>
Aktuell skatt		-3 218	0	-11 487	0	-18 646	-30 133
Uppskjuten skatt		-7 888	-45 060	-10 121	-52 729	-92 978	-50 370
<b>Periodens resultat</b>		<b>-2 828</b>	<b>142 260</b>	<b>-41</b>	<b>139 239</b>	<b>334 000</b>	<b>194 720</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-2 828</b>	<b>142 260</b>	<b>-41</b>	<b>139 239</b>	<b>334 000</b>	<b>194 720</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		-2 828	142 260	-41	139 239	334 000	194 720
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		-2 828	142 260	-41	139 239	334 000	194 720

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	30-jun 2020	30-jun 2019	31-dec 2019
<b>Tillgångar</b>				
Nyttjanderättstillgång		19 951	16 650	16 650
Förvaltningsfastigheter		9 177 960	7 939 862	8 576 595
Övriga anläggningstillgångar		427	639	642
Långfristiga fordringar		108	69	108
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 198 446</b>	<b>7 957 220</b>	<b>8 597 296</b>
Kundfordringar		0	8 639	4 311
Övriga fordringar		171 210	7 031	21 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 140	46 570	50 803
Likvida medel		121 495	74 169	73 784
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>359 845</b>	<b>136 409</b>	<b>149 906</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 558 291</b>	<b>8 093 629</b>	<b>8 747 202</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		743	743	743
Övrigt tillskjutet kapital		3 370 950	525 104	525 104
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		654 565	557 399	694 385
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>4 026 258</b>	<b>1 083 246</b>	<b>1 220 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>4 026 258</b>	<b>1 083 246</b>	<b>1 220 232</b>
<b>Skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder		4 536 644	6 318 402	6 619 022
Derivat	5	102 222	109 194	68 793
Övriga långfristiga skulder		32 060	27 457	31 427
Uppskjutna skatteskulder		215 655	170 505	205 535
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 886 581</b>	<b>6 625 558</b>	<b>6 924 777</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		281 189	167 920	354 326
Leverantörsskulder		85 224	62 398	43 068
Skatteskulder		31 051	3 419	21 315
Övriga skulder		58 708	23 795	29 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 280	127 293	154 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>645 452</b>	<b>384 825</b>	<b>602 193</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>5 532 033</b>	<b>7 010 383</b>	<b>7 526 970</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 558 291</b>	<b>8 093 629</b>	<b>8 747 202</b>

## 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
<b>Periodens totalresultat</b>				
Periodens resultat			334 000	334 000
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			334 000	334 000
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>				
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
<b>Periodens totalresultat</b>				
Periodens resultat			-41	-41
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			-41	139 239
<b>Transaktioner med koncernens ägare</b>				
Nyemission/återköp inlösen egna aktier		2 844 993		2 844 993
Emission av teckningsoptioner		853		853
Utdelning			-39 778	-39 778
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-06-30	743	3 370 950	654 565	4 026 258

## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 jan-dec	2019/2020 juli-juni
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	37 714	47 395	78 001	78 824	157 417	156 594
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	53	53	102	106	216	212
Erhållen/betald inkomstskatt	-92	-	-1 751	-1 622	-1 901	-2 030
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37 675</b>	<b>47 448</b>	<b>76 352</b>	<b>77 308</b>	<b>155 732</b>	<b>154 776</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>						
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	3 721	-1 286	4 311	7 374	12 844	9 781
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-11 501	-5 852	-14 989	-9 596	-23 046	-28 439
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	13 353	27 706	42 156	9 323	-12 083	20 750
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	61 123	-6 364	53 305	-11 525	8 864	73 694
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>104 371</b>	<b>61 652</b>	<b>161 135</b>	<b>72 884</b>	<b>142 311</b>	<b>230 562</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-90 497	-84 523	-171 564	-131 657	-275 741	-315 648
Förvärv/avyttring av förvaltningsfastigheter	-23 699	0	-116 087	0	22 170	-93 917
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	113	-	-113	-
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-326 438	-695 211	-326 438	-695 211	-1 072 247	-703 474
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-440 634</b>	<b>-779 734</b>	<b>-613 976</b>	<b>-826 868</b>	<b>-1 325 931</b>	<b>-1 113 039</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission/återköp inlösen egna aktier	2 694 993	-	2 694 993	-	-	2 694 993
Emission av teckningsoptioner	-	-	853	-	-	853
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-39 778	-	-39 778	-	-57 776	-97 554
Lösen av befintliga sw apavtal	-	-2 259	-	-2 259	-2 259	0
Amorterade lån	-2 738 792	-4 599	-2 815 589	-7 003	-222 063	-3 030 649
Upptagna lån	513 926	652 523	660 074	782 523	1 484 609	1 362 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>430 349</b>	<b>645 665</b>	<b>500 553</b>	<b>773 261</b>	<b>1 202 511</b>	<b>929 803</b>
Periodens kassaflöde	94 086	-72 417	47 711	19 277	18 891	47 325
Likvida medel vid periodens början	27 409	146 586	73 784	54 892	54 892	74 169
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>121 495</b>	<b>74 169</b>	<b>121 495</b>	<b>74 169</b>	<b>73 784</b>	<b>121 495</b>

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019/2020</b>
	<b>april-juni</b>	<b>april-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-juni</b>	<b>jan-dec</b>	<b>juli-juni</b>
Nettoomsättning	14 486	13 110	28 738	25 860	51 460	54 338
Administrations- och försäljningskostnader	-16 832	-13 831	-32 856	-25 170	-50 243	-57 929
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 346</b>	<b>-721</b>	<b>-4 117</b>	<b>690</b>	<b>1 217</b>	<b>-3 590</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 592	48 607	101 539	92 016	182 339	191 862
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53 070	-37 066	-97 562	-74 152	-152 941	-176 351
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3 824</b>	<b>10 820</b>	<b>-140</b>	<b>18 554</b>	<b>30 615</b>	<b>11 921</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	14 094	14 094
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 824</b>	<b>10 820</b>	<b>-140</b>	<b>18 554</b>	<b>44 709</b>	<b>26 015</b>
Skatt	-	-2 315	-	-3 970	-3 359	611
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 824</b>	<b>8 505</b>	<b>-140</b>	<b>14 584</b>	<b>41 350</b>	<b>26 626</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.



## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30-jun 2020	30-jun 2019	31-dec 2019
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		652	638	642
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		31 550	31 500	31 500
Fordringar på koncernföretag		3 129 546	2 267 861	2 519 418
Andra långfristiga fordringar		108	69	108
Uppskjutna skattefordringar		-	-	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 161 204</i>	<i>2 299 430</i>	<i>2 551 026</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 161 856</b>	<b>2 300 068</b>	<b>2 551 668</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		-	-	-
Fordringar på koncernföretag		52 011	132 481	224 554
Övriga fordringar		151 657	-	447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		686	1 094	883
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>204 354</i>	<i>133 575</i>	<i>225 884</i>
Kassa och bank		111 741	69 044	64 738
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>316 095</b>	<b>202 619</b>	<b>290 622</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 477 951</b>	<b>2 502 687</b>	<b>2 842 290</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		743	743	743
Ej registrerat kapital		2 844 993	-	-
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		495 404	496 004	496 004
Balanserat resultat		-76 019	-21 268	-79 043
Periodens resultat		-140	14 584	41 350
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>3 264 981</b>	<b>490 063</b>	<b>459 054</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		-	1 938 603	2 339 071
Uppskjutna skatteskulder		-	611	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-</i>	<i>1 939 214</i>	<i>2 339 071</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		3 002	1 878	3 347
Skulder till koncernföretag		118 035	1 416	-
Övriga skulder		21 136	13 201	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		70 797	56 915	39 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>212 970</i>	<i>73 410</i>	<i>44 165</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 477 951</b>	<b>2 502 687</b>	<b>2 842 290</b>

## 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% (9) 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 30 juni:

TSEK

Utdelning per 30 juni

	2020	2019
	39 778	-
	39 778	-

### 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 2020	30 juni 2019	31 dec 2019
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	100 923	107 622	67 160
Räntetak/räntegolv	1 300	1 572	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 30 juni	Skuld till Närstående per 30 juni
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2020 jan-juni	-	-	-	-	-
	2019 jan-juni	-	222	-	-	46
	2019 jan-dec	-	296	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2020 jan-juni	28 705	-	101 539	3 181 557	118 035
	2019 jan-juni	25 860	-	92 016	2 000 342	1 416
	2019 jan-dec	51 460	-	182 339	2 743 972	-
Andra närstående	2020 jan-juni	-	-	-	-	-
	2019 jan-juni	-	222	-	-	46
	2019 jan-dec	-	296	-	-	-

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 0 TSEK (222 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 7 juli 2020 publicerade Nordic Credit Rating sin rating av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ). Bolaget erhöll investment grade-ratingen BBB- med stabila utsikter.

Efter periodens utgång har bolaget även förvärvat mark från Skövde kommun i handelsområdet Stallsiken norr om Skövde.

På det hela taget har bolaget inte noterat någon väsentlig påverkan på verksamheten under inledningen av det tredje kvartalet till följd av Coronapandemin. Hyresinbetalningarna för kvartalet har i allt väsentligt skett enligt plan och fordringarna har därmed återgått till normala nivåer.

## 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, %**

2019/2020

juli-juni

472 617

8 366 409

**5,65 %**

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

2020

4 026 258

9 558 291

**42%**

30 juni

2019

1 083 246

8 093 629

**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 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 20 augusti 2020

Arja Taaveniku  
*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.