



Q3

Delårsrapport

1 januari–30 september 2020



Delårsrapport 1 januari – 30 september 2020

- Hyresintäkter jan-sep 495,8 MSEK (427,0)
- Driftnetto jan-sep 380,2 MSEK (325,9)
- Resultat efter skatt jan-sep 104,7 MSEK (144,4)
- Direktavkastning rullande 12 månader okt-sep 5,64 % (5,71)
- Soliditet per 30 sep 2020 42% (12)
- Fastighetsportföljens värde per 30 sep 2020 uppgick till 9 613 MSEK (8 305)

Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för årets första nio månader uppgick till 495,8 MSEK (427,0), vilket är en ökning med 16,1% jämfört med samma period föregående år. Driftnetto för perioden uppgick till 380,2 MSEK (325,9) och förvaltningsresultatet till 175,7 MSEK (123,1). 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 10,1 MSEK (167,0) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -34,8 MSEK (-82,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till 104,7 MSEK (144,4).

Investeringar

Under första nio månader förvärvade koncernen 16 fastigheter med ett sammanlagt värde om 931,3 MSEK per den 30 september 2020. I övrigt har inga förvärv eller avyttringar skett under perioden.

Under perioden januari-september har investeringar i fem nybyggnadsprojekt gjorts med totalt 168,7 MSEK varav ett projekt i Storlien har färdigställts. Investeringar i pågående nybyggnationer i balansräkningen per den 30 september 2020 uppgick till 164,9 MSEK.

Finansiering

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

Under årets första halvår tillfördes koncernen kapital genom emission av obligationer om totalt 350 MSEK. Den 30 juni omvandlades obligationslån om 2 695 MSEK till B-aktier genom en kvittningsemission. Kapitalomvandlingen innebar att koncernens soliditet steg från ca 13 procent till 42 procent. I samband med kvittningsemissionen genomfördes även en kontantemission om 150 MSEK.

Under det tredje kvartalet etablerade bolaget ett MTN-program med ett rambelopp uppgående till 3 MDR SEK samt emitterade en grön obligation om 300 MSEK under MTN-programmet. De gröna obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

Under september har en fastighetskredit om 222 MSEK tagits upp. Därutöver har kortfristiga krediter och ett reverslån från säljaren av två fastigheter både tagits upp och amorterats under året. Bolaget ser inga refinansieringsrisker i närtid.

Tredje kvartalet

Även tredje kvartalet 2020 har påverkats av Coronapandemin världen över. Virusets spridning och inskränkningarna i rörligheten hade en begränsad inverkan på koncernen under tredje kvartalet. LSTH Svenska Handelsfastigheter har dock följt situationen noga och kommer att fortsätta göra så under tiden pandemin varar.

Hyresintäkterna under tredje kvartalet uppgick till 168,9 MSEK (148,2), vilket är en ökning med 13,9%. Driftnetto uppgick till 132,8 MSEK (115,1) och förvaltningsresultatet till 97,7 MSEK (44,3). 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 33,1 MSEK (-8,1) respektive -1,4 MSEK (-20,2) under tredje kvartalet. Periodens resultat efter skatt uppgick till 104,7 MSEK (5,1).

I juli publicerade Nordic Credit Rating sin rating av Svenska Handelsfastigheter. Bolaget erhöll investment grade ratingen BBB med stabila utsikter.

Under tredje kvartalet skedde tillträde till mark för nybyggnation av 8 200 kvm i Stallsikens handelsområde norr om Skövde samt förvärv och tillträde av nio fastigheter om ca 17 760 kvm i fyra mellansvenska städer. Sammanlagt värde för de förvärvade fastigheterna var 311,5 MSEK per den 30 september 2020.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter periodens utgång har bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighet om ca 2 500 kvm utanför Malmö.

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. Flertalet fastigheter kan även med relativt enkla medel konverteras för att passa andra verksamheter såsom gym och sportcenter, vilket redan gjorts framgångsrikt avseende några ytor.

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 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Hysesintäkter	2	168 850	148 229	495 840	427 020	584 387	653 207
Fastighetskostnader		-36 067	-33 092	-115 688	-101 117	-148 373	-162 944
Driftnetto	3	132 783	115 137	380 152	325 903	436 014	490 263
Centrala administrationskostnader		-11 386	-10 014	-37 016	-29 055	-41 825	-49 786
Finansiella intäkter		31	22	56	3 953	3 986	89
Finansiella kostnader		-23 717	-60 845	-167 479	-177 677	-240 758	-230 560
Förvaltningsresultat		97 712	44 300	175 712	123 124	157 417	210 005
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		33 127	-8 140	10 121	166 988	309 790	152 923
Värdeförändringar derivat		-1 414	-20 169	-34 843	-82 153	-21 583	25 727
Resultat före skatt		129 424	15 991	150 990	207 959	445 624	388 655
Aktuell skatt		-7 162	-17 017	-18 649	-17 017	-18 646	-20 278
Uppskjuten skatt		-17 554	6 149	-27 675	-46 580	-92 978	-74 073
Periodens resultat		104 708	5 123	104 667	144 362	334 000	294 305
Övrigt totalresultat							
Perioden övrigt totalresultat		-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		104 708	5 123	104 667	144 362	334 000	294 305
Periodens resultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		104 708	5 123	104 667	144 362	334 000	294 305
Periodens totalresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare		104 708	5 123	104 667	144 362	334 000	294 305

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	30-sep 2020	30-sep 2019	31-dec 2019
Tillgångar				
Nyttjanderättstillgång		19 951	16 650	16 650
Förvaltningsfastigheter		9 612 763	8 304 748	8 576 595
Övriga anläggningstillgångar		374	586	642
Långfristiga fordringar		124	69	108
Summa anläggningstillgångar		9 633 212	8 322 053	8 597 296
Kundfordringar		3 734	8 580	4 311
Övriga fordringar		34 732	9 938	21 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 819	50 319	50 803
Likvida medel		183 228	40 659	73 784
Summa omsättningstillgångar		288 513	109 496	149 906
Summa tillgångar		9 921 725	8 431 549	8 747 202
Eget kapital				
Aktiekapital		743	743	743
Övrigt tillskjutet kapital		3 370 097	525 104	525 104
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		759 274	504 746	694 385
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		4 130 113	1 030 593	1 220 232
Summa eget kapital	4	4 130 113	1 030 593	1 220 232
Skulder				
Långfristiga räntebärande skulder		4 757 891	6 332 888	6 619 022
Derivat	5	103 636	129 363	68 793
Övriga långfristiga skulder		32 060	27 592	31 427
Uppskjutna skatteskulder		233 209	158 917	205 535
Summa långfristiga skulder		5 126 796	6 648 760	6 924 777
Kortfristiga räntebärande skulder		312 996	505 828	354 326
Leverantörsskulder		90 014	53 775	43 068
Skatteskulder		38 865	20 587	21 315
Övriga skulder		66 607	31 315	29 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 334	140 691	154 165
Summa kortfristiga skulder		664 816	752 196	602 193
Summa skulder		5 791 612	7 400 956	7 526 970
Summa eget kapital och skulder		9 921 725	8 431 549	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			104 667	104 667
Perioden övrigt totalresultat			-	-
<i>Periodens totalresultat</i>			104 667	104 667
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission/återköp inlösen egna aktier		2 844 993		2 844 993
Utdelning			-39 778	-39 778
<i>Summa transaktioner med koncernens ägare</i>	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-09-30	743	3 370 097	759 274	4 130 113

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2020 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Den löpande verksamheten						
Förvaltningsresultat	97 712	44 300	175 712	123 124	157 417	210 005
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	53	53	155	159	216	212
Erhållen/betald inkomstskatt	652	43	-1 099	-1 579	-1 901	-1 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 416	44 396	174 768	121 704	155 732	208 796
före förändringar av rörelsekapital						
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-3 734	60	576	7 434	12 844	5 986
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-7 914	-3 454	-22 903	-13 050	-23 046	-32 899
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	4 790	-8 623	46 947	700	-12 083	34 164
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-29 467	13 604	23 838	2 079	8 864	30 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 091	45 983	223 226	118 867	142 311	246 670
Investeringsverksamheten						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-136 313	-51 302	-307 877	-182 959	-275 741	-400 659
Förvärv/avyttring av förvaltningsfastigheter	-10 156	0	-126 243	0	22 170	-104 073
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	113	-	-113	-
Förvärv/avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-256 090	-322 809	-582 528	-1 018 020	-1 072 247	-636 755
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-402 559	-374 111	-1 016 536	-1 200 979	-1 325 931	-1 141 488
Finansieringsverksamheten						
Nyemission/återköp inlösen egna aktier	150 000	-	2 844 993	-	-	2 844 993
Emission av teckningsoptioner	-853	-	0	-	-	0
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-57 776	-39 778	-57 776	-57 776	-39 778
Lösen av befintliga sw apavtal	-	-	-	-2 259	-2 259	0
Amorterade lån	-267 749	-60 580	-3 083 337	-67 583	-222 063	-3 237 817
Upptagna lån	520 802	412 974	1 180 876	1 195 497	1 484 609	1 469 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	402 201	294 618	902 753	1 067 879	1 202 511	1 037 385
Periodens kassaflöde	61 733	-33 510	109 443	-14 233	18 891	142 567
Likvida medel vid periodens början	121 495	74 169	73 784	54 892	54 892	40 659
Likvida medel vid periodens slut	183 228	40 659	183 228	40 659	73 784	183 228

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	2020 juli-sep	2019 juli-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	2019/2020 okt-sep
Nettoomsättning	14 212	12 800	42 951	38 660	51 460	55 751
Administrations- och försäljningskostnader	-14 578	-12 317	-47 434	-37 487	-50 243	-60 190
Rörelseresultat	-366	483	-4 483	1 173	1 217	-4 439
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 543	44 003	157 082	136 019	182 339	203 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	-310	-37 715	-97 872	-111 867	-152 941	-138 946
Resultat efter finansiella poster	54 867	6 771	54 726	25 325	30 615	60 016
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	14 094	14 094
Resultat före skatt	54 867	6 771	54 726	25 325	44 709	74 110
Skatt	-	-1 449	-	-5 419	-3 359	2 060
Periodens resultat	54 867	5 322	54 726	19 906	41 350	76 170

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30-sep 2020	30-sep 2019	31-dec 2019
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar		391	586	642
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		31 550	31 500	31 500
Fordringar på koncernföretag		3 369 908	2 369 418	2 519 418
Andra långfristiga fordringar		124	69	108
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 401 582</i>	<i>2 400 987</i>	<i>2 551 026</i>
Summa anläggningstillgångar		3 401 974	2 401 573	2 551 668
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag		91 066	91 047	224 554
Övriga fordringar		675	1 745	447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		649	2 135	883
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>92 390</i>	<i>94 927</i>	<i>225 884</i>
Kassa och bank		172 767	33 894	64 738
Summa omsättningstillgångar		265 157	128 821	290 622
Summa tillgångar		3 667 131	2 530 394	2 842 290
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<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		-76 871	-79 043	-79 043
Periodens resultat		54 726	19 905	41 350
Summa eget kapital	4	3 318 995	437 609	459 054
Långfristiga skulder				
Obligationslån		299 100	2 038 835	2 339 071
Uppskjutna skatteskulder		-	2 060	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>299 100</i>	<i>2 040 895</i>	<i>2 339 071</i>
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		4 126	4 473	3 347
Skulder till koncernföretag		1 234	1 416	-
Övriga skulder		20 112	927	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 565	45 074	39 482
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>49 036</i>	<i>51 890</i>	<i>44 165</i>
Summa eget kapital och skulder		3 667 131	2 530 394	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% (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 samt snöröjning och sandning.

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 30 september:

TSEK

Utdelning per 30 september

	2020	2019
	39 778	57 776
	39 778	57 776

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 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	102 536	127 691	67 160
Räntetak/räntegolv	1 101	1 672	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 bokslutsdagen	Skuld till Närstående per bokslutsdagen
<i>Koncernen</i>						
Andra närstående	2020 jan-sep	-	-	-	-	-
	2019 jan-sep	-	296	-	-	46
	2019 jan-dec	-	296	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2020 jan-sep	42 917	-	157 082	3 380 142	1 234
	2019 jan-sep	38 660	-	136 019	2 460 465	1 416
	2019 jan-dec	51 460	-	182 339	2 743 972	-
Andra närstående	2020 jan-sep	-	-	-	-	-
	2019 jan-sep	-	296	-	-	46
	2019 jan-dec	-	296	-	-	-

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Konsultarvode om 0 TSEK (296 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

Efter periodens utgång har bolaget ingått avtal om förvärv av en fastighet om ca 2 500 kvm utanför Malmö.

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, %

	2019/2020
	okt-sep
Driftnetto, TSEK	490 263
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	8 685 514
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,64 %

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

Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr

	2019/2020
	okt-sep
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK	440 566
Finansiella kostnader, TSEK	230 560
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	1,9

Nyckeltalet är ett mått på Koncernens förmåga att betala räntor på räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala de aktuella räntorna.

Soliditet, %

	30 sep 2020	30 sep 2019
Totalt eget kapital, TSEK	4 130 113	1 030 593
Summa tillgångar, TSEK	9 921 725	8 431 549
Soliditet, %	42%	12%

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med eget kapital och möjliggör analys av Koncernens långsiktiga finansiella styrka.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %

	30 sep 2020
Total säkerställd skuld, TSEK	4 777 597
Summa tillgångar, TSEK	9 921 725
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	48%

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med säkerställda skulder och är ett mått på Koncernens finansiella risk och därmed ett viktigt nyckeltal för långivare.

Finansiella definitioner

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.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat för rullande tolv månadersperiod efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader för rullande tolv månadersperiod.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar

Skulder med säkerhet i fastigheter i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Kommande rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2020 25 februari 2021.

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 12 november 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.