



# Delårs- rapport

1 jan–  
30 juni  
2021

Q2



## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2021

### Januari-juni 2021

- Hyresintäkter 387,8 (327,0) MSEK
- Driftnetto 286,4 (247,4) MSEK
- Resultat efter skatt 326,8 (0,0) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,18% (5,65)
- Soliditet per 30 juni 2021 34% (42)
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 30 juni 2021 uppgick till 14 320 MSEK (9 178)

### Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för första halvåret uppgick till 387,8 MSEK (327,0), vilket är en ökning med 18,6% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 286,4 MSEK (247,4) och förvaltningsresultatet till 186,9 MSEK (78,0). Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst hänförlig till förvärv.

Värdoförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 187,5 MSEK (-23,0) och värdoförändring på finansiella instrument uppgick till 34,5 MSEK (-33,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 326,8 MSEK (0,0).

Coronapandemins effekter på Svenska Handelsfastigheters verksamhet är fortsatt begränsade men bolaget följer noga situationen.

### Investeringar

Svenska Handelsfastigheter har under andra kvartalet förvärvat 97,6 % av aktierna i fastighetsbolaget Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor") med 156 fastigheter, varav 25 fastigheter i Norge. Totalt förvärvades under första halvåret 157 fastigheter med ett sammanlagt värde om 3 430 MSEK per den 30 juni 2021. Inga avyttringar skedde under perioden.

Investeringar i pågående ny- och tillbyggnationer i balansräkningen per den 30 juni 2021 uppgick till 264,1 MSEK. Totalt har koncernen fyra pågående ny- och tillbyggnationsprojekt i Bollnäs, Linköping, Skövde och Kristianstad. I samtliga projekt finns tecknade hyresavtal

med de hyresgäster som ska hyra lokalerna när de färdigställts.

### Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån via dotterbolag. Svenska Handelsfastigheter har investment grade ratingen BBB- med stabila utsikter från Nordic Credit Rating.

Under det första halvåret har bolaget emitterat gröna obligationer om totalt 2 370 MSEK. Därtill har koncernen refinansierat fastighetskrediter om 869 MSEK och i samband med det även utökat belåningen med 100 MSEK, ingått nya banklån om 140 MSEK samt löst fastighetskrediter om 683 MSEK. Koncernens belåning har även utökats med 1 668 MSEK genom förvärvet av Tre Kronor och konsolideringen av Tre Kronors lån.

Bolaget ser inga refinansieringsrisker i närtid.

### Andra kvartalet

Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 206,5 MSEK (168,3), vilket är en ökning med 22,7% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 155,3 MSEK (127,7) och förvaltningsresultatet till 96,4 MSEK (37,7). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är primärt ett resultat av förvärv.

Värdoförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 11,0 MSEK (-16,4) och värdoförändring på finansiella instrument uppgick till 1,2 MSEK (-13,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till 86,7 MSEK (-2,8).

Den 13 april 2021 offentliggjorde Svenska Handelsfastigheter ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Tre Kronor att överlåta samtliga aktier i Tre Kronor till Svenska Handelsfastigheter för 151 kronor kontant per aktie. Den 4 maj lämnade Trophi Fastighets AB (publ) ett konkurrerande bud om 160 kronor per aktie varpå Svenska Handelsfastigheter höjde i sitt bud till 163 kronor per aktie den 6 maj (motsvarande ett totalt värde om ca 1 675 MSEK för samtliga utestående aktier).

Den 21 maj meddelade Svenska Handelsfastigheter att bolaget kontrollerar 89,6% av aktierna i Tre Kronor och förklarade därmed sitt bud ovillkorat. Därpå förvärvades ytterligare aktier till ett totalt innehav av 97,6% av aktierna i Tre Kronor per den 30 juni 2021. I Tre Kronor-koncernen finns totalt 156 fastigheter (218 580 kvm) vilka konsolideras i Svenska Handelsfastigheter-koncernen från och med månadsskiftet maj/juni.

Under andra kvartalet förvärvades ytterligare en fastighet i Borlänge (11 075 kvm). Sammanlagt värde för kvartalets förvärv var 3 430 MSEK per den 30 juni 2021.

## Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter kvartalets slut har ytterligare gröna obligationer om 150 MSEK emitterats, ett nytt fastighetslån om 237 MSEK har tagits upp och lån om 220 MSEK har lösts.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

### *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 utförs av oberoende värderare och som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Värderingarna sker med indata hänförlig till nivå 3 i IFRS 13, då ej observerbara indata som används i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	2021	2020	2021	2020	2020	2020/2021
		april-juni	april-juni	jan-juni	jan-juni	jan-dec	juli-juni
Hysesintäkter	2	206 507	168 284	387 767	326 990	670 375	731 152
Fastighetskostnader		-51 210	-40 559	-101 403	-79 621	-162 529	-184 311
<b>Driftnetto</b>	3	<b>155 297</b>	<b>127 725</b>	<b>286 364</b>	<b>247 369</b>	<b>507 846</b>	<b>546 841</b>
Centrala administrationskostnader		-18 254	-13 131	-31 622	-25 630	-54 473	-60 465
Finansiella intäkter		50	11	126	25	121	222
Finansiella kostnader		-40 727	-76 890	-67 997	-143 762	-192 028	-116 263
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>96 366</b>	<b>37 714</b>	<b>186 871</b>	<b>78 001</b>	<b>261 465</b>	<b>370 336</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		10 961	-16 429	187 454	-23 007	603 828	814 288
Värdoförändringar derivat		1 168	-13 006	34 473	-33 429	-19 296	48 606
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 495</b>	<b>8 279</b>	<b>408 798</b>	<b>21 566</b>	<b>845 997</b>	<b>1 233 229</b>
Aktuell skatt		-5 197	-3 218	-8 503	-11 487	-9 088	-6 104
Uppskjuten skatt		-16 620	-7 888	-73 503	-10 121	-176 275	-239 657
<b>Periodens resultat</b>		<b>86 678</b>	<b>-2 828</b>	<b>326 792</b>	<b>-41</b>	<b>660 635</b>	<b>987 468</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<b>Perioden övrigt totalresultat</b>		-	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>86 678</b>	<b>-2 828</b>	<b>326 792</b>	<b>-41</b>	<b>660 635</b>	<b>987 468</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		86 571	-2 828	326 792	-41	660 635	987 361
Innehav utan bestämmande inflytande		107	0	0	0	0	107
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		86 571	-2 828	326 792	-41	660 635	987 361
Innehav utan bestämmande inflytande		107	0	0	0	0	107

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	30-jun 2021	30-jun 2020	31-dec 2020
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		14 320 478	9 177 960	10 544 700
Nyttjanderättstillgång		19 951	19 951	19 951
Övriga anläggningstillgångar		225	427	359
Långfristiga fordringar		167	108	123
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 340 821</b>	<b>9 198 446</b>	<b>10 565 133</b>
Kundfordringar		4 458	-	8 678
Övriga fordringar		45 183	171 210	26 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 743	67 140	70 335
Likvida medel		411 208	121 495	196 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>537 592</b>	<b>359 845</b>	<b>302 323</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 878 413</b>	<b>9 558 291</b>	<b>10 867 456</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		1 865	743	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		3 369 480	3 370 950	3 369 480
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 641 420	654 565	1 314 736
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>5 012 765</b>	<b>4 026 258</b>	<b>4 686 081</b>
<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsägare</b>		<b>31 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>5 044 743</b>	<b>4 026 258</b>	<b>4 686 081</b>
<b>Skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder		8 880 140	4 556 436	5 023 181
Derivat	5	59 988	102 222	88 090
Övriga långfristiga skulder		11 911	12 268	12 268
Uppskjutna skatteskulder		455 368	215 655	382 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 407 407</b>	<b>4 886 581</b>	<b>5 505 760</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		25 161	281 189	313 162
Leverantörsskulder		91 116	85 224	59 465
Skatteskulder		26 857	31 051	32 453
Övriga skulder		59 236	58 708	87 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 893	189 280	183 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>426 263</b>	<b>645 452</b>	<b>675 615</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 833 670</b>	<b>5 532 033</b>	<b>6 181 375</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 878 413</b>	<b>9 558 291</b>	<b>10 867 456</b>

## Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

TSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Summa			
Ingående eget kapital 2020-01-01	743	525 104	694 385	1 220 232		-	1 220 232
<b>Periodens totalresultat</b>							
Periodens resultat			660 635	660 635			660 635
Perioden övrigt totalresultat				-			-
<i>Periodens totalresultat</i>			660 635	660 635			660 635
<b>Transaktioner med ägare</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Nyemission	617	2 844 376		2 844 993			2 844 993
Fondemission	505		-505	-			-
Utdelning			-39 778	-39 778			-39 778
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	1 122	2 844 376	-40 283	2 824 337			2 824 337
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 865	3 369 480	1 314 736	4 686 081		-	4 686 081
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 865	3 369 480	1 314 736	4 686 081		-	4 686 081
<b>Periodens totalresultat</b>							
Periodens resultat			326 684	326 684		107	326 791
Perioden övrigt totalresultat							
<i>Periodens totalresultat</i>			326 684	326 684		107	326 791
<b>Transaktioner med ägare</b>							
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>							
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande						31 870	31 870
<i>Summa transaktioner med ägare</i>						31 870	31 870
Utgående eget kapital 2021-06-30	1 865	3 369 480	1 641 420	5 012 765		31 978	5 044 743



## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	2020/2021 juli-juni
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	96 366	37 714	186 871	78 001	261 465	370 336
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	48	53	96	102	208	202
Erhållen/betald inkomstskatt	-	-92	-21 891	-1 751	-1 267	-21 407
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>96 414</b>	<b>37 675</b>	<b>165 076</b>	<b>76 352</b>	<b>260 406</b>	<b>349 130</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	2 331	3 721	6 899	4 311	1 765	4 354
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-15 121	-11 501	-11 723	-14 989	-22 642	-19 376
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	1 831	13 353	17 059	42 156	15 735	-9 363
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 845	61 780	-24 659	55 109	68 361	-11 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>78 610</b>	<b>105 028</b>	<b>152 652</b>	<b>162 939</b>	<b>323 624</b>	<b>313 337</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-87 934	-90 497	-176 236	-171 564	-420 517	-425 189
Förvärv av förvaltningsfastigheter	284	-23 699	284	-116 087	-126 243	-9 872
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	38	113	75	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-1 659 280	-326 438	-1 659 479	-326 438	-844 898	-2 177 939
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-	-	0	-	45 515	45 515
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 746 930</b>	<b>-440 634</b>	<b>-1 835 393</b>	<b>-613 976</b>	<b>-1 346 069</b>	<b>-2 567 485</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission	-	2 694 993	-	2 694 993	2 844 993	150 000
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-39 778	-	-39 778	-39 778	-
Amorterade lån	-1 054 622	-2 738 792	-2 336 538	-2 815 589	-3 087 817	-2 608 767
Upptagna lån	2 938 367	513 269	4 233 861	658 269	1 427 889	5 003 480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 883 745</b>	<b>429 692</b>	<b>1 897 323</b>	<b>498 748</b>	<b>1 145 286</b>	<b>2 543 861</b>
Periodens kassaflöde	215 425	94 086	214 582	47 711	122 841	289 713
Likvida medel vid periodens början	195 783	27 409	196 626	73 784	73 784	121 495
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>411 208</b>	<b>121 495</b>	<b>411 208</b>	<b>121 495</b>	<b>196 626</b>	<b>411 208</b>

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	<b>2021</b> april-juni	<b>2020</b> april-juni	<b>2021</b> jan-juni	<b>2020</b> jan-juni	<b>2020</b> jan-dec	<b>2020/2021</b> juli-juni
Nettoomsättning	17 191	14 486	33 341	28 738	57 144	61 746
Administrations- och försäljningskostnader	-20 294	-16 832	-37 294	-32 856	-67 760	-72 198
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 103</b>	<b>-2 346</b>	<b>-3 953</b>	<b>-4 117</b>	<b>-10 616</b>	<b>-10 452</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	73 576	51 592	134 180	101 539	217 387	250 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 112	-53 070	-16 578	-97 562	-99 684	-18 700
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>57 361</b>	<b>-3 824</b>	<b>113 649</b>	<b>-140</b>	<b>107 086</b>	<b>220 876</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10 413	10 413
<b>Resultat före skatt</b>	<b>57 361</b>	<b>-3 824</b>	<b>113 649</b>	<b>-140</b>	<b>117 499</b>	<b>231 289</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>57 361</b>	<b>-3 824</b>	<b>113 649</b>	<b>-140</b>	<b>117 499</b>	<b>231 289</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.



## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30-jun 2021	30-jun 2020	31-dec 2020
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		225	652	321
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 682 563	31 550	31 550
Fordringar på koncernföretag		4 357 516	3 129 546	3 636 843
Andra långfristiga fordringar		168	108	123
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 040 247</i>	<i>3 161 204</i>	<i>3 668 516</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 040 472</b>	<b>3 161 856</b>	<b>3 668 837</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		29	-	-
Fordringar på koncernföretag		203 738	52 011	114 599
Övriga fordringar		2 087	151 657	2 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 348	686	1 830
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>207 202</i>	<i>204 354</i>	<i>118 885</i>
Kassa och bank		247 159	111 741	181 087
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>454 361</b>	<b>316 095</b>	<b>299 972</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 494 833</b>	<b>3 477 951</b>	<b>3 968 809</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		1 865	743	1 865
Ej registrerat kapital		-	2 844 993	-
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		3 339 780	495 404	3 339 780
Balanserat resultat		40 122	-76 019	-77 376
Periodens resultat		113 649	-140	117 499
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>3 495 416</b>	<b>3 264 981</b>	<b>3 381 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		2 916 891	-	548 581
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>2 916 891</i>	<i>-</i>	<i>548 581</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		13 220	3 002	4 239
Skulder till koncernföretag		-	118 035	220
Övriga skulder		19 416	21 136	21 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49 890	70 797	12 366
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>82 526</i>	<i>212 970</i>	<i>38 461</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 494 833</b>	<b>3 477 951</b>	<b>3 968 809</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 2020. 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 7% (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 juni:

TSEK

Utdelning per 30 juni

	2021	2020
	-	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-jun 2021	31-jun 2020	31-dec 2020
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	55 203	100 923	87 171
Räntetak/räntegolv	4 785	1 300	919

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

### Närstående relationer

Koncernen har närstående relation med nyckelpersoner i ledande ställning. Moderbolaget har dessutom en närstående relation med sina dotterföretag, för mer information se årsredovisningen.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

Närstående relation	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	2021 jan-jun	-	-	-	-	-
	2020 jan-jun	-	-	-	-	-
	2020 jan-dec	-	-	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2021 jan-jun	33 181	-	134 179	4 561 254	-
	2020 jan-jun	28 705	-	101 539	3 181 557	118 035
	2020 jan-dec	57 129	-	217 387	3 751 521	220
Andra närstående	2021 jan-jun	-	-	-	-	-
	2020 jan-jun	-	-	-	-	-
	2020 jan-dec	-	-	-	-	-

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

## Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter kvartalets slut har ytterligare gröna obligationer om 150 MSEK emitterats, ett nytt fastighetslån om 237 MSEK har tagits upp och lån om 220 MSEK har lösts.

## 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.

<b>Direktavkastning rullande 12 månader, %</b>	<b>2020/2021</b>
	jul-jun
Driftnetto, TSEK	546 841
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	10 558 654
<b>Direktavkastning rullande 12 månader, %</b>	<b>5,18%</b>

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

<b>Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr</b>	<b>2020/2021</b>
	jul-jun
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK	486 599
Finansiella kostnader, TSEK	116 263
<b>Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr</b>	<b>4,2</b>

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.

<b>Soliditet, %</b>	<b>30-jun</b>	<b>31-jun</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Totalt eget kapital, TSEK	5 044 743	1 083 246
Summa tillgångar, TSEK	14 878 413	8 093 629
<b>Soliditet, %</b>	<b>34%</b>	<b>13%</b>

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

<b>Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %</b>	<b>30-jun</b>
	<b>2021</b>
Total säkerställd skuld, TSEK	5 728 614
Summa tillgångar, TSEK	14 878 413
<b>Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %</b>	<b>38%</b>

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 långgivare.

## 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

16 november 2021: Delårsrapport för tredje kvartalet 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 26 augusti 2021

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.

Denna information är sådan information som LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 26 augusti 2021.