



# Delårs- rapport

1 jan–  
30 sept  
2021

Q3

## Delårsrapport 1 januari – 30 september 2021

### Januari-september 2021

- Hyresintäkter 640,7 (495,8) MSEK
- Driftnetto 483,2 (380,2) MSEK
- Resultat efter skatt 462,7 (104,7) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,29% (5,64)
- Soliditet per 30 september 2021 35% (42)
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 30 september 2021 uppgick till 14 419 MSEK (9 613)

### Utveckling av resultat och ställning under perioden

Hyresintäkterna för årets första nio månader uppgick till 640,7 MSEK (495,8), vilket är en ökning med 29,2% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 483,2 MSEK (380,2) och förvaltningsresultatet till 318,6 MSEK (175,7). Resultatet ligger i nivå med förväntningarna. Ökningen av hyresintäkter och driftnetto jämfört med samma period förra året är främst hänförlig till förvärv, men även till nyproduktion och uthyrning i befintligt fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 199,6 MSEK (10,1) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 58,8 MSEK (-34,8). Periodens resultat efter skatt uppgick till 462,7 MSEK (104,7).

### Investeringar

Svenska Handelsfastigheter har under året förvärvat 97,6 % av aktierna i fastighetsbolaget Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor") med 156 fastigheter, varav 25 fastigheter i Norge. Totalt har hittills under 2021 157 fastigheter med ett sammanlagt värde om 3 298 MSEK per den 30 september 2021 förvärvats. Inga avyttringar har skett under perioden.

Investeringar i pågående ny- och tillbyggnationer i balansräkningen per den 30 september 2021 uppgick till 289,4 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 årets första tre kvartal har bolaget emitterat gröna obligationer om totalt 2 520 MSEK. Därtill har koncernen refinansierat fastighetskrediter om 869 MSEK och i samband med det även utökat belåningen med 100 MSEK, ingått nya banklån om 1 142 MSEK samt löst fastighetskrediter om 683 MSEK.

Bolaget ser inga refinansieringsrisker i närtid.

### Tredje kvartalet

Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 252,9 MSEK (168,9), vilket är en ökning med 49,8% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 196,9 MSEK (132,8) och förvaltningsresultatet till 131,7 MSEK (97,7). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är till stor del ett resultat av förvärv, primärt Tre Kronor-förvärvet.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 12,1 MSEK (33,1) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 24,4 MSEK (-1,4). Periodens resultat efter skatt uppgick till 135,9 MSEK (104,7).

Inga förvärv eller försäljningar har ägt rum under tredje kvartalet.

Under kvartalet har samtliga svenska lån i den förvärvade Tre Kronor-portföljen refinansierats.

### Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter kvartalets slut har avtal ingåtts om försäljning av samtliga 25 norska fastigheter som ingick i förvärvet av Tre Kronor till ett försäljningspris överstigande 1 mdr NOK. Frånträde äger rum den 15 december 2021. Därutöver har en fastighet i Malmö om 1 712 kvm avyttrats och en mindre fastighet i Båstad i nära anslutning till en av bolagets befintliga fastigheter har förvärvats.

### 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 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
Hysesintäkter	2	252 917	168 850	640 684	495 840	670 375	815 219
Fastighetskostnader		-56 034	-36 067	-157 437	-115 688	-162 529	-204 278
<b>Driftnetto</b>	3	<b>196 883</b>	<b>132 783</b>	<b>483 247</b>	<b>380 152</b>	<b>507 846</b>	<b>610 941</b>
Centrala administrationskostnader		-17 937	-11 386	-49 559	-37 016	-54 473	-67 016
Finansiella intäkter		17	31	143	56	121	208
Finansiella kostnader		-47 276	-23 717	-115 273	-167 479	-192 028	-139 822
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>131 687</b>	<b>97 712</b>	<b>318 558</b>	<b>175 712</b>	<b>261 465</b>	<b>404 311</b>
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		12 104	33 127	199 558	10 121	603 828	793 265
Värdoförändringar derivat		24 361	-1 414	58 834	-34 843	-19 296	74 381
<b>Resultat före skatt</b>		<b>168 152</b>	<b>129 424</b>	<b>576 950</b>	<b>150 990</b>	<b>845 997</b>	<b>1 271 957</b>
Aktuell skatt		-11 207	-7 162	-19 710	-18 649	-9 088	-10 149
Uppskjuten skatt		-21 041	-17 554	-94 544	-27 675	-176 275	-243 144
<b>Periodens resultat</b>		<b>135 904</b>	<b>104 708</b>	<b>462 696</b>	<b>104 667</b>	<b>660 635</b>	<b>1 018 664</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
<b>Perioden övrigt totalresultat</b>		2852	-	2852	-	0	2 852
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>138 756</b>	<b>104 708</b>	<b>465 548</b>	<b>104 667</b>	<b>660 635</b>	<b>1 021 516</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		135 530	104 708	462 215	104 667	660 635	1 018 183
Innehav utan bestämmande inflytande		374	0	481	0	0	481
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>							
Moderbolagets ägare		138 382	104 708	465 067	104 667	660 635	1 021 035
Innehav utan bestämmande inflytande		374	0	481	0	0	481

## Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	30-sep 2021	30-sep 2020	31-dec 2020
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		14 419 146	9 612 763	10 544 700
Nyttjanderättstillgång		27 926	19 951	19 951
Övriga anläggningstillgångar		177	374	359
Långfristiga fordringar		166	124	123
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 447 415</b>	<b>9 633 212</b>	<b>10 565 133</b>
Kundfordringar		5 714	3 734	8 678
Övriga fordringar		33 872	34 732	26 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 166	66 819	70 335
Likvida medel		359 759	183 228	196 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>477 511</b>	<b>288 513</b>	<b>302 323</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 924 926</b>	<b>9 921 725</b>	<b>10 867 456</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		1 865	743	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		3 369 480	3 370 097	3 369 480
Andra reserver		2 852	-	0
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		1 776 948	759 274	1 314 736
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		<b>5 151 145</b>	<b>4 130 113</b>	<b>4 686 081</b>
<b>Eget kapital hänförligt till minoritetsägare</b>		<b>31 844</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>5 182 989</b>	<b>4 130 113</b>	<b>4 686 081</b>
<b>Skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder		8 778 748	4 777 683	5 023 181
Derivat	5	34 470	103 636	88 090
Övriga långfristiga skulder		1 476	12 268	12 268
Uppskjutna skatteskulder		476 647	233 209	382 221
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 291 341</b>	<b>5 126 796</b>	<b>5 505 760</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		31 778	312 996	313 162
Leverantörsskulder		78 126	90 014	59 465
Skatteskulder		38 377	38 865	32 453
Övriga skulder		75 815	66 607	87 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		226 500	156 334	183 236
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>450 596</b>	<b>664 816</b>	<b>675 615</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>9 741 937</b>	<b>5 791 612</b>	<b>6 181 375</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 924 926</b>	<b>9 921 725</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			462 215	462 215	481	462 696
Perioden övrigt totalresultat			2 852	2 852		2 852
<i>Periodens totalresultat</i>			465 067	465 067	481	465 548
<b>Transaktioner med ägare</b>						
<b>Tillskott från och värdeöverföringar till ägare</b>						
Kapitaltillskott från innehav utan bestämmande inflytande					31 870	31 870
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande					-508	-508
<i>Summa transaktioner med ägare</i>				-	31 362	31 362
Utgående eget kapital 2021-09-30	1 865	3 369 480	1 779 800	5 151 145	31 844	5 182 989

## Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2021 juli-sep	2020 juli-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	2020/2021 okt-sep
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	131 687	97 712	318 558	175 712	261 465	404 311
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>						
Återföring avskrivningar	48	53	144	155	208	197
Erhållen/betald inkomstskatt	-	652	-21 891	-1 099	-1 267	-22 059
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>131 735</b>	<b>98 416</b>	<b>296 811</b>	<b>174 768</b>	<b>260 406</b>	<b>382 449</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	-1 966	-3 734	4 933	576	1 765	6 122
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	9 872	-7 914	-1 851	-22 903	-22 642	-1 590
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-12 471	4 790	4 588	46 947	15 735	-26 624
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 178	-28 877	-15 481	26 233	68 361	26 647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>136 348</b>	<b>62 681</b>	<b>289 000</b>	<b>225 620</b>	<b>323 624</b>	<b>387 004</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-81 551	-136 313	-257 787	-307 877	-420 517	-370 427
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-10 156	284	-126 243	-126 243	284
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-	38	113	75	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	610	-256 090	-1 658 869	-582 528	-844 898	-1 921 239
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likviditetspåverkan	-	-	0	-	45 515	45 515
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-80 941</b>	<b>-402 559</b>	<b>-1 916 334</b>	<b>-1 016 536</b>	<b>-1 346 069</b>	<b>-2 245 867</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission	-	150 000	-	2 844 993	2 844 993	0
Emission av teckningsoptioner	-	-853	-	0	0	0
Utbetalad utdelning till minoritetsägare	-508	-	-508	-	-	-
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-	-	-	-39 778	-39 778	-
Amorterade lån	-1 256 178	-267 749	-3 592 716	-3 083 337	-3 087 817	-3 597 196
Upptagna lån	1 149 830	520 212	5 383 691	1 178 482	1 427 889	5 633 098
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-106 856</b>	<b>401 611</b>	<b>1 790 467</b>	<b>900 359</b>	<b>1 145 286</b>	<b>2 035 394</b>
Periodens kassaflöde	-51 449	61 733	163 133	109 443	122 841	176 531
Likvida medel vid periodens början	411 208	121 495	196 626	73 784	73 784	183 228
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>359 759</b>	<b>183 228</b>	<b>359 759</b>	<b>183 228</b>	<b>196 626</b>	<b>359 759</b>

## Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2020/2021</b>
	<b>juli-sep</b>	<b>juli-sep</b>	<b>jan-sep</b>	<b>jan-sep</b>	<b>jan-dec</b>	<b>okt-sep</b>
Nettoomsättning	16 452	14 212	49 793	42 951	57 144	63 986
Administrations- och försäljningskostnader	-17 865	-14 578	-55 159	-47 434	-67 760	-75 485
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 413</b>	<b>-366</b>	<b>-5 366</b>	<b>-4 483</b>	<b>-10 616</b>	<b>-11 499</b>
<i>Resultat från finansiella poster:</i>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98 081	55 543	232 261	157 082	217 387	292 566
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12 017	-310	-28 595	-97 872	-99 684	-30 407
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>84 651</b>	<b>54 867</b>	<b>198 300</b>	<b>54 726</b>	<b>107 086</b>	<b>250 660</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10 413	10 413
<b>Resultat före skatt</b>	<b>84 651</b>	<b>54 867</b>	<b>198 300</b>	<b>54 726</b>	<b>117 499</b>	<b>261 073</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>84 651</b>	<b>54 867</b>	<b>198 300</b>	<b>54 726</b>	<b>117 499</b>	<b>261 073</b>

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.



## Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	30-sep 2021	30-sep 2020	31-dec 2020
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		177	391	321
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 682 563	31 550	31 550
Fordringar på koncernföretag		4 646 137	3 369 908	3 636 843
Andra långfristiga fordringar		166	124	123
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 328 866</i>	<i>3 401 582</i>	<i>3 668 516</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 329 043</b>	<b>3 401 974</b>	<b>3 668 837</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		20	-	-
Fordringar på koncernföretag		129 286	91 066	114 599
Övriga fordringar		2 472	675	2 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495	649	1 830
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>132 273</i>	<i>92 390</i>	<i>118 885</i>
Kassa och bank		243 000	172 767	181 087
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>375 273</b>	<b>265 157</b>	<b>299 972</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 704 316</b>	<b>3 667 131</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	-76 871	-77 376
Periodens resultat		198 299	54 726	117 499
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>3 580 066</b>	<b>3 318 995</b>	<b>3 381 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		3 067 189	299 100	548 581
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>3 067 189</i>	<i>299 100</i>	<i>548 581</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		3 305	4 126	4 239
Skulder till koncernföretag		-	1 234	220
Övriga skulder		20 377	20 112	21 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33 379	23 565	12 366
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>57 061</i>	<i>49 036</i>	<i>38 461</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 704 316</b>	<b>3 667 131</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 september:

TSEK	2021	2020
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 30 september	508	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 30 september	-	39 778
	508	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-sep 2021	30-sep 2020	31-dec 2020
<i>Finansiella skulder värderade till verkligt värde</i>			
Ränteswappar	30 351	102 536	87 171
Räntetak/räntegolv	4 119	1 101	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

### 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	2021 jan-sep	-	-	-	-	-
	2020 jan-sep	-	-	-	-	-
	2020 jan-dec	-	-	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2021 jan-sep	49 631	-	211 696	4 815 188	39 766
	2020 jan-sep	42 917	-	157 082	3 380 142	1 234
	2020 jan-dec	57 129	-	217 387	3 751 521	220
Andra närstående	2021 jan-sep	-	-	-	-	-
	2020 jan-sep	-	-	-	-	-
	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 avtal ingåtts om försäljning av samtliga 25 norska fastigheter som ingick i förvärvet av Tre Kronor till ett försäljningspris överstigande 1 mdr NOK. Frånträde äger rum den 15 december 2021. Därutöver har en fastighet i Malmö om 1 712 kvm avyttrats och en mindre fastighet i Båstad i nära anslutning till en av bolagets befintliga fastigheter har förvärvats.

## 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, %**

2020/2021
okt-sep
610 941
11 538 416
<b>5,29%</b>

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

#### **Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr**

Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK

Finansiella kostnader, TSEK

**Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr**

2020/2021
okt-sep
544 133
139 822
<b>3,9</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.

#### **Soliditet, %**

Totalt eget kapital, TSEK

Summa tillgångar, TSEK

**Soliditet, %**

30-sep	30-sep
2021	2020
5 182 989	4 130 113
14 924 926	9 921 725
<b>35%</b>	<b>42%</b>

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, %**

Total säkerställd skuld, TSEK

Summa tillgångar, TSEK

**Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %**

30-sep
2021
5 724 490
14 924 926
<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 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

24 februari 2022: Bokslutskommuniké 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 18 november 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 18 november 2021.