



Boksluts- kommuniké

1 jan-
31 dec
2021

2021

eko

Delårsrapport 1 januari – 31 december 2021

Oktober-december 2021

- Hyresintäkter 256,3 (174,5) MSEK
- Driftnetto 184,6 (127,7) MSEK
- Resultat efter skatt 675,2 (556,0) MSEK
- Direktavkastning rullande 12 månader 5,35% (5,59)
- Soliditet per 31 dec 2021 37% (43%)

Januari-december 2021

- Hyresintäkter 897,0 (670,4) MSEK
- Driftnetto 667,8 (507,8) MSEK
- Resultat efter skatt 1 137,9 (660,6) MSEK
- Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 dec 2021 uppgick till 14 200 MSEK (10 545)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,25 kr per stamaktie och 293,43 kr per preferensaktie.

Fjärde kvartalet

Hyresintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 256,3 MSEK (174,5), vilket är en ökning med 46,9% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 184,6 MSEK (127,7) och förvaltningsresultatet till 133,9 MSEK (85,8). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är till stor del ett resultat av förvärv, primärt förvärvet av Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor").

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 671,7 MSEK (593,7) och värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 42,9 MSEK (15,5). Periodens resultat efter skatt uppgick till 675,2 MSEK (556,0).

Under det fjärde kvartalet frånträdde samtliga 25 norska fastigheter som ingick i förvärvet av Tre Kronor till ett försäljningspris överstigande 1 Mdr NOK. Ytterligare en fastighet i Malmö om 1 712 kvm avyttrades och två förvärv genomfördes, en mindre fastighet i Båstad i nära anslutning till en av bolagets befintliga fastigheter och ett markförvärv i Trollhättan.

Januari-december 2021

Hyresintäkterna för året uppgick till 897,0 MSEK (670,4), vilket är en ökning med 33,8% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 667,8 MSEK (507,8) och förvaltningsresultatet till 452,4 MSEK (261,5).

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 nettouthyrning i befintligt fastighetsbestånd.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick för perioden till 871,2 MSEK (603,8) och är till största delen hänförlig till ny- och ombyggnationsprojekt samt nettouthyrning. Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 101,7 MSEK (-19,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 137,9 MSEK (660,6).

Svenska Handelsfastigheter har under året förvärvat 97,6 % av aktierna i fastighetsbolaget Tre Kronor med 156 fastigheter, varav 25 fastigheter i Norge. En tvångsinlösenprocess avseende resterande 2,4% av aktierna i Tre Kronor pågår. Totalt under 2021 förvärvades 159 fastigheter till ett sammanlagt förvärvsvärde om 3 440 MSEK. Bolaget avyttrade 26 fastigheter, däribland det norska beståndet om sammanlagt 25 fastigheter.

Investeringar i ny, till- och ombyggnationer samt hyresgäst Anpassningar uppgick till totalt 349,1 MSEK under 2021. Pågående nybyggnationer per den 31 december 2021 uppgick till 46 MSEK fördelat på tre projekt i Linköping, Trollhättan och Skövde. I samtliga projekt finns tecknade hyresavtal med de hyresgäster som ska hyra lokalerna när de färdigställs.

VD har ordet

Det är glädjande att kunna avrapportera ett riktigt rekordår. Resultatet för helåret 2021 uppgick till drygt 1,1 Mdr SEK (0,7), vilket motsvarar en förbättring om 72 procent jämfört med 2020. Ett aktivt förvaltningsarbete bidrog till att förvaltningsresultatet steg med 73 procent till 452 MSEK (261).

Därtill bidrog värdeförändringar på fastigheter om 871 MSEK (604). Värdeförändringarna är till stor del en följd av vårt uthyrningsarbete samt ny- och ombyggnadsprojekt. Till de större projekt som färdigställdes hörde bland annat nybyggnationer vid Härlövs handelsplats i Kristianstad under första halvåret. Därtill färdigställde vi två EKO-stormarknader i Skövde respektive Uppsala under det fjärde kvartalet. Vi har ett bra samarbete med EKO-stormarknad och jag är glad att vi har haft möjlighet att hjälpa dem etablera sig på två orter under året.

Vi redovisar en kraftig tillväxt i fastighetsvärdet som ökade med 35 procent till totalt 14,2 Mdr SEK. Av denna ökning stod förvärv för cirka 3,4 Mdr SEK vilka till största del utgjordes av Tre Kronor Property Investment som förvärvades på försommaren. Senare under hösten avyttrade vi planerligt dess norska portfölj för cirka 1 Mdr SEK. Utöver dessa transaktioner investerade vi cirka 350 MSEK i projekt vilket bidrog till att fastighetsvärdet ökade med totalt 3,7 Mdr SEK netto under året.

Vi har fortsatt att bygga ut vår hyresgästnära organisation runt om i landet för att säkra en bra förvaltning av vårt utökade fastighetsbestånd. Under 2021 välkomnade vi cirka 15 nya medarbetare till totalt 35 vid årsskiftet.

Ännu ett fantastiskt uthyrningsår

Vi följde upp med ännu ett bra uthyrningsår då 40 000 kvm förhyrdes netto. Detta efter att vi under 2020 hyrt ut 50 000 kvm netto. Uthyrningen 2021 skedde till ett årligt hyresvärde om 55 MSEK och en snittduration på hela 9,2 år. Vid årsskiftet kvarstod bara cirka 28 000 kvm ledig yta av totalt cirka 796 000 kvm i portföljen. Vakanta ytor motsvarar en ekonomisk vakansgrad om endast 2,3 procent.

Att ha så begränsad ledig yta är ett angenämt problem. Snittdurationen för hela portföljen uppgick till cirka 5,1 år. Vi har ett stort antal starka och kända varumärken inklusive livsmedelshandlare som hyresgäster. Givet ett fortsatt stort intresse för våra lokaler innebär det sammantaget att vårt kassaflöde om dryga 500 MSEK

från den löpande verksamheten på rullande tolv månader är mycket stabilt många år framåt.

Väsentligt ökad satsning på hållbarhet

Vi har under senare år successivt ökat våra hållbarhetsåtgärder i syfte att bättre kunna styra och utveckla verksamheten på ett hållbart sätt. Under 2021 hållbarhetscertifierades ytterligare 20 fastigheter och totalt hade vi certifierade fastigheter till ett värde av cirka 5,1 Mdr SEK i portföljen per den 31 december, eller 36 procent av totalt bestånd. Utöver miljöcertifieringar har vi börjat se över och anpassa verksamheten så att vi ska kunna styra mot Parisavtalets så kallade Science Based Targets samt rapportera i enlighet med EU:s taxonomi.

Vid årsskiftet hade vi en utestående volym gröna obligationer om cirka 3,1 Mdr SEK, varav 2,5 Mdr SEK emitterades under 2021. Vi hoppas kunna vara en fortsatt attraktiv emittent i marknaden.

Fastighets- och kapitalmarknaden

I ett försök att blicka ut över och sja om 2022 så tror jag att vår portfölj, som till stora delar innehåller livsmedel och volymhandel, kommer att påverkas än mer positivt då dessa typer av fastigheter har en fortsatt eftersläpning gentemot logistik och bostäder vad gäller risk kontra avkastning. Våra hyresgäster har verkligen visat att deras affärsmodeller fungerar i en mindre stabil omvärld såsom under coronapandemin.

För tillfället upplever vi en gynnsam kreditmarknad. Räntorna är fortsatt relativt låga vilket skapar goda förutsättningar för att erhålla attraktiv finansiering. Jag tror även att fokus inom kreditmarknaden kommer att vara på Gröna Fastigheter och aktörer som satsar på hållbarhet i bolagets alla delar kommer vara attraktiva parter. Svenska Handelsfastigheter satsar aktivt på att bli en av de ledande ESG- och hållbarhetsaktörerna inom livsmedel- och externhandelsfastigheter för att på så sätt attrahera och säkerställa framtida finansiering på bank- och kapitalmarknaden.

Lennart Sten
VD, Svenska Handelsfastigheter

Fastighetsbestånd

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2021 av 264 fastigheter med en total uthyrbar area om 781 000 kvm och ett totalt marknadsvärde om 14 200 MSEK (10 545). Fastigheterna är belägna i 136 olika svenska kommuner. Ingen enskild kommun svarar för mer 8% av den totala hyresintäkten.

Största hyresgäst är ICA som står för 15% av hyresintäkterna, följt av Coop med 9% och Axfood och Bergendahls med vardera 8%. Mer än hälften av hyresintäkterna, 52%, kommer från hyresgäster inom kategorin dagligvaror och apotek. Näst störst är lågprishyresgäster som svarar för 16% av hyresintäkterna.

Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgick per den 31 december till 5,1 år. Ekonomisk vakansgrad uppgick till 2,3% och ytmässig vakans till 3,6%.

Finansiering

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

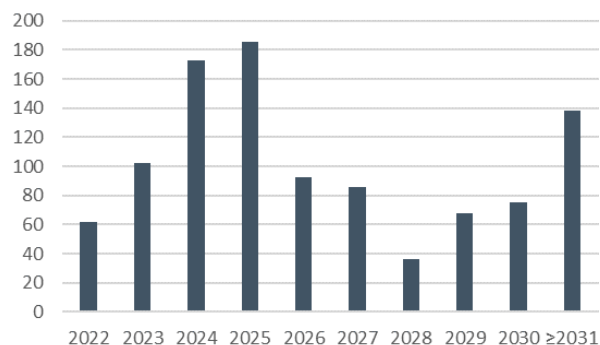
Under 2021 har bolaget emitterat gröna obligationer om totalt 2 520 MSEK. Därtill har koncernen refinansierat fastighetskrediter om 869 MSEK och i samband med det även utökat belåningen med 100 MSEK, ingått nya banklån om 1 142 MSEK samt löst fastighetskrediter om 683 MSEK.

Per den 31 december uppgick utestående lån till totalt 8 364 MSEK, varav 3 070 MSEK gröna obligationer och 5 294 MSEK banklån. Genomsnittlig kapitalbindningstid var 3,4 år och räntebindingstid inklusive derivat uppgick till 2,7 år.

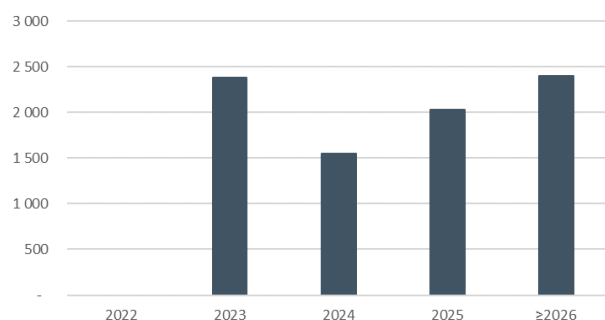
Räntetäckningsgraden för perioden januari-december 2021 uppgick till 3,8.

Bolaget ser inga refinansieringsrisker i närtid.

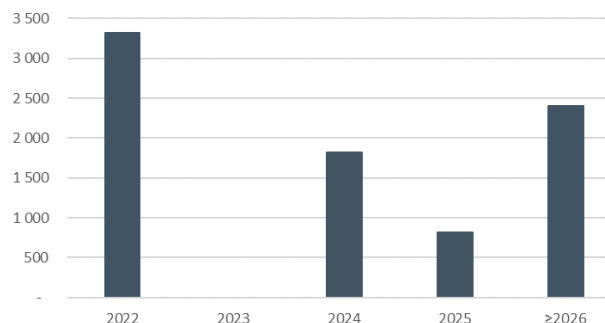
Hyresduration



Kapitalbinding



Räntebinding



Hållbarhet

År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget har identifierat fyra globala mål som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

Med utgångspunkt i FN:s Globala mål har Svenska Handelsfastigheter definierat fyra fokusområden för hållbarhetsarbetet: resurseffektivitet och klimat, stadsutveckling, anti-korruption samt ansvarsfulla inköp.



Svenska Handelsfastigheter har satt upp två mål för sitt hållbarhetsarbete med ambitionen att nå dessa mål senast 2025:

- 90% av fastighetsvärdet ska vara miljöcertifierat
- Koldioxidutsläppen i fastighetsdriften ska reduceras till 0

Svenska Handelsfastigheter har utöver de Globala målen även förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact.

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser vilket bidrar till en positiv samhällsutveckling. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Bolaget har en hög ambitionsnivå avseende bolagsstyrning och internkontroll och är mån om arbetsvillkoren för sina medarbetare. För att bidra till målen kring hållbar energi och bekämpa klimatförändringarna arbetar bolaget aktivt med att energieffektivisera sina fastigheter. Köpt el är förnybar.

Under 2021 hållbarhetscertifierades 20 fastigheter. Per den 31 december 2021 var 36% av fastighetsvärdet certifierat, merparten enligt BREEAM In Use, nivå very good.

Svenska Handelsfastigheter har under 2021 skrivit under Science Based Targets Initiative med syfte att få vetenskapligt baserade mål godkända. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att klara målen i Parisavtalet. Genom att ansluta sig till initiativet har bolaget påbörjat arbetet med att få bolagets klimatmål verifierade och godkända.

Svenska Handelsfastigheter har under året även inlett arbetet med att anpassa rapportering till EU taxonomin samt att ESG-certifiera bolaget.

Händelser efter delårsperiodens utgång

Efter kvartalets slut har en fastighet om ca 14 700 kvm tillträtts. Fastigheten ligger på handelsplatsen Knalleland i Borås.

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. Inga förändringar av koncernens finanspolicy eller hantering av finansiella risker har skett under 2021. Beskrivning av dessa återfinns i årsredovisningen 2020.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Avkastningskrav för beräkningarna baseras på ortsprismetoden. 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 det bedömda värdet.

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	2021	2020	2021	2020
		okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	2	256 325	174 535	897 008	670 375
Fastighetskostnader		-71 752	-46 841	-229 189	-162 529
Driftnetto	3	184 573	127 694	667 819	507 846
Centrala administrationskostnader		-30 068	-17 457	-79 627	-54 473
Finansiella intäkter		22 906	65	23 050	121
Finansiella kostnader		-43 535	-24 549	-158 808	-192 028
Förvaltningsresultat		133 877	85 753	452 434	261 465
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter		671 691	593 707	871 248	603 828
Värdoförändringar derivat		42 858	15 547	101 691	-19 296
Resultat före skatt		848 426	695 007	1 425 373	845 997
Aktuell skatt		-3 752	9 561	-23 462	-9 088
Uppskjuten skatt		-169 429	-148 600	-263 973	-176 275
Periodens resultat		675 245	555 968	1 137 939	660 635
Övrigt totalresultat					
Periodens övrigt totalresultat		-2 852	-	-	-
Periodens totalresultat		672 393	555 968	1 137 939	660 635
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		670 495	555 968	1 132 707	660 635
Innehav utan bestämmande inflytande		4 750	-	5 232	-
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		667 642	555 968	1 132 707	660 635
Innehav utan bestämmande inflytande		4 750	-	5 232	-

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TSEK	Not	31-dec 2021	31-dec 2020
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter		14 200 100	10 544 700
Nyttjanderättstillgång		27 926	19 951
Övriga anläggningstillgångar		129	359
Derivat		38 828	512
Långfristiga fordringar		222	123
Summa anläggningstillgångar		14 267 205	10 565 645
Kundfordringar		2 849	8 678
Övriga fordringar		31 112	26 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 206	70 335
Likvida medel		741 009	196 626
Summa omsättningstillgångar		856 175	302 323
Summa tillgångar		15 123 380	10 867 968
Eget kapital			
Aktiekapital		1 865	1 865
Övrigt tillskjutet kapital		3 370 816	3 369 480
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		2 194 295	1 314 736
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		5 566 976	4 686 081
Eget kapital hänförligt till minoritetsägare		36 087	-
Summa eget kapital	4	5 603 063	4 686 081
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		8 321 850	5 003 389
Leasingskulder		27 706	19 792
Derivat	5	37 343	88 602
Övriga långfristiga skulder		1 476	12 268
Uppskjutna skatteskulder		657 778	382 221
Summa långfristiga skulder		9 046 152	5 506 272
Kortfristiga räntebärande skulder		31 778	313 162
Leverantörsskulder		81 206	59 465
Skatteskulder		16 676	32 453
Övriga skulder		107 822	87 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		236 683	183 236
Summa kortfristiga skulder		474 165	675 615
Summa skulder		9 520 317	6 181 887
Summa eget kapital och skulder		15 123 380	10 867 968

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

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
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			660 635	660 635		660 635
Perioden övrigt totalresultat				-		-
<i>Periodens totalresultat</i>			660 635	660 635		660 635
Transaktioner med ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
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
Periodens totalresultat						
Periodens resultat			1 132 707	1 132 707	5 232	1 137 939
Perioden övrigt totalresultat						
<i>Periodens totalresultat</i>			1 132 707	1 132 707	5 232	1 137 939
Transaktioner med ägare						
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare						
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande					-1 015	-1 015
Utdelning till moderbolagets aktieägare			-253 148	-253 148		-253 148
Emission av teckningsoptioner		1 336		1 336		1 336
<i>Summa transaktioner med ägare</i>		1 336	-253 148	-251 812	-1 015	-252 827
Förändring av ägarandel i dotterbolag						
Förvärv av delägda dotterbolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare					31 870	31 870
<i>Summa förändring av ägarandel i dotterbolag</i>				-	31 870	31 870
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 865	3 370 816	2 194 295	5 566 976	36 087	5 603 063

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TSEK	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat	133 877	85 753	452 434	261 465
<i>Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet</i>				
Återföring avskrivningar	48	53	192	208
Erhållen/betald inkomstskatt	-25 351	-168	-47 242	-1 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 574	85 638	405 384	260 406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar	2 185	1 189	7 118	1 765
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-1 472	261	-3 323	-22 642
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	4 118	-31 212	8 705	15 735
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 677	42 128	45 197	68 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	174 082	98 004	463 081	323 624
Investeringsverksamheten				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-91 315	-112 640	-349 103	-420 517
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-15 666	-	-15 382	-126 243
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-	-38	38	75
Förvärv av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	302	-262 370	-1 658 566	-844 898
Avyttring av dotterföretag, netto likviditetspåverkan	996 402	45 515	996 402	45 515
Kassaflöde från investeringsverksamheten	889 723	-329 533	-1 026 611	-1 346 069
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	2 844 993
Emission av teckningsoptioner	1 336	-	1 336	-
Utbetalad utdelning till minoritetsägare	-508	-	-1 015	-
Utbetalad utdelning till moderbolagets aktieägare	-253 148	-	-253 148	-39 778
Amorterade lån	-430 237	-4 480	-4 022 952	-3 087 817
Upptagna lån	-	249 407	5 383 691	1 427 889
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-682 556	244 927	1 107 912	1 145 286
Periodens kassaflöde	381 249	13 398	544 383	122 841
Likvida medel vid periodens början	359 759	183 228	196 626	73 784
Likvida medel vid periodens slut	741 009	196 626	741 009	196 626

Resultaträkning för moderbolaget i sammandrag

<i>TSEK</i>	2021	2020	2021	2020
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	16 483	14 193	66 276	57 144
Administrations- och försäljningskostnader	-27 568	-20 326	-82 727	-67 760
Rörelseresultat	-11 085	-6 133	-16 451	-10 616
<i>Resultat från finansiella poster:</i>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	98 696	60 305	330 957	217 387
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13 112	-1 812	-41 707	-99 684
Resultat efter finansiella poster	74 500	52 360	272 799	107 086
Bokslutsdispositioner	16 155	10 413	16 155	10 413
Resultat före skatt	90 654	62 773	288 953	117 499
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	90 654	62 773	288 953	117 499

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat för moderbolaget.

Balansräkning för moderbolaget i sammandrag

TSEK	Not	31-dec 2021	31-dec 2020
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		129	321
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 682 563	31 550
Fordringar på koncernföretag		4 264 530	3 636 843
Andra långfristiga fordringar		222	123
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 947 315</u>	<u>3 668 516</u>
Summa anläggningstillgångar		5 947 444	3 668 837
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		112 755	114 599
Övriga fordringar		5 303	2 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 329	1 830
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>119 387</u>	<u>118 885</u>
Kassa och bank		473 080	181 087
Summa omsättningstillgångar		592 467	299 972
Summa tillgångar		6 539 911	3 968 809
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 865	1 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 339 780	3 339 780
Balanserat resultat		-211 690	-77 376
Periodens resultat		288 953	117 499
Summa eget kapital	4	3 418 908	3 381 767
Långfristiga skulder			
Obligationslån		3 067 480	548 581
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 067 480</u>	<u>548 581</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 761	4 239
Skulder till koncernföretag		-	220
Övriga skulder		22 314	21 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 447	12 366
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>53 522</u>	<u>38 461</u>
Summa eget kapital och skulder		6 539 911	3 968 809

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% (9) serviceintäkter.

Not 3 Säsongsvariationer

Koncernens verksamhet är utsatt för säsongsvariationer som en följd av skiftande driftskostnader. Det första och fjärde kvartalets driftnetto är oftast lägre, främst orsakat av högre kostnader för uppvärmning samt snöröjning och sandning.

Not 4 Eget kapital

Utdelning

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 december:

TSEK	2021	2020
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande per 31 december	1 015	-
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 december	253 148	39 778
	254 163	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 i IFRS 13.

TSEK	31-dec 2021	31-dec 2020
<i>Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde</i>		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	38 828	512
Finansiella skulder		
Ränteswappar	34 575	87 683
Räntetak/räntegolv	2 768	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

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag.

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-dec	-	-	-	-	-
	2020 jan-dec	-	-	-	-	-
<i>Moderbolaget</i>						
Dotterföretag	2021 jan-dec	66 081	-	330 957	4 377 285	
	2020 jan-dec	57 129	-	217 387	3 751 521	220
Andra närstående	2021 jan-dec	-	-	-	-	-
	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 en fastighet om ca 14 700 kvm tillträtts. Fastigheten ligger på handelsplatsen Knalleland i Borås.

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

investerar 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.

	2021	2020
	jan-dec	jan-dec
Direktavkastning rullande 12 månader, %		
Driftnetto, TSEK	667 819	507 846
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, TSEK	12 480 150	9 085 541
Direktavkastning rullande 12 månader, %	5,35%	5,59%

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

	2021	2020
	jan-dec	jan-dec
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr		
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, TSEK	611 242	453 494
Finansiella kostnader, TSEK	158 808	192 028
Räntetäckningsgrad rullande 12 månader, ggr	3,8	2,4

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.

	31-dec	31-dec
	2021	2020
Soliditet, %		
Totalt eget kapital, TSEK	5 603 063	4 686 081
Summa tillgångar, TSEK	15 123 380	10 867 968
Soliditet, %	37%	43%

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

	31-dec	31-dec
	2021	2020
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %		
Total säkerställd skuld, TSEK	5 294 254	4 773 117
Summa tillgångar, TSEK	15 123 380	10 867 968
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	35%	44%

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

29 april 2022: Årsredovisning 2021

29 april 2022: Delårsrapport för första kvartalet 2022

24 augusti 2022: Delårsrapport för andra kvartalet 2022

11 november 2022: Delårsrapport för tredje kvartalet 2022

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 24 februari 2022

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.