SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

Bokslutskommuniké 2025

Perioden i korthet

Kvartalet oktober–december 2025

» Hyresintäkterna uppgick till 474,3 mkr (413,1)
» Driftnettot uppgick till 338,8 mkr (305,6)
» Förvaltningsresultatet uppgick till 212,0 mkr (181,4)
» Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 846,7 mkr (1 532,0). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 28,9 mkr (76,3)
» Resultat efter skatt uppgick till 885,6 mkr (1 524,0)
» Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,60% (6,69)
» Soliditeten per 31 december uppgick till 42,2% (40,4)

Perioden januari–december 2025

» Hyresintäkterna uppgick till 1 809,9 mkr (1 492,9)
» Driftnettot uppgick till 1 365,4 mkr (1 116,1)
» Förvaltningsresultatet uppgick till 854,9 mkr (687,5)
» Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 272,1 mkr (1 779,6). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –37,6 mkr (–73,8)
» Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 673,7 mkr (2 002,0)

Väsentliga händelser under kvartalet

» Nordic Credit Rating har höjt Bolagets långsiktiga kreditbetyg till BBB med stabila utsikter.
» Bolaget har emitterat en treårig grön obligation om 500 mkr till Stibor 3m + 99 bps.
» Bolaget har ingått avtal om förvärv av handelsplatsen Solberga i Strängnäs omfattande tre fastigheter om totalt 27 590 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda till välkända hyresgäster såsom Willys, Jysk, Stora Coop, Dollarstore och Rusta med flera. Överenskommet fastighetsvärde om 606 mkr.
» Bolaget har ingått avtal om förvärv av en större fastighetsportfölj från Fastena innefattandes 16 fastigheter med en total uthyrbar area om 72 557 kvm och årliga hyresintäkter om 111,3 mkr. Underliggande fastighetsvärde om ca 1 547 mkr.
» Bolaget har förvärvat och tillträtt två handelsfastigheter i Gislaved med en uthyrbar area om 2 770 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 30,3 mkr.
» Bolaget har tillträtt ett tidigare kommunicerat avtal om förvärv av en fastighet i Höjebromölla omfattandes totalt 82 000 kvm mark. En ny detaljplan kommer att arbetas fram för att möjliggöra utveckling av en ny attraktiv handelsplats i direkt anslutning till E22 strax söder om Lund.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

» Bolaget har genomfört en riktad nyemission till befintliga ägare varvid bolaget tillskjutits ca 800 mkr i eget kapital. Teckningskursen uppgick till 374,71 kronor per aktie och totalt antal aktier i bolaget efter emissionen uppgår till 30 565 514 st.
» Bolaget har emitterat en treårig grön obligation om 600 mkr till Stibor 3m + 88 bps samt utökat befintligt obligationslån, MTN 107 med förfall i mars 2028, med 400 mkr till Stibor 3m + 70 bps. Efter emissionerna har Bolaget totalt 2 550 mkr i utestående gröna obligationer.
» Bolaget har tecknat två hyresavtal avseende tidigare vakanta lokaler på handelsplatsen E-center i Söderhamn. Clas Ohlsson har ingått ett tioårigt avtal avseende 1 350 kvm och Lager 157 ett sjuårigt avtal avseende 2 400 kvm.
» Bolaget har tillträtt de tidigare kommunicerade avtal om förvärv avseende Solberga i Strängnäs samt 16 handelsfastigheter som förvärvats från Fastena.
» Bolaget har förvärvat och tillträtt en handelsfastighet på Tjörn omfattande 5 238 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om 147 mkr.
» Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Jysk AB avseende en ny butiksyta på 1 730 kvm i Kalmar. Svenska Handelsfastigheter optimerar fastigheten genom att bygga ut befintlig lokal.

NYCKELTAL	OKT–DEC 2025	OKT–DEC 2024	JAN–DEC 2025	JAN–DEC 2024
Hyresintäkter, mkr	474,3	413,1	1 809,9	1 492,9
Driftnetto, mkr	338,8	305,6	1 365,4	1 116,1
Överskottsgrad, %	71,4%	74,0%	75,4	74,8
Förvaltningsresultat, mkr	212,0	181,4	854,9	687,5
Värdeförändringar fastigheter, mkr	846,7	1 532,0	1 272,1	1 779,6
Resultat efter skatt, mkr	885,6	1 524,0	1 673,7	2 002,0
Förvaltningsfastigheter, mkr	22 735,9	19 387,3	22 735,9	19 387,3
Vakansgrad, %	1,7	2,9	1,7	2,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,3	5,1	5,3	5,1
Direktavkastning R12, %	6,6	6,7	6,6	6,7
Soliditet, %	42,2	40,4	42,2	40,4
Nettobelåningsgrad, %	48,2	50,3	48,2	50,3

Fjärde kvartalet 2025

Hyresintäkterna för det fjärde kvartalet uppgick till 474,3 mkr (413,1) vilket är en ökning med 14,8% jämfört mot samma period föregående år. Driftnettot uppgick till 338,8 mkr (305,6) och förvaltningsresultatet till 212,0 mkr (181,4). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört med motsvarande period ifjol är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning och nyuthyrningar. Driftnettot i jämförbart bestånd uppgick till 262,4 mkr (247,5 mkr) vilket är en ökning med 6,0% jämfört med samma period föregående år.

Överskottsgraden uppgick till 71,4% (74,0) vilket är en minskning jämfört med motsvarande kvartal ifjol och beror på att en stor del av årets underhållsarbeten genomfördes under det fjärde kvartalet.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 28,9 mkr (76,3). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 846,7 mkr (1 532,0). Värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter härrör framförallt från sänkta avkastningskrav och ökat driftnetto per kvm.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 885,6 mkr (1 524,0). Soliditeten per 31 december uppgick till 42,2% (40,4).

Under det fjärde kvartalet förvärvade och tillträdde bolaget två handelsfastigheter, omfattande en uthyrbar area om cirka 2 770 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 30,3 mkr. Bolaget tillträdde även mark till ett underliggande fastighetsvärde om 35,5 mkr i Höjebromölla där bolaget avser att driva fram en ny detaljplan för externhandel och livsmedel.

Perioden januari–december 2025

Hyresintäkterna för helåret uppgick till 1 809,9 mkr (1 492,9) vilket är en ökning med 21,2% jämfört mot föregående år. Driftnettot uppgick till 1 365,4 mkr (1 116,1) och förvaltningsresultatet till 854,9 mkr (687,5). Ökningen i hyresintäkter och driftnetto jämfört föregående år är främst en effekt av förvärv samt ökade hyror till följd av indexuppräkning och nyuthyrningar. Driftnettot har även påverkats positivt av ökade avräkningar gentemot hyresgäster samt minskade kostnader. Driftnettot i jämförbart bestånd för perioden ökade med 6,9% motsvarande 68,5 mkr. Överskottsgraden för helåret 2025 uppgick till 75,4% (74,8) vilket är en förbättring jämfört med föregående år och förklaras både av att intäkterna ökat samt minskade kostnader framförallt kopplat till snöröjning och taxebundet.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –37,6 mkr (–73,8). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkats positivt av ökat driftnetto per kvm samt sänkta avkastningskrav och uppgick för helåret till 1 272,1 mkr (1 779,6) .

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 673,7 mkr (2 002,0) vilket är en minskning med 16,4% jämfört mot föregående år. Det lägre resultatet förklaras av lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Under perioden förvärvade och tillträdde bolaget 13 handelsfastigheter omfattande en uthyrbar area om cirka 85 000 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 1 640,0 mkr. Under året har en mindre fastighet om ca 800 kvm avyttrats. Utöver ovan har bolaget även ingått avtal om förvärv av ytterligare 19 fastigheter omfattande en total uthyrningsbar yta om 100 147 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 2 153 mkr. Fastigheterna har tillträtts under det första kvartalet 2026.

Majoren 1, Falun

100:-
157.

Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runtom i Sverige. Bolaget har sedan start genom förvärv, utveckling och förvaltning byggt upp en väldiversifierad fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr till Trelleborg i söder. Hyresgästerna består framför allt av välkända varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde på 22,7 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom extern- och dagligvaruhandel i Sverige.

FASTIGHETSVÄRDE, MDR

22,7

UTHYRBAR AREA, '000 KVM

1 127

ANTAL FASTIGHETER

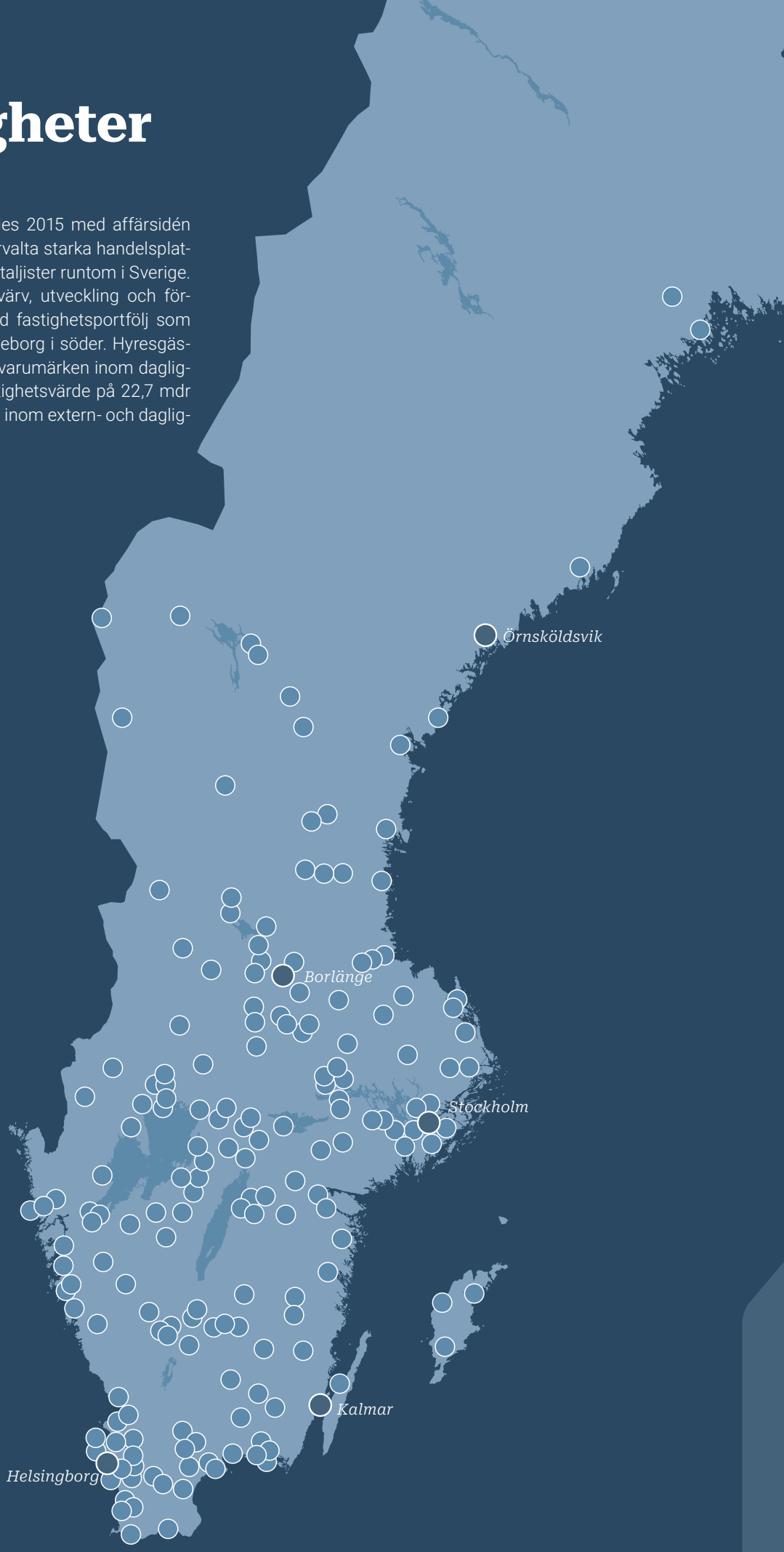
314

ANTAL KOMMUNER

150

ANTAL REGIONER

3



Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 december 2025 av 314 fastigheter (302) med en total uthyrbar area om cirka 1 127 000 kvm (1 040 000) och ett totalt marknadsvärde om 22 735,9 mkr (19 387,3). Fastigheterna är belägna i 150 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 11% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 1 953 mkr (1 740) och kontrakterade hyresintäkter inklusive tillägg till 1 924 mkr (1 696), motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad inklusive tillägg på 98,5% (97,1). Den genomsnittliga återstående kontraktstiden på ingångna hyresavtal uppgick till 5,3 år (5,1).

Andelen handel i portföljen var vid utgången av perioden 91% varav andelen livsmedel uppgick till 45% (45), lågpris 21% (16), sport-, fritid- och mode 9% (9) följt av elektronik 6% (6) samt kommersiell service 4% (3). De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Axfood som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA på 11%, Coop på 10%, Rusta på 5% och Jula på 4%.

Direktavkastningen rullande tolv månader uppgick till 6,60% (6,69) vid årsskiftet.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på Svenska Handelsfastigheters förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december till 22 735,9 mkr (19 387,3). De orealiserade värdeförändringarna för kvartalet uppgick till 846,7 mkr (1 532,0). Värdeförändringarna har påverkats positivt under året av sänkta avkastningskrav samt ökat driftnetto per kvm. Den starka transaktionsmarknaden för livsmedels-och externhandelsfastigheter har föranlett en sänkning av direktavkastningskravet. Den vägda genomsnittliga exit yielden i de externa värderingarna per årsskiftet uppgick till 6,19% (6,47), en sänkning med 0,28% jämfört med föregående årsskifte.

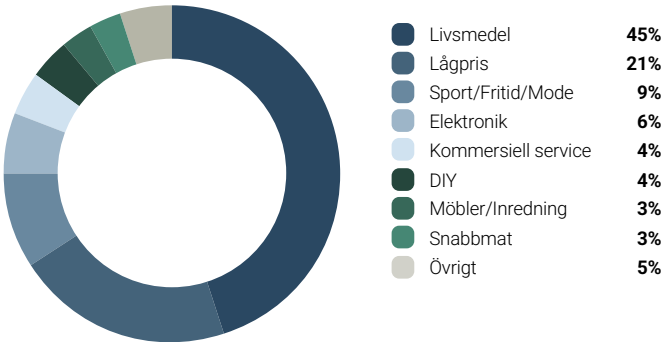
Investeringar, förvärv och försäljningar

Under fjärde kvartalet 2025 har totalt 238,3 mkr (142,0) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 64,8 mkr (47,7) avser förvärv och 173,5 mkr (94,2) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen per årsskiftet uppgick till 410 mkr. Majoriteten av projekten kommer att färdigställas under 2026.

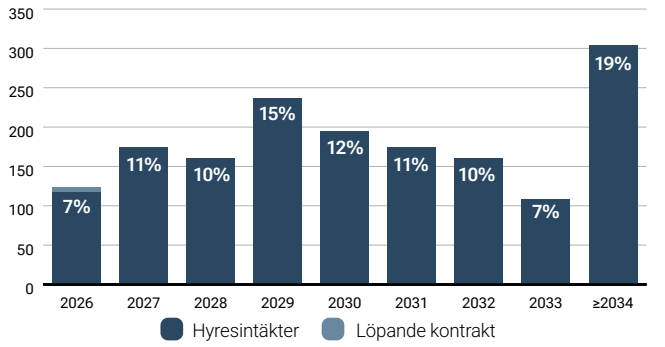
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2025	2024
Ingående balans	19 387 295	14 215 190
Förvärv av fastigheter	1 598 634	3 079 522
Investeringar i befintliga fastigheter [1)]	383 263	251 693
Investering i nybyggnationer	100 373	61 970
Avyttring av fastigheter	-1 600	–900
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	1 267 942	1 779 821
Summa	**22 735 907**	**19 387 295**

[1)] Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

HYRESVÄRDE PER SEGMENT



HYRESDURATION, MKR



Varla 2, Kungsbacka

Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 31 december 2025 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 11 342 mkr efter återläggning av aktiverade lånekostnader om 23,2 mkr. Av de räntebärande skulderna utgjordes 9 792 mkr av banklån och 1 550 mkr av gröna obligationer. Koncernens upplåning sker i svenska kronor mot Stibor 3 månader som räntebas och ränterisken hanteras genom ingående av räntederivat såsom ränteswapar, ränteswaptioner och räntetak. Den genomsnittliga kapitalbindningen per 31 december 2025 uppgick till 2,9 år (2,0) och den genomsnittliga räntebindningen inkl derivat till 2,3 år (1,9). Bolaget har efter kvartalets utgång ingått nya ränteswapar om 750 mkr med en räntebindning på fem år till en fast ränta på 2,35%. Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,1% (3,6). Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 48,2% (50,3).

Räntetäckningsgraden för perioden januari 2025–december 2025 uppgick till 3,1 (3,0).

Nordic Credit Rating har under det fjärde kvartalet uppdaterat Svenska Handelsfastigheters kreditbetyg från BBB- till BBB med stabila utsikter.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 december 2025 till 389,4 mkr (595,1).

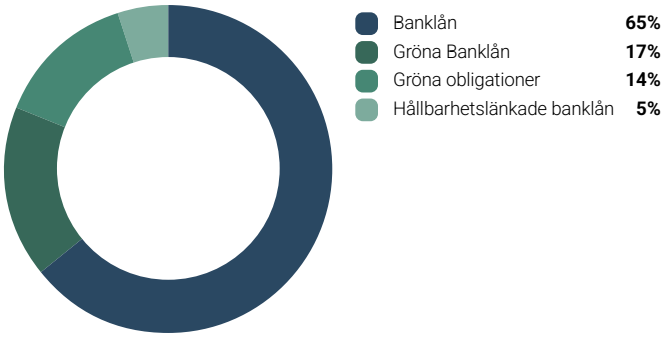
Under kvartalet har bolaget uppdaterat Finanspolicyn i syfte att stärka bolagets likviditetsprofil där tillgänglig likviditet minst ska täcka bolagets kapitalbehov de kommande tolv månaderna.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolvmånadersperioden uppgick per den 31 december 2025 till 500 mkr vilket består av ett obligationslån med förfall i oktober 2026. Koncernen har vidare en checkräkningskredit om 200 mkr samt en outnyttjad revolverande kreditfacilitet om 400 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 31 december uppgick således till 989,4 mkr vilket överskrider bolagets förfall den kommande tolvmånadersperioden.

Under kvartalet har bolaget emitterat en treårig grön obligation om 500 mkr till Stibor 3m + 99 bps och samtidigt återbetalat ett ägarlån om 380 mkr. Bolaget har även refinansierat banklån om totalt ca 2 147 mkr.

Efter kvartalets utgång har bolaget gjort två obligationsemissioner om 600 mkr med tre års löptid till Stibor 3m + 88 bps samt en utökning av befintligt obligationslån, MTN 107 med förfall i mars 2028, med 400 mkr till Stibor 3m + 70 bps. Efter emissionerna har bolaget totalt 2 550 mkr i utestående gröna obligationer och transaktionerna är ett led i bolagets strategi att bli en mer aktiv aktör på kapitalmarknaden. Likviderna har bland annat använts till att betala ner 660 mkr på en revolverande kreditfacilitet.

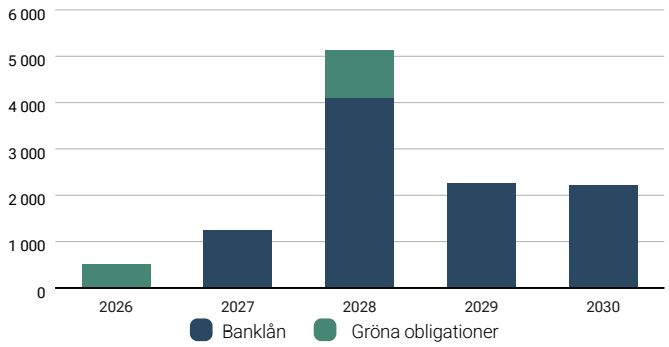
FINANSIERINGSKÄLLOR



Kapitalbindning räntebärande skulder 2025-12-31

ÅR	MKR	ANDEL, %
2026	500	4%
2027	1 236	11%
2028	5 132	45%
2029	2 260	20%
2030	2 215	20%
2031–	–	0%
Summa	**11 342**	**100%**

FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



Räntebindning derivat 2025-12-31

ÅR	MKR	SNITTRÄNTA, %	ANDEL, %
2026	1 100	0,99%	12%
2027	2 269	1,31%	25%
2028	1 223	1,94%	13%
2029	1 600	2,36%	18%
2030	2 800	2,25%	31%
2031–	150	1,34%	2%
Summa	**9 142**		**100%**

Hållbarhet

Bolagets hållbarhetsarbete tar sin utgång i FN:s globala mål för hållbar utveckling där sex mål har identifierats som särskilt väsentliga för verksamheten och inom vilka det finns störst möjlighet att påverka. Utifrån de globala målen har fyra fokusområden identifierats: Resurseffektivitet och klimat, hållbar stadsutveckling, medarbetare samt ansvarsfulla affärer. För att möta 1,5 gradersmålet i enlighet med Parisavtalet har bolaget ett vetenskapligt satt mål som är verifierat och godkänt av Science Based Targets initiative (SBTi), bolaget ska minska sina utsläpp med 42% till 2030. Bolaget står bakom UN Global Compacts tio principer om mänskliga rättigheter genom att ha anslutit sig som signatär.

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser som bidrar positivt till samhällsutvecklingen. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Genom att bland annat installera laddinfrastruktur kan bolaget främja hållbara transporter till och från handelsområden. Bolaget arbetar aktivt med hållbar energi samt att motverka klimatförändringar genom att bland annat köpa förnyelsebar el märkt Bra Miljöval och välja fjärrvärme med lägre klimatpåverkan där det är möjligt. I hållbarhetsrapporten för 2024 presenterar bolaget energi- och klimatmål till 2030, innefattandes bland annat mål om att öka andelen taxonomilinjerat fastighetsvärde, minska andelen fastighetsvärde inom energiklasserna F & G samt öka installationen av solceller.

Per den 31 december 2025 var 26,3% av fastighetsvärdet taxonomilinjerat. Andelen gröna byggnader enligt bolagets gröna ramverk uppgick till 36,5% varav 7,3% av fastighetsvärdet var miljöcertifierat enligt merparten BREEAM In-Use Very Good.

GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling

United Nations Global Compact

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Nyckeltal hållbarhet	2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Taxonomilinjerade fastigheter, andel av marknadsvärde (%)	23,7	23,4	24,6	25,5	26,3
Fastigheter inom det gröna ramverket, andel av marknadsvärde (%)	36,2	35,5	36,7	36,7	36,5
Genomsnittligt primärenergital (kWh/m²)	143,7	141,8	140,3	139,6	142,2
Genomsnittlig energiprestanda (kWh/m²)	115,6	114,5	112,6	112,4	108,3
Producerad el från solceller (MWh)	1 003,0	158,6	533,2	485,6	92,8
Undvikna utsläpp tCO_2	373,0	59,0	198,4	225,7	43,2
Antal anställda	44	49	53	48	49
Andel kvinnor (%)	48	45	45	50	51
Andel män (%)	52	55	55	50	49

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. Under kvartalet har bolaget uppdaterat Finanspolicyn i syfte att stärka bolagets likviditetsprofil där tillgänglig likviditet minst ska täcka bolagets kapitalbehov dom kommande tolv månaderna. I övrigt är Finanspolicyn oförändrad. Beskrivning av ränte- och finansieringsrisk återfinns i årsredovisningen 2024.

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 m m. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra externa värderingar 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. Hela bolagets fastighetsportfölj har externvärderats per den 31 december 2025 av Novier och Cushman & Wakefield. Utöver externvärderingar vid årsbokslut görs även löpande värderingar under året. Under 2025 har cirka 25% av portföljen externvärderats per den 30 juni 2025 och 14% per den 30 september 2025 utöver årsskiftesvärderingarna.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering	**2025-12-31**		**2024-12-31**	
Väsentliga icke observerbara indata	**FÖRÄNDRING**	**PÅVERKAN PÅ VÄRDE**	**FÖRÄNDRING**	**PÅVERKAN PÅ VÄRDE**
Förväntad långsiktig vakans	+/−2,0%	−603/+603 Mkr	+/−2,0%	−526/+526 Mkr
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	+/−5,0%	+1 144/-1 144 Mkr	+/−5,0%	+978/−978 Mkr
Direktavkastningskrav	+/−0,25%	-882/+957 Mkr	+/−0,25%	−721/+779 Mkr

Utby 39, Göteborg

Finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

TKR	NOT	OKT–DEC 2025	OKT–DEC 2024	JAN–DEC 2025	JAN–DEC 2024
Hyresintäkter	2	474 295	413 133	1 809 925	1 492 944
Fastighetskostnader		–135 499	–107 532	–444 563	–376 884
Driftnetto	3	**338 796**	**305 601**	**1 365 362**	**1 116 059**
Centrala administrationskostnader		–28 708	–23 837	–109 596	–95 791
Finansiella intäkter		977	3 512	5 940	12 072
Finansiella kostnader		–99 080	–103 888	–406 774	–344 854
Förvaltningsresultat		**211 985**	**181 389**	**854 931**	**687 487**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		846 706	1 532 041	1 272 087	1 779 621
Värdeförändringar derivat		28 870	76 338	–37 556	–73 794
Resultat före skatt		**1 087 560**	**1 789 768**	**2 089 462**	**2 393 314**
Aktuell skatt		–13 254	–15 654	–82 582	–69 008
Uppskjuten skatt		–188 669	–250 065	–333 137	–322 256
Periodens resultat		**885 637**	**1 524 049**	**1 673 743**	**2 002 049**
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		885 637	1 524 049	1 673 743	2 002 049
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–
Övrigt totalresultat					
Periodens övrigt totalresultat		–	–	–	–
Periodens totalresultat		**885 637**	**1 524 049**	**1 673 743**	**2 002 049**
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare		885 637	1 524 049	1 673 743	2 002 049
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–	–
Periodens totalresultat		**885 637**	**1 524 049**	**1 673 743**	**2 002 049**

Balansräkning för koncernen i sammandrag

TKR	NOT	31 DEC 2025	31 DEC 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter		22 735 907	19 387 295
Nyttjanderättstillgång		539 629	541 312
Derivat		91 995	133 954
Långfristiga fordringar		398	427
Summa anläggningstillgångar		**23 367 928**	**20 062 989**
Kundfordringar		8 790	7 093
Övriga fordringar		27 836	41 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 485	93 489
Likvida medel		389 378	595 131
Summa omsättningstillgångar		**520 489**	**736 974**
Summa tillgångar		**23 888 417**	**20 799 962**
Eget kapital			
Aktiekapital		2 219	2 219
Övrigt tillskjutet kapital		4 893 910	4 891 663
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		5 185 674	3 511 931
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 081 803	8 405 813
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital	4	**10 081 803**	**8 405 813**
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		10 766 814	7 771 347
Leasingskulder		535 348	537 004
Derivat	5	33 634	38 038
Övriga långfristiga skulder		902	1 426
Uppskjutna skatteskulder		1 274 816	943 087
Summa långfristiga skulder		**12 611 514**	**9 290 902**
Kortfristiga räntebärande skulder		552 394	2 567 963
Leverantörsskulder		113 211	79 076
Skatteskulder		55 554	41 718
Övriga skulder		77 979	69 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		395 961	344 697
Summa kortfristiga skulder		**1 195 101**	**3 103 247**
Summa skulder		**13 806 614**	**12 394 149**
Summa eget kapital och skulder		**23 888 417**	**20 799 962**

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
TKR	AKTIEKAPITAL	ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			2 002 049	2 002 049
Perioden övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			**2 002 049**	**2 002 049**
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Nyemission	10	31 457		31 467
Återköp inlösen egna aktier	–911		–229 508	–230 419
Fondemission	911		–911	–
Emission av teckningsoptioner		36 143		36 143
Återköp av teckningsoptioner		–65		–65
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande				
Utdelning till moderbolagets aktieägare				
Summa transaktioner med ägare	**10**	**67 535**	**– 230 419**	**–162 873**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**2 219**	**4 891 663**	**3 511 931**	**8 405 813**
Ingående eget kapital 2025-01-01	**2 219**	**4 891 663**	**3 511 931**	**8 405 813**
Periodens totalresultat				
Periodens resultat			1 673 743	1 673 743
Perioden övrigt totalresultat				
Periodens totalresultat			**1 673 743**	**1 673 743**
Transaktioner med ägare				
Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare				
Emission av teckningsoptioner		2 806		2 806
Återköp av teckningsoptioner		–560		–560
Summa transaktioner med ägare		**2 247**		**2 247**
Utgående eget kapital 2025-12-31	**2 219**	**4 893 910**	**5 185 674**	**10 081 803**

Kassaflödesanalys för koncernen i sammandrag

TKR	NOT	OKT–DEC 2025	OKT–DEC 2024	JAN–DEC 2025	JAN–DEC 2024
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat		211 985	181 389	854 931	687 487
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet					
Erhållen/betald inkomstskatt		23 570	694	–68 858	–90 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**235 555**	**182 083**	**786 074**	**597 448**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (–)/Minskning (+) av hyresfordringar		–5 290	–333	–746	7 730
Ökning (–)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		–14 977	–14 689	24 068	4 845
Ökning (+)/Minskning (–) av leverantörsskulder		23 969	13 746	31 809	12 536
Ökning (+)/Minskning (–) av övriga rörelseskulder		26 195	–3 981	38 608	65 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**265 452**	**176 826**	**879 813**	**688 177**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–173 519	–94 254	–483 636	–313 662
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	–	–7 929	–5 168
Avyttring av förvaltningsfastigheter		–	700	5 745	700
Förvärv av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan		–62 608	–47 177	–1 569 273	–3 053 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**–236 127**	**–140 731**	**–2 055 093**	**–3 371 586**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		–	3 000	–	31 467
Emission av teckningsoptioner		–	–	2 806	36 143
Lösen av teckningsoptioner		–	–65	–560	–65
Återköp inlösen av egna aktier		–	–	–	–230 419
Amorterade lån		–2 816 683	–374 882	–8 699 141	–1 523 491
Upptagna lån		2 772 264	499 500	9 666 422	4 085 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–44 419**	**127 553**	**969 528**	**2 398 928**
Periodens kassaflöde		–15 093	163 649	–205 753	–284 480
Likvida medel vid periodens början		404 471	431 482	595 131	879 611
Likvida medel vid periodens slut		**389 378**	**595 131**	**389 378**	**595 131**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalyser					
Erhållen ränta		5 404	11 475	5 940	12 072
Erlagd ränta		–100 742	–105 810	–381 911	–325 290

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	OKT–DEC 2025	OKT–DEC 2024	JAN–DEC 2025	JAN–DEC 2024
Nettoomsättning	35 156	30 355	141 660	121 998
Administrations– och försäljningskostnader	–44 330	–34 573	–153 660	–125 133
Rörelseresultat	**–9 174**	**–4 218**	**–12 000**	**–3 135**
Resultat från finansiella poster:				
Resultat från andelar i koncernföretag	156 000	286 000	156 000	286 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	84 786	82 418	355 597	333 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	–11 971	–10 993	–45 496	–37 339
Resultat efter finansiella poster	**219 641**	**353 208**	**454 101**	**579 369**
Bokslutsdispositioner	10 544	2 163	10 544	2 163
Resultat före skatt	**230 185**	**355 371**	**464 645**	**581 532**
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	**230 185**	**355 371**	**464 645**	**581 532**

Balansräkning för moderbolaget

TKR	NOT	31 DEC 2025	31 DEC 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		–	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 544 588	1 354 677
Fordringar på koncernföretag		5 841 341	4 807 529
Andra långfristiga fordringar		398	427
Summa finansiella anläggningstillgångar		**7 386 326**	**6 162 633**
Summa anläggningstillgångar		**7 386 326**	**6 162 633**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	–
Fordringar på koncernföretag		65 694	202 163
Övriga fordringar		1 975	12 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 949	5 582
Summa kortfristiga fordringar		**71 618**	**220 361**
Kassa och bank		388 985	570 303
Summa omsättningstillgångar		**460 603**	**790 663**
Summa tillgångar		**7 846 929**	**6 953 296**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 219	2 219
Fritt eget kapital			
Överkursfond		4 825 885	4 825 885
Balanserat resultat		128 081	–455 697
Årets resultat		464 645	581 532
Summa eget kapital		**5 420 831**	**4 953 939**
Långfristiga skulder			
Obligationslån		1 049 003	499 550
Summa långfristiga skulder		**1 049 003**	**499 550**
Kortfristiga skulder			
Obligationslån		500 000	829 884
Leverantörsskulder		11 950	13 657
Skulder till koncernföretag		826 660	620 954
Övriga skulder		3 199	2 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35 287	32 423
Summa kortfristiga skulder		**1 377 096**	**1 499 807**
Summa skulder		**2 426 099**	**1 999 357**
Summa eget kapital och skulder		**7 846 929**	**6 953 296**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar IFRS redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen tillämpliga delar av Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhet- och 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 2024. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder 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 10% (7) 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

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägare. Utdelningsförslaget blir föremål för fastställande på årsstämman.

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 december:

Tkr	2025	2024
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 december	–	–
	–	–

Nyemission och Återköp

Under året har ingen nyemission eller återköp av aktier skett. Bolagets aktiekapital per den 31 december 2025 uppgick till 2 219 315 SEK fördelat på 28 430 529 aktier.

Under 2024 infördes ett incitamentsprogram för bolagets anställda där samtliga medarbetare ges möjligheten att köpa in sig i bolaget. Varje teckningsoption ger rätten att teckna en stamaktie i Bolaget under perioden mars-april 2029 till en teckningskurs om 295 kronor per aktie.

Under året har bolaget emitterat 37 417 teckningsoptioner och återköpt 7 500 teckningsoptioner. Per den 31 december 2025 var totalt 1 060 924 teckningsoptioner utställda till Bolagets anställda.

Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar, ränteoptioner 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.

Tkr	2025	2024
Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Finansiella tillgångar		
Ränteswappar	91 995	133 954
Ränteoptioner	–	–
Räntetak/räntegolv	–	–
Finansiella skulder		
Ränteswappar	–22 391	–23 890
Ränteoptioner	–11 244	–14 148
Räntetak/räntegolv	–	–
Summa	**58 360**	**95 916**

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.

NÄRSTÅENDERELATION KONCERNEN

Tkr	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
Andra närstående	2025 jan–dec	–	–	–5 208	–	–
	2024 jan–dec	–	143	–	–	74 000

NÄRSTÅENDERELATION MODERBOLAGET

Tkr	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
Dotterbolag	2025 jan–dec	139 320	–	350 895	5 907 035	826 660
	2024 jan–dec	121 420	–	323 164	5 009 692	620 954
Andra närstående	2025 jan–dec	–	–	–5 208	–	–
	2024 jan–dec	–	143	–	–	74 000

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden. Ränta om 5 208 tkr har betalats på ett kortsiktigt ägarlån om 380 mkr som återbetalas i sin helhet under fjärde kvartalet.

Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång

Bolaget har genomfört en riktad nyemission till befintliga ägare varvid bolaget tillskjutits ca 800 mkr i eget kapital. Teckningskursen uppgick till 374,71 kronor per aktie och totalt antal aktier i bolaget efter emissionen uppgår till 30 565 514 st.

Bolaget har emitterat en treårig grön obligation om 600 mkr till Stibor 3m + 88 bps samt utökat befintligt obligationslån MTN 107 med förfall mars 2028 med 400 mkr till Stibor 3m + 70 bps. Efter emissionerna har Bolaget totalt 2 550 mkr i utestående gröna obligationer.

Bolaget har tecknat två hyresavtal avseende tidigare vakanta lokaler på handelsplatsen E-center i Söderhamn. Clas Ohlsson har ingått ett tioårigt avtal avseende 1 350 kvm och Lager 157 ett sjuårigt avtal avseende 2 400 kvm.

Bolaget har tillträtt de tidigare kommunicerade avtal om förvärv avseende Solberga i Strängnäs samt 16 handelsfastigheter som förvärvats från Fastena.

Bolaget har förvärvat och tillträtt en handelsfastighet på Tjörn omfattande 5 238 kvm med Hemköp som största hyresgäst till ett underliggande fastighetsvärde om 147 mkr.

Bolaget har tecknat ett tolvårigt hyresavtal med Jysk AB avseende en ny butiksyta på 1 730 kvm i Kalmar. Svenska Handelsfastigheter optimerar fastigheten genom att bygga ut befintlig lokal.

Not 8 Alternativa nyckeltal

Vissa framställningar och analyser som presenteras i denna delårsrapport inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS redovisningsstandarder. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara mått definierade av IFRS redovisningsstandarder, 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 redovisningsstandarder. 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

	2025	2024
Driftnetto, tkr	1 365 362	1 116 059
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr	20 674 886	16 674 830
Direktavkastning rullande 12 mån, %	**6,60%**	**6,69%**

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

	2025	2024
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr	1 261 705	1 032 341
Finansiella kostnader, tkr	406 774	344 854
Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr	**3,1**	**3,0**

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. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 enligt de Allmänna villkoren i Bolagets MTN-program.

Soliditet

	31 DEC 2025	31 DEC 2024
Totalt eget kapital, tkr	10 081 803	8 405 813
Summa tillgångar, tkr	23 888 417	20 799 962
Soliditet, %	**42%**	**40%**

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, %

TKR	31 DEC 2025	31 DEC 2024
Total säkerställd skuld, tkr	9 792 418	9 024 001
Summa tillgångar, tkr	23 888 417	20 799 962
Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %	**41%**	**43%**

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. Andelen säkerställd skuld ska inte överstiga 50% av de totala tillgångarna enligt de Allmänna villkoren i Bolagets MTN-program.

Belåningsgrad

TKR	31 DEC 2025	31 DEC 2024
Räntebärande skulder	11 342 418	10 354 001
Likvida medel	-389 378	-595 131
Förvaltningsfastigheter	22 735 907	19 387 295
Belåningsgrad, %	**48%**	**50%**

Belåningsgraden beräknas på de räntebärande skuldernas nominella belopp vilket skiljer sig från redovisat värde i balansräkningen på grund av aktiverade lånekostnader om 23 210 tkr (14 691).

Finansiella definitioner

Direktavkastning

Beräknat med de senaste fyra kvartalens driftnetto dividerat med genomsnittligt fastighetsvärde för de fem senaste kvartalen exklusive nybyggnationsprojekt och byggrätter. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, d v s endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad

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

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.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Kommande rapporteringstillfällen

30 april 2026

Års- och hållbarhetsredovisning 2025

28 maj 2026

Delårsrapport för det första kvartalet 2026

27 augusti 2026

Delårsrapport för det andra kvartalet 2026

12 november 2026

Delårsrapport för det tredje kvartalet 2026

Underskrifter

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.

Stockholm 20 februari 2026

THOMAS EVERTSSON
Ordförande

ANNA WIMAN
Styrelseledamot

FRIDA OLSSON
Styrelseledamot

PONTUS SUNDIN
Styrelseledamot

KARMEN BERGHOLCS
Styrelseledamot

JOHAN FRANZÉN
Styrelseledamot

THOMAS HOLM
VD

Granskning

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

© LSTH Svenska Handelsfastigheter AB 2026

Grafisk form & produktion: Wistedt Design & Kommunikation AB
Drönarfoto och fastighetsbilder: Pixprovider, *Foto:* Julia Viklund, Adobe Stock

handelsfastigheter.se

SVENSKA HANDELSFASTIGHETER
ERFARENHET • LÅNGSIKTIGHET • SAMVERKAN