



SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

# Delårsrapport

## Q2 2026

# Perioden i korthet

## Kvartalet april–juni 2026

- » Hyresintäkterna uppgick till 505 mkr (451)
- » Driftnetto uppgick till 386 mkr (355)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 245 mkr (226)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 618 mkr (213).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –118 mkr (–112)
- » Resultat efter skatt uppgick till 589 mkr (258)
- » Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,4% (6,7)
- » Soliditeten per 30 juni uppgick till 43% (40)

## Perioden januari–juni 2026

- » Hyresintäkterna uppgick till 999 mkr (871)
- » Driftnetto uppgick till 748 mkr (656)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 475 mkr (393)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 584 mkr (223).
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till –36 mkr (–110)
- » Resultat efter skatt uppgick till 827 mkr (395)

## Väsentliga händelser under kvartalet

- » Bolaget har ingått ett tioårigt hyresavtal med Willys samt ett femårigt avtal med Apoteket avseende nybyggnation av butiksytor på 3 300 kvm inom den befintliga fastigheten Gripen 1 i Arboga.
- » Bolaget har förvärvat och tillträtt tre handelsfastigheter om totalt 19 505 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 196 mkr. Fastigheterna är belägna i Nynäshamn, Tierp och Hyllinge och är uthyrda till bland annat Willys, Ica och Dollarstore. Under kvartalet har även mark om 18 000 kvm tillträtts till ett underliggande fastighetsvärde om 4 mkr.
- » Bolaget har emitterat 550 mkr i en femårig grön obligation till Stibor 3m + 122 bps samt 426 mkr i en treårig grön obligation till Stibor 3m + 90 bps. Samtidigt återköpte bolaget 432 mkr i ett utestående obligationslån med förfall i oktober 2026. Efter transaktionerna har bolaget totalt 3 094 mkr i utestående gröna obligationer.
- » Bolaget har stärkt sitt hållbarhetsarbete genom att få sina uppdaterade klimatmål validerade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Målen är satta i enlighet med SBTi:s nya sektorspecifika byggnadsstandard och omfattar utsläpp i hela värdekedjan.
- » Bolaget har publicerat ett uppdaterat Grönt obligationsramverk som tydligare speglar bolagets mål att arbeta mot EU-taxonominns första miljömål om att begränsa klimatförändringarna. Moody's Rating har genomfört en Second Party Opinion och givit ramverket högsta betyg "SQS1 Excellent".

## Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- » Bolaget har ingått avtal om förvärv av två handelsfastigheter i Borås och Vaggeryd till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 206 mkr. På båda fastigheterna kommer två nya Lidl butiker att uppföras om ca 2 100 kvm per enhet med förväntat färdigställande under 2027. Fastigheten i Borås har tillträtts och innefattar även 5 125 kvm befintlig handelsyta som är uthyrd till bland annat Elgiganten.

| NYCKELTAL                          | APR–JUN 2026 | APR–JUN 2025 | JAN–JUN 2026 | JAN–JUN 2025 | HELÅR 2025 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Hyresintäkter, mkr                 | 505          | 451          | 999          | 871          | 1 810      |
| Driftnetto, mkr                    | 386          | 355          | 748          | 656          | 1 365      |
| Överskottsgrad R12, %              | 75           | 75           | 75           | 75           | 75         |
| Förvaltningsresultat, mkr          | 245          | 226          | 475          | 393          | 855        |
| Värdeförändringar fastigheter, mkr | 618          | 213          | 584          | 223          | 1 272      |
| Resultat efter skatt, mkr          | 589          | 258          | 827          | 395          | 1 674      |
| Förvaltningsfastigheter, mkr       | 25 644       | 20 867       | 25 644       | 20 867       | 22 736     |
| Vakansgrad, %                      | 2,4          | 2,9          | 2,4          | 2,9          | 1,7        |
| Genomsnittlig kontraktslängd, år   | 5,3          | 5,3          | 5,3          | 5,3          | 5,3        |
| Direktavkastning R12, %            | 6,4          | 6,7          | 6,4          | 6,7          | 6,6        |
| Soliditet, %                       | 43           | 40           | 43           | 40           | 42         |
| Nettobelåningsgrad, %              | 47           | 51           | 47           | 51           | 48         |



# Om Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheter förvärvar, förvaltar och förädlar morgondagens handelsplatser. Hyresgästerna består framför allt av starka varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde om 25,6 mdr är vi en ledande aktör inom extern- och dagligvaruhandeln i Sverige. Vi har ett långsiktigt perspektiv på verksamheten vilket möjliggörs av att huvudägarna är ledande pensionsförvaltare med en långsiktig investeringshorisont.

ANTAL FASTIGHETER

**320 st**

UTHYRBAR YTA

**1 226 000 kvm**

FASTIGHETSVÄRDE

**25,6 mdr**

HYRESINTÄKTER R12

**1,9 mdr**

DRIFTNETTO R12

**1,5 mdr**

VAKANSGRAD

**2,4%**

GENOMSNIITTLIG HYRESDURATION

**5,3 år**

ANTAL MEDARBETARE

**51 st**

ANTAL REGIONER

**3 st**

HUVUDÄGARE



**KÅPAN**  
TJÄNSTEPENSION



FJÄRDE AP-FONDEN

## Affärsidé

Att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister

## Strategi

- » Fokus enbart på handelsfastigheter i externa handelslägen och framförallt enheter över 2 500 kvm. Vi undviker köpcentrum och gallerior
- » En stark livsmedelsbutik som ankarhyresgäst
- » Utöver livsmedel fokus på lågprisbutiker
- » Nära samarbete med detaljhandelskedjor och kommuner vid både nyetablering och vidareförädling och konsolidering av handelsplatser över tid
- » Aktivt hållbarhetsarbete med fokus på områden där vi kan göra skillnad och har en väsentlig påverkan

# Intäkter, kostnader och resultat

## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 21% till 475 mkr (393). Ökningen i förvaltningsresultatet förklaras framför allt av de förvärv som gjorts under föregående år och det första halvåret 2026. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat resultatet med 584 mkr (223) och värdeförändringar på finansiella instrument med -36 mkr (-110). Periodens resultat uppgick till 827 mkr (395).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 999 mkr (871) vilket är en ökning med 15% jämfört med samma period föregående år. Ökningen i hyresintäkter är framför allt en effekt av förvärv. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4 mkr, motsvarande 0,5%. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 45 mkr.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 252 mkr (216) vilket är en ökning med 17% jämfört med samma period föregående år. Ökningen förklaras av förvärv samt ökade fastighetskostnader i jämförbart bestånd vilka steg med 7 mkr för perioden. De ökade kostnaderna beror framför allt på högre taxebundna avgifter och ökade kostnader för snöröjning.

Driftnettot uppgick till 748 mkr (656) och överskottsgraden för perioden uppgick till 75% (75). Driftnettot i jämförbart bestånd minskade med 3 mkr, motsvarande 0,5%.

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 58 mkr (58). Vid kvartalets utgång hade Svenska Handelsfastigheter 51 anställda (50).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -214 mkr (-205), varav -9 mkr utgörs av tomträttsavgälder som redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Koncernens genomsnittsränta vid periodens utgång uppgick till 3,3% (3,3).

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -36 mkr (-110) och utgörs uteslutande av värdeförändringar på räntederivat.

## Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 584 mkr (223). Under perioden har 23 fastigheter avyttrats och 30 fastigheter tillträtts. Hela portföljen har externvärderats av Novier och Cushman & Wakefield med värdetidpunkt 30 juni 2026. De positiva värdeförändringarna är hänförliga till sänkta avkastningskrav för framför allt externhandelsfastigheter med en livsmedelsankrad hyresgäst. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 30 juni 2026 uppgick till 6,03%, en minskning med 0,16% sedan årsskiftet.

## Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -197 mkr (-112). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -55 mkr (-42). Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -142 mkr (-70) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och förändring vid marknadsvärdering av räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 418 mkr (1 011).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 423 mkr (325). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -2 279 mkr (-1 251) framför allt på grund av de nettoförvärv som gjorts under perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 2 185 mkr (658) och förklaras av den nyemission som genomfördes under första kvartalet om 800 mkr samt nyupptagna lån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 328 mkr (-233).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 1 060 mkr och en outnyttjad checkräkningskredit om 200 mkr uppgick koncernens likvida medel till 717 mkr. Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 1 977 mkr (1 522).

## Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncerngemensamma tjänster och omsättningen om 77 mkr (70) består av fakturerad managementavgift till dotterbolag. Periodens resultat efter skatt uppgick till 143 mkr (147) och är framför allt hänförligt till ränteintäkter på koncerninterna fordringar med avdrag för räntekostnader på bolagets utestående obligationslån.

# Fastighetsbeståndet

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 25,6 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom extern- och dagligvaruhandel i Sverige.

FASTIGHETSVÄRDE, MDR

25,6

UTHYRBAR AREA, '000 KVM

1 226

ANTAL FASTIGHETER

320

ANTAL KOMMUNER

150

ANTAL REGIONER

3

Helsingborg  
Regionkontor

Borlänge  
Regionkontor

Stockholm  
Huvudkontor

# Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 30 juni 2026 av 320 fastigheter (307) med en total uthyrbar area om cirka 1 226 000 kvm (1 098 000) och ett totalt marknadsvärde om 25 644 mkr (20 867). Fastigheterna är belägna i 150 olika kommuner runt om i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 8% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 2 105 mkr (1 873) och kontrakterade hyresintäkter inklusive tillägg till 2 062 mkr (1 826).

Portföljens kontrakterade hyresvärde vid periodens utgång fördelas på livsmedel 45% (45), lågpris 23% (20), sport, fritid och mode 9% (9) följt av elektronik 6% (6) samt kommersiell service 4% (4).

## Fastighetsvärde och orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni till 25 644 mkr (20 867). Hela portföljen har under det andra kvartalet externvärderats av Novier och Cushman & Wakefield. Värdeförändringarna för kvartalet uppgick till 618 mkr (213), motsvarande 2,4% av det totala värdet. De positiva värdeförändringarna förklaras av sänkta avkastningskrav för framför allt externhandelsfastigheter med en livsmedelsankrad hyresgäst. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingarna uppgick till 6,03%.

Direktavkastningen rullande tolv månader uppgick till 6,4% (6,7) per 30 juni 2026.

## Fastighetsförvärv och avyttringar

Under andra kvartalet har bolaget tillträtt totalt tre handelsfastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 196 mkr och en total uthyrbar area om 19 505 kvm. Därutöver har bolaget förvärvat och tillträtt mark i Söderköping till ett värde om 4 mkr.

Under kvartalet har en mindre fastighet med enbart mark avyttrats.

## Investeringar i befintligt bestånd

Under andra kvartalet 2026 har totalt 152 mkr (128) investerats i befintligt bestånd, varav 22 mkr (38) avser nybyggnationsprojekt och 130 mkr (90) avser investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen vid kvartalets slut uppgick till 528 mkr. Majoriteten av projekten kommer att färdigställas under 2027.

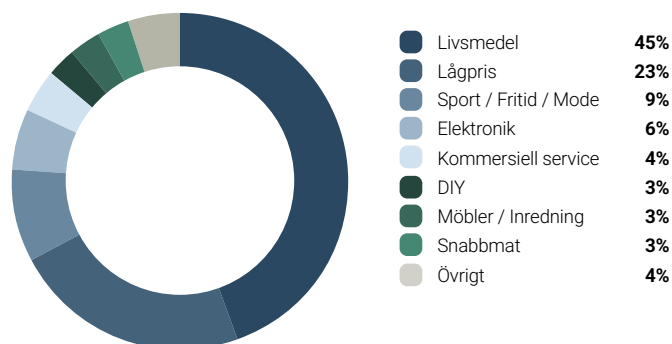
### Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

|                                                     | MKR           | ANTAL                  |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| Fastighetsbestånd 31 mars 2026                      | 24 673        | 318                    |
| Förvärv av fastigheter                              | 201           | 4                      |
| Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1</sup> | 130           | -                      |
| Investering i nybyggnationer                        | 22            | -                      |
| Avyttring av fastigheter                            | -             | -1                     |
| Värdeförändringar redovisade i resultatet           | 618           |                        |
| <b>Fastighetsbestånd 30 juni 2026</b>               | <b>25 644</b> | <b>320<sup>2</sup></b> |

<sup>1</sup> Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

<sup>2</sup> Under kvartalet har två fastigheter slagits samman genom en Lantmäteriförrättning.

### HYRESVÄRDE PER SEGMENT





# Hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet vilka tillsammans utgör 68 procent av det totala hyresvärdet. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal är stabil och uppgick vid kvartalsskiftet till 5,3 år (5,3).

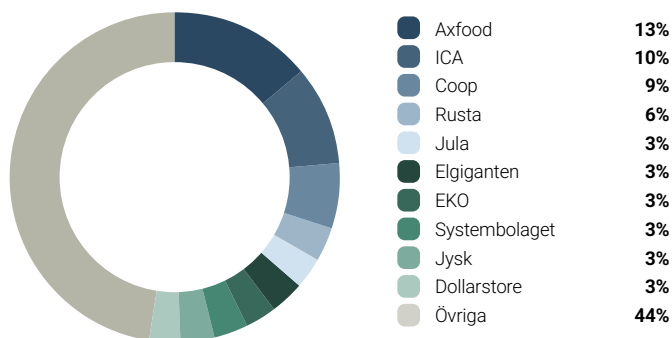
De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Axfood som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA på 10%, Coop på 9%, Rusta på 6% och Julia på 3%.

Våra hyresgästers framgång är vår framgång och därför är hyresgästrelationen central. Förvaltningsorganisationen för en kontinuerlig dialog med både befintliga och potentiella hyresgäster och samverkan sker på både lokal nivå såväl som central nivå.

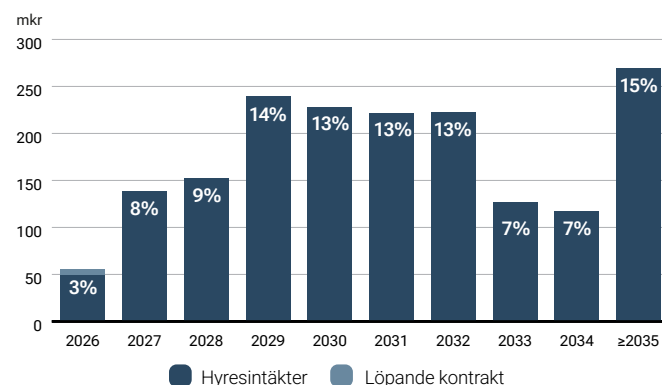
## VÅRA 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER



## FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST



## HYRESDURATION, MKR



Snickeriet 5, Oskarshamn

# Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 30 juni 2026 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 12 731 mkr efter återläggning av aktiverade lånekostnader om 23 mkr. Av de räntebärande skulderna utgjordes 9 637 mkr av banklån och 3 094 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. Under kvartalet har bolaget ingått tre ränteswapar på mellan fem och sex års löptid för ett nominellt belopp om 1 250 mkr och till en genomsnittlig fast ränta om 2,56%. Bolaget har även ingått 500 mkr i en stängningsbar swap till en fast ränta om 1,74% och med en underliggande löptid om fem år där banken har möjlighet att stänga den var tredje månad. Den genomsnittliga kapitalbindningen per 30 juni 2026 uppgick till 2,8 år (2,7) och den genomsnittliga räntebindningen inkl derivat till 2,5 år (2,4). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,3% (3,3). Koncernens netto-belåningsgrad uppgick till 47% (51).

Räntetäckningsgraden för perioden juli 2025–juni 2026 uppgick till 3,3 (2,8).

Bolaget har ett kreditbetyg om BBB med stabila utsikter från Nordic Credit Rating.

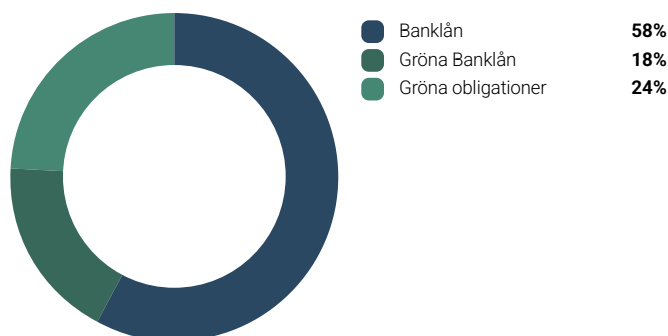
## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 30 juni 2026 till 717 mkr (362).

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per den 30 juni 2026 till 814 mkr, vilka består av ett obligationslån med förfall i oktober 2026 där den kvarvarande utestående volymen uppgår till 68 mkr, samt ett banklån med förfall i maj 2027 om 694 mkr samt löpande amorteringar om 52 mkr. Term sheet avseende refinansiering av banklånet är signerat och kommer slutföras under det tredje kvartalet. Koncernen har vidare en checkräkningskredit om 200 mkr samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 1 060 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 30 juni uppgick således till 1 977 mkr vilket överstiger bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden.

Under kvartalet har bolaget gjort två obligationsemissioner om 550 mkr på fem års löptid till Stibor 3m + 122 bps samt 426 mkr på tre års löptid till Stibor 3m + 90 bps. I samband med emissionerna återköpte bolaget 432 mkr i det utestående obligationslånet med förfall i oktober 2026. Nettolikviden har använts för att amortera ner på banklån och andelen obligationsfinansiering har som följd ökat från 20% till 24% under kvartalet vilket är i linje med bolagets målsättning om en kapitalmarknadsfinansiering på mellan 20–35% av skuldportföljen.

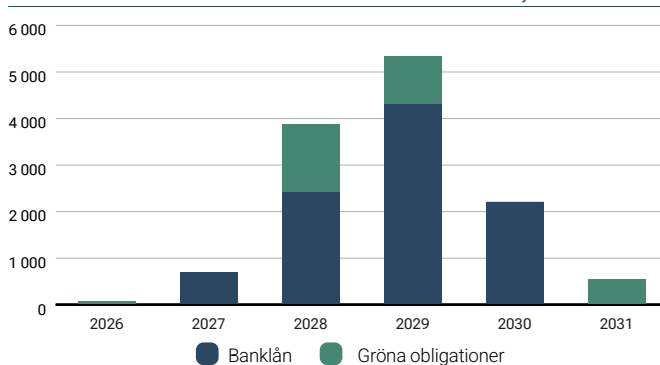
## FINANSIERINGSKÄLLOR



## Kapitalbindning räntebärande skulder 2026-06-30

| ÅR           | MKR           | ANDEL, %    |
|--------------|---------------|-------------|
| 2026         | 68            | 1%          |
| 2027         | 694           | 6%          |
| 2028         | 3 873         | 30%         |
| 2029         | 5 334         | 42%         |
| 2030         | 2 212         | 17%         |
| 2031–        | 550           | 4%          |
| <b>Summa</b> | <b>12 731</b> | <b>100%</b> |

## FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



## Räntebindning derivat 2026-06-30

| ÅR           | MKR           | SNITTRÄNTA, % | ANDEL, %    |
|--------------|---------------|---------------|-------------|
| 2026         | 500           | 1,74%         | 5%          |
| 2027         | 2 269         | 1,31%         | 21%         |
| 2028         | 1 573         | 2,03%         | 15%         |
| 2029         | 1 250         | 2,37%         | 12%         |
| 2030         | 2 800         | 2,25%         | 27%         |
| 2031–        | 2 150         | 2,40%         | 20%         |
| <b>Summa</b> | <b>10 541</b> | <b>2,04%</b>  | <b>100%</b> |



# Hållbarhet



Bolagets hållbarhetsstrategi och styrning tar sin utgångspunkt i den dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes våren 2024. Väsentlighetsanalysen identifierade de områden där bolaget har störst påverkan och där insatserna kan göra som mest skillnad för miljön och relevanta intressenter. Hållbarhetsarbetet baseras sedan på FN:s globala mål för hållbar utveckling samt UN Global Compacts tio principer för hållbart företagande och mänskliga rättigheter som därefter bryts ned till konkreta och operativa mål och aktiviteter i verksamheten.

I mars 2026 fick bolaget sina uppdaterade klimatmål godkända och validerade av Science Based Targets initiative (SBTi). Målen är i enlighet med SBTi:s nya sektorspecifika byggnadsstandard och sträcker sig till 2035 med 2024 som basår. Bolaget åtar sig att minska sina byggnadsrelaterade driftsutsläpp med 63% samt minska utsläppen i scope 3 med 66,3%. Utöver det ska bolaget inte installera några nya fossildrivna installationer i sina byggnader.

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 och välja fjärrvärme med lägre klimatpåverkan där det är möjligt.

Per den 30 juni 2026 var 28% av fastighetsvärdet taxonomilinjerat. Andelen gröna byggnader enligt bolagets uppdaterade gröna obligationsramverk uppgick även det till 28% av fastighetsvärdet. Andelen gröna byggnader har ökat under kvartalet vilket förklaras av att befintliga byggnader som energirenoverats fått uppdaterade energideklarationer samt förvärvade byggnader med hög energiprestanda.



| Nyckeltal hållbarhet                                             | HELÅR 2025 | Q2 2025 | Q3 2025 | Q4 2025 | Q1 2026 | Q2 2026 |
|------------------------------------------------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Taxonomilinjerade fastigheter, andel av marknadsvärde (%)        | 24         | 25      | 26      | 24      | 25      | 28      |
| Fastigheter inom det gröna ramverket, andel av marknadsvärde (%) | 37         | 37      | 37      | 37      | 25      | 28      |
| Genomsnittligt primärenergital (kWh/m <sup>2</sup> )             | 142        | 140     | 140     | 142     | 136     | 132     |
| Genomsnittlig energiprestanda (kWh/m <sup>2</sup> )              | 108        | 113     | 112     | 108     | 104     | 101     |
| Producerad el från solceller (MWh)                               | 1 302      | 533     | 486     | 93      | 148     | 812     |
| Undvikna utsläpp tCO <sub>2</sub>                                | 605        | 198     | 226     | 43      | 69      | 378     |
| Antal anställda                                                  | 49         | 50      | 48      | 49      | 50      | 51      |
| Andel kvinnor (%)                                                | 51         | 47      | 50      | 51      | 56      | 51      |
| Andel män (%)                                                    | 49         | 53      | 50      | 49      | 44      | 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.

## 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.

Bolagets finanspolicy utgör det styrande ramverket för hantering av finansiella risker och fastställer de ramar och riktlinjer inom vilka finansieringsverksamheten ska bedrivas. Beskrivning av ränte- och finansieringsrisk återfinns i årsredovisningen 2025.

## Fastighetsvärderingsrisk

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 30 juni av Novier och Cushman & Wakefield.









# Finansiella rapporter

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

| TKR                                             | NOT | APR–JUN 2026   | APR–JUN 2025   | JAN–JUN 2026     | JAN–JUN 2025   | HELÅR 2025       | JUL 2025<br>–JUN 2026 |
|-------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| Hysesintäkter                                   | 2   | 504 682        | 450 529        | 999 158          | 871 396        | 1 809 925        | 1 937 687             |
| Fastighetskostnader                             |     | –118 297       | –95 387        | –251 562         | –215 625       | –444 563         | –480 500              |
| <b>Driftnetto</b>                               | 3   | <b>386 385</b> | <b>355 142</b> | <b>747 596</b>   | <b>655 771</b> | <b>1 365 362</b> | <b>1 457 187</b>      |
| Centrala administrationskostnader               |     | –29 215        | –32 864        | –58 074          | –57 569        | –109 596         | –110 102              |
| Finansiella intäkter                            |     | 1 902          | 909            | 3 413            | 3 899          | 5 940            | 5 454                 |
| Finansiella kostnader                           |     | –114 547       | –97 504        | –217 847         | –208 717       | –406 774         | –415 904              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                     |     | <b>244 525</b> | <b>225 683</b> | <b>475 088</b>   | <b>393 383</b> | <b>854 931</b>   | <b>936 636</b>        |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter       |     | 617 962        | 212 898        | 584 317          | 223 477        | 1 272 087        | 1 632 927             |
| Värdeförändringar derivat                       |     | –118 392       | –112 237       | –36 001          | –109 804       | –37 556          | 36 247                |
| <b>Resultat före skatt</b>                      |     | <b>744 095</b> | <b>326 343</b> | <b>1 023 405</b> | <b>507 056</b> | <b>2 089 462</b> | <b>2 605 810</b>      |
| Aktuell skatt                                   |     | –34 303        | –23 986        | –55 102          | –42 013        | –82 582          | –95 671               |
| Uppskjuten skatt                                |     | –120 764       | –44 261        | –141 768         | –70 083        | –333 137         | –404 822              |
| <b>Periodens resultat</b>                       |     | <b>589 028</b> | <b>258 097</b> | <b>826 535</b>   | <b>394 961</b> | <b>1 673 743</b> | <b>2 105 318</b>      |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>      |     |                |                |                  |                |                  |                       |
| Moderbolagets aktieägare                        |     | 589 028        | 258 097        | 826 535          | 394 961        | 1 673 743        | 2 105 318             |
| Innehav utan bestämmande inflytande             |     | –              | –              | –                | –              | –                | –                     |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                     |     |                |                |                  |                |                  |                       |
| Periodens övrigt totalresultat                  |     | –              | –              | –                | –              | –                | –                     |
| <b>Periodens totalresultat</b>                  |     | <b>589 028</b> | <b>258 097</b> | <b>826 535</b>   | <b>394 961</b> | <b>1 673 743</b> | <b>2 105 318</b>      |
| <b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b> |     |                |                |                  |                |                  |                       |
| Moderbolagets ägare                             |     | 589 028        | 258 097        | 826 535          | 394 961        | 1 673 743        | 2 105 318             |
| Innehav utan bestämmande inflytande             |     | –              | –              | –                | –              | –                | –                     |
| <b>Periodens totalresultat</b>                  |     | <b>589 028</b> | <b>258 097</b> | <b>826 535</b>   | <b>394 961</b> | <b>1 673 743</b> | <b>2 105 318</b>      |

## Balansräkning för koncernen

| TKR                                                              | NOT | 30 JUN 2026       | 30 JUN 2025       | 31 DEC 2025       |
|------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                |     |                   |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                                          |     | 25 643 715        | 20 867 253        | 22 735 907        |
| Nyttjanderättstillgång                                           |     | 539 629           | 541 312           | 539 629           |
| Derivat                                                          |     | 61 902            | 64 556            | 91 995            |
| Långfristiga fordringar                                          |     | 383               | 409               | 398               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                               |     | <b>26 245 628</b> | <b>21 473 531</b> | <b>23 367 928</b> |
| Kundfordringar                                                   |     | 8 293             | 11 628            | 8 790             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                     |     | 96 938            | 92 290            | 94 485            |
| Övriga fordringar                                                |     | 22 455            | 11 028            | 27 836            |
| Likvida medel                                                    |     | 716 909           | 362 061           | 389 378           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                               |     | <b>844 595</b>    | <b>477 008</b>    | <b>520 489</b>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                                          |     | <b>27 090 224</b> | <b>21 950 539</b> | <b>23 888 417</b> |
| <b>Eget kapital</b>                                              |     |                   |                   |                   |
| Aktiekapital                                                     |     | 2 386             | 2 219             | 2 219             |
| Övrigt tillskjutet kapital                                       |     | 5 693 586         | 4 893 947         | 4 893 910         |
| Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat              |     | 6 011 977         | 3 906 891         | 5 185 674         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>     |     | <b>11 707 949</b> | <b>8 803 058</b>  | <b>10 081 803</b> |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |     | –                 | –                 | –                 |
| <b>Summa eget kapital</b>                                        | 4   | <b>11 707 949</b> | <b>8 803 058</b>  | <b>10 081 803</b> |
| <b>Skulder</b>                                                   |     |                   |                   |                   |
| Långfristiga räntebärande skulder                                |     | 11 894 428        | 8 905 051         | 10 767 016        |
| Leasingskulder                                                   |     | 535 348           | 537 004           | 535 348           |
| Derivat                                                          | 5   | 39 542            | 78 443            | 33 634            |
| Övriga långfristiga skulder                                      |     | 824               | 902               | 902               |
| Uppskjutna skatteskulder                                         |     | 1 417 877         | 1 011 451         | 1 274 816         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                |     | <b>13 888 020</b> | <b>10 532 851</b> | <b>12 611 717</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder                                |     | 814 102           | 2 097 655         | 552 191           |
| Leverantörsskulder                                               |     | 96 817            | 101 753           | 113 211           |
| Skatteskulder                                                    |     | 37 721            | –                 | 55 554            |
| Övriga skulder                                                   |     | 113 313           | 63 607            | 77 979            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     |     | 432 301           | 351 614           | 395 961           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                |     | <b>1 494 255</b>  | <b>2 614 629</b>  | <b>1 194 898</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                                             |     | <b>15 382 274</b> | <b>13 147 481</b> | <b>13 806 614</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                            |     | <b>27 090 224</b> | <b>21 950 539</b> | <b>23 888 417</b> |



## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

| TKR                                                          | Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare |                     |                                                      |                        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                              | AKTIEKAPITAL                                          | TILLSKJUTET KAPITAL | BALANSERADE<br>VINSTMEDEL INKL<br>PERIODENS RESULTAT | TOTALT<br>EGET KAPITAL |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>                      | <b>2 219</b>                                          | <b>4 891 663</b>    | <b>3 511 931</b>                                     | <b>8 405 813</b>       |
| <b>Periodens totalresultat</b>                               |                                                       |                     |                                                      |                        |
| Periodens resultat                                           |                                                       |                     | 394 961                                              | 394 961                |
| Periodens övrigt totalresultat                               |                                                       |                     |                                                      |                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                               |                                                       |                     | <b>394 961</b>                                       | <b>394 961</b>         |
| <b>Transaktioner med ägare</b>                               |                                                       |                     |                                                      |                        |
| <i>Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare</i> |                                                       |                     |                                                      |                        |
| Emission av teckningsoptioner                                |                                                       | 2 806               |                                                      | 2 806                  |
| Återköp av teckningsoptioner                                 |                                                       | -522                |                                                      | -522                   |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>                         |                                                       | <b>2 284</b>        |                                                      | <b>2 284</b>           |
| <b>Utgående eget kapital 2025-06-30</b>                      | <b>2 219</b>                                          | <b>4 893 947</b>    | <b>3 906 892</b>                                     | <b>8 803 058</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>                      | <b>2 219</b>                                          | <b>4 893 910</b>    | <b>5 185 674</b>                                     | <b>10 081 803</b>      |
| <b>Periodens totalresultat</b>                               |                                                       |                     |                                                      |                        |
| Periodens resultat                                           |                                                       |                     | 826 535                                              | 826 535                |
| Periodens övrigt totalresultat                               |                                                       |                     |                                                      |                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                               |                                                       |                     | <b>826 535</b>                                       | <b>826 535</b>         |
| <b>Transaktioner med ägare</b>                               |                                                       |                     |                                                      |                        |
| <i>Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare</i> |                                                       |                     |                                                      |                        |
| Nyemission                                                   | 167                                                   | 799 834             |                                                      | 800 000                |
| Återköp av teckningsoptioner                                 |                                                       | -157                | -232                                                 | -389                   |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>                         | <b>167</b>                                            | <b>799 677</b>      | <b>-232</b>                                          | <b>799 611</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2026-06-30</b>                      | <b>2 386</b>                                          | <b>5 693 586</b>    | <b>6 011 977</b>                                     | <b>11 707 949</b>      |

## Kassaflödesanalys för koncernen

| TKR                                                                                 | NOT | APR–JUN 2026    | APR–JUN 2025      | JAN–JUN 2026      | JAN–JUN 2025      | HELÅR 2025        | JUL 2025<br>–JUN 2026 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                 |                   |                   |                   |                   |                       |
| Driftnetto                                                                          |     | 386 385         | 355 142           | 747 596           | 655 771           | 1 365 362         | 1 457 187             |
| Central administration                                                              |     | –29 215         | –32 864           | –58 074           | –57 569           | –109 596          | –110 102              |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 272             | 62                | 584               | 240               | 5 940             | 6 284                 |
| Erlagd ränta                                                                        |     | –111 601        | –75 206           | –188 135          | –189 721          | –381 911          | –380 325              |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | –23 245         | –23 986           | –78 763           | –83 767           | –68 858           | –63 854               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>222 596</b>  | <b>223 148</b>    | <b>423 208</b>    | <b>324 954</b>    | <b>810 937</b>    | <b>909 190</b>        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |                 |                   |                   |                   |                   |                       |
| Ökning (–)/Minskning (+) av hyresfordringar                                         |     | –1 394          | –7 461            | 2 276             | –4 520            | –746              | 6 050                 |
| Ökning (–)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar                                |     | –5 854          | 23 518            | 11 753            | 39 397            | 24 068            | –3 576                |
| Ökning (+)/Minskning (–) av leverantörsskulder                                      |     | 11 023          | –5 432            | –17 650           | 22 533            | 31 809            | –8 374                |
| Ökning (+)/Minskning (–) av övriga rörelseskulder                                   |     | 13 177          | 3 521             | 2 202             | –22 886           | 13 745            | 38 834                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>239 549</b>  | <b>237 294</b>    | <b>421 790</b>    | <b>359 478</b>    | <b>879 813</b>    | <b>942 124</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                 |                   |                   |                   |                   |                       |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                             |     | –151 920        | –127 527          | –225 522          | –212 029          | –483 636          | –497 128              |
| Direkt förvärv av förvaltningsfastigheter                                           |     | –               | –7 620            | –                 | –7 620            | –7 929            | –310                  |
| Direkt avyttring av förvaltningsfastigheter                                         |     | –               | –                 | 1 800             | 5 745             | 5 745             | 1 800                 |
| Avyttring av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan                       |     | –2 070          | –                 | 454 091           | –                 | –                 | 454 091               |
| Förvärv av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan                         |     | –191 106        | –909 465          | –2 509 418        | –1 036 646        | –1 569 273        | –3 042 045            |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>–345 096</b> | <b>–1 044 611</b> | <b>–2 279 049</b> | <b>–1 250 550</b> | <b>–2 055 093</b> | <b>–3 083 592</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                 |                   |                   |                   |                   |                       |
| Nyemission                                                                          |     | –               | –                 | 800 000           | –                 | –                 | 800 000               |
| Emission av teckningsoptioner                                                       |     | –               | 2 806             | –                 | 2 806             | 2 806             | –                     |
| Återköp av teckningsoptioner                                                        |     | –               | –300              | –389              | –522              | –560              | –427                  |
| Amorterade lån                                                                      |     | –982 947        | –2 642 033        | –1 725 038        | –5 465 193        | –8 699 141        | –4 958 987            |
| Upptagna lån                                                                        |     | 974 526         | 3 311 353         | 3 110 218         | 6 120 911         | 9 666 422         | 6 655 729             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>–8 421</b>   | <b>671 827</b>    | <b>2 184 790</b>  | <b>658 002</b>    | <b>969 528</b>    | <b>2 496 316</b>      |
| Periodens kassaflöde                                                                |     | –113 968        | –135 489          | 327 531           | –233 069          | –205 753          | 354 848               |
| Likvida medel vid periodens början                                                  |     | 830 877         | 497 551           | 389 378           | 595 131           | 595 131           | 362 061               |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             |     | <b>716 909</b>  | <b>362 061</b>    | <b>716 909</b>    | <b>362 061</b>    | <b>389 378</b>    | <b>716 909</b>        |



## Resultaträkning för moderbolaget

| TKR                                              | APR–JUN 2026  | APR–JUN 2025  | JAN–JUN 2026   | JAN–JUN 2025   | HELÅR 2025     | JUL 2025<br>–JUN 2026 |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| Nettoomsättning                                  | 38 113        | 34 790        | 76 613         | 69 660         | 141 660        | 148 613               |
| Administrations- och försäljningskostnader       | –45 735       | –44 631       | –85 105        | –76 710        | –153 660       | –162 054              |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>–7 621</b> | <b>–9 841</b> | <b>–8 492</b>  | <b>–7 051</b>  | <b>–12 000</b> | <b>–13 441</b>        |
| <b>Resultat från finansiella poster:</b>         |               |               |                |                |                |                       |
| Resultat från andelar i koncernföretag           | –             | –             | –              | –              | 156 000        | 156 000               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 102 792       | 95 585        | 191 095        | 176 309        | 355 597        | 370 383               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | –24 143       | –12 301       | –39 855        | –22 271        | –45 496        | –63 080               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>71 028</b> | <b>73 443</b> | <b>142 748</b> | <b>146 987</b> | <b>454 101</b> | <b>449 862</b>        |
| Bokslutsdispositioner                            | –             | –             | –              | –              | 10 544         | 10 544                |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>71 028</b> | <b>73 443</b> | <b>142 748</b> | <b>146 987</b> | <b>464 645</b> | <b>460 406</b>        |
| Skatt                                            | –             | –             | –              | –              | –              | –                     |
| <b>Periodens resultat</b>                        | <b>71 028</b> | <b>73 443</b> | <b>142 748</b> | <b>146 987</b> | <b>464 645</b> | <b>460 406</b>        |

## Balansräkning för moderbolaget

| TKR                                            | NOT | 30 JUN 2026       | 30 JUN 2025      | 31 DEC 2025      |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                  |                  |
| Materiella anläggningstillgångar               |     | –                 | –                | –                |
| Finansiella anläggningstillgångar              |     |                   |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                       |     | 1 544 588         | 1 388 588        | 1 544 588        |
| Fordringar på koncernföretag                   |     | 8 515 245         | 6 575 721        | 5 841 341        |
| Andra långfristiga fordringar                  |     | 383               | 409              | 398              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>10 060 215</b> | <b>7 964 718</b> | <b>7 386 326</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>10 060 215</b> | <b>7 964 718</b> | <b>7 386 326</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                  |                  |
| Kortfristiga fordringar                        |     |                   |                  |                  |
| Kundfordringar                                 |     | –                 | –                | –                |
| Fordringar på koncernföretag                   |     | 219 492           | 178 474          | 65 694           |
| Övriga fordringar                              |     | 1 850             | 2 380            | 1 975            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 5 800             | 3 659            | 3 949            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>227 142</b>    | <b>184 512</b>   | <b>71 618</b>    |
| Kassa och bank                                 |     | 716 894           | 360 657          | 388 985          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>944 036</b>    | <b>545 169</b>   | <b>460 603</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <b>11 004 250</b> | <b>8 509 887</b> | <b>7 846 929</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |     |                   |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                            |     |                   |                  |                  |
| Bundet eget kapital                            |     |                   |                  |                  |
| Aktiekapital                                   |     | 2 386             | 2 219            | 2 219            |
| Fritt eget kapital                             |     |                   |                  |                  |
| Överkursfond                                   |     | 5 625 718         | 4 825 885        | 4 825 885        |
| Balanserat resultat                            |     | 592 337           | 128 119          | 128 081          |
| Periodens resultat                             |     | 142 748           | 146 987          | 464 645          |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |     | <b>6 363 190</b>  | <b>5 103 210</b> | <b>5 420 831</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    |     |                   |                  |                  |
| Obligationslån                                 |     | 3 023 216         | 1 429 314        | 1 049 206        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |     | <b>3 023 216</b>  | <b>1 429 314</b> | <b>1 049 206</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |     |                   |                  |                  |
| Obligationslån                                 |     | 68 000            | –                | 499 797          |
| Leverantörsskulder                             |     | 9 068             | 6 172            | 11 950           |
| Skulder till koncernföretag                    |     | 1 386 240         | 1 846 586        | 826 660          |
| Övriga skulder                                 |     | 41 664            | 34 986           | 3 199            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   |     | 112 873           | 89 722           | 35 287           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |     | <b>1 617 844</b>  | <b>1 977 465</b> | <b>1 376 893</b> |
| <b>Summa skulder</b>                           |     | <b>4 641 061</b>  | <b>3 406 677</b> | <b>2 426 099</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>          |     | <b>11 004 250</b> | <b>8 509 887</b> | <b>7 846 929</b> |

# 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 hållbarhets- 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 2025. 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.

Avrundningsdifferenser kan förekomma eftersom belopp avrundats till hela tusental- eller miljontals kronor.

## 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 företags högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att LSTH Svenska Handelsfastigheter har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

## Not 2 Intäkter

Av totala hyresintäkter utgör 8% (12) 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 föreslog att ingen utdelning ska lämnas till aktieägare. Utdelningsförslaget fastställdes på årsstämman den 29 maj 2026.

Följande utdelningar har betalats ut per den 30 juni:

| TKR                                                 | 30 JUN 2026 | 30 JUN 2025 |
|-----------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 mars | –           | –           |
|                                                     | –           | –           |

### Nyemission och Återköp

Under kvartalet har ingen nyemission eller återköp av egna aktier eller teckningsoptioner gjorts. Totalt antal utestående aktier vid kvartalets utgång uppgick till 30 565 514 stycken. Totalt antal utestående teckningsoptioner uppgick till 1 420 930 stycken varav 363 806 optioner innehas av bolaget och 1 057 124 av 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/räntegolv. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsrörelse för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

| TKR                                                                                       | 30 JUN 2026   | 30 JUN 2025    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <i>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i> |               |                |
| <b>Finansiella tillgångar</b>                                                             |               |                |
| Ränteswappar                                                                              | 61 902        | 64 556         |
| Ränteoptioner                                                                             | –             | –              |
| Räntetak/räntegolv                                                                        | –             | –              |
| <b>Finansiella skulder</b>                                                                |               |                |
| Ränteswappar                                                                              | –27 157       | –61 836        |
| Ränteoptioner                                                                             | –12 385       | –16 607        |
| Räntetak/räntegolv                                                                        | –             | –              |
| <b>Summa</b>                                                                              | <b>22 360</b> | <b>–13 887</b> |

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<br>AV TJÄNSTER TILL<br>NÄRSTÄENDE | INKÖP AV TJÄNSTER<br>FRÅN NÄRSTÄENDE | FINANSIELLA INTÄKTER<br>OCH KOSTNADER | FORDRAN PÅ<br>NÄRSTÄENDE PER<br>BOKSLUTSDAGEN | SKULD TILL<br>NÄRSTÄENDE PER<br>BOKSLUTSDAGEN |
|------------------|--------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Andra närstående | 2026 jan–jun | –                                             | –                                    | –                                     | –                                             | –                                             |
|                  | 2025 jan–jun | –                                             | –                                    | –                                     | –                                             | 100 000                                       |

#### NÄRSTÅENDERELATION MODERBOLAGET

| TKR              | PERIOD       | FÖRSÄLJNING<br>AV TJÄNSTER TILL<br>NÄRSTÄENDE | INKÖP AV TJÄNSTER<br>FRÅN NÄRSTÄENDE | FINANSIELLA INTÄKTER<br>OCH KOSTNADER | FORDRAN PÅ<br>NÄRSTÄENDE PER<br>BOKSLUTSDAGEN | SKULD TILL<br>NÄRSTÄENDE PER<br>BOKSLUTSDAGEN |
|------------------|--------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Dotterbolag      | 2026 jan–jun | 77 220                                        |                                      | 188 257                               | 8 734 737                                     | 1 386 240                                     |
|                  | 2025 jan–jun | 69 660                                        | –                                    | 172 647                               | 6 754 195                                     | 1 846 586                                     |
| Andra närstående | 2026 jan–jun | –                                             | –                                    | –                                     | –                                             | –                                             |
|                  | 2025 jan–jun | –                                             | –                                    | –                                     | –                                             | 100 000                                       |

### 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

Bolaget har ingått avtal om förvärv av två handelsfastigheter i Borås och Vaggeryd till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 206 mkr. På båda fastigheterna kommer två nya Lidl butiker att uppföras om ca 2 100 kvm per enhet med förväntat färdigställande under 2027. Fastigheten i Borås har tillträtts och innefattar även 5 125 kvm befintlig handelsyta som är uthyrd till bland annat Elgiganten.

## 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

| TKR                                                  | 30 JUN 2026 | 30 JUN 2025 |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Driftnetto, tkr                                      | 1 457 187   | 1 275 636   |
| Genomsnittligt värde<br>förvaltningsfastigheter, tkr | 22 936 901  | 18 915 628  |
| <b>Direktavkastning rullande 12 mån, %</b>           | <b>6,4%</b> | <b>6,7%</b> |

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

### Räntetäckningsgrad rullande 12 månader

| TKR                                                                   | 30 JUN 2026 | 30 JUN 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr | 1 352 540   | 1 182 433   |
| Finansiella kostnader, tkr                                            | 415 904     | 418 919     |
| <b>Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr</b>                        | <b>3,3</b>  | <b>2,8</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. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 enligt de Allmänna villkoren i Bolagets MTN-program.

### Soliditet

| TKR                      | 30 JUN 2026  | 30 JUN 2025  |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Totalt eget kapital, tkr | 11 707 949   | 8 803 058    |
| Summa tillgångar, tkr    | 27 090 224   | 21 950 539   |
| <b>Soliditet, %</b>      | <b>43,2%</b> | <b>40,1%</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, %

| TKR                                                              | 30 JUN 2026  | 30 JUN 2025  |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Total säkerställd skuld, tkr                                     | 9 637 180    | 9 591 409    |
| Summa tillgångar, tkr                                            | 27 090 224   | 21 950 539   |
| <b>Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %</b> | <b>35,6%</b> | <b>43,7%</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. Andelen säkerställd skuld ska inte överstiga 50% av de totala tillgångarna enligt de Allmänna villkoren i Bolagets MTN-program.

### Nettobelåningsgrad

| TKR                          | 30 JUN 2026  | 30 JUN 2025  |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Räntebärande skulder         | 12 731 180   | 11 021 409   |
| Likvida medel                | -716 909     | -362 061     |
| Förvaltningsfastigheter      | 25 643 715   | 20 867 253   |
| <b>Nettobelåningsgrad, %</b> | <b>46,9%</b> | <b>51,1%</b> |

Nettobelåningsgraden beräknas på de räntebärande skuldernas nominella belopp vilket skiljer sig från redovisat värde i balansräkningen på grund av aktiverade lånekostnader om 22 649 tkr (18 703).

### Finansiella definitioner

#### Direktavkastning

Beräknat med de senaste fyra kvartalens driftnetto dividerat med genomsnittligt fastighetsvärde för de fem senaste kvartalen exklusive nybyggnationsprojekt och byggrätter.

#### 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.

#### Nettobelåningsgrad

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

#### Nettouthyrning

Nettouthyrning definieras som periodens nytecknade hyresavtal minus periodens uppsagda avtal för avflytt, uttryckt i kontrakterad årshyra.

### Kommande rapporteringstillfällen

#### 17 november 2026

Delårsrapport för det tredje kvartalet 2026

#### 25 februari 2027

Bokslutskommuniké 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 25 augusti 2026*

**THOMAS EVERTSSON**  
*Ordförande*

**ANNA WIMAN**  
*Styrelseledamot*

**JOHAN TEMSE**  
*Styrelseledamot*

**PONTUS SUNDIN**  
*Styrelseledamot*

**KARMEN BERGHOLCS**  
*Styrelseledamot*

**JOHAN FRANZÉN**  
*Styrelseledamot*

**THOMAS HOLM**  
*VD*

## 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 lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 25 augusti 2026.



