



SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

Års- & hållbarhetsrapport

2025

Innehåll

Årsredovisning 2025	s 4–58	Hållbarhetsrapport 2025	s 59–100
Kort om Svenska Handelsfastigheter	4	Allmän information	62
Året 2025 i korthet	6	Miljö	70
Vd har ordet	8	Social	82
Våra fastigheter	11	Ansvarsfulla affärer	92
Förvaltningsfastigheter	12		
Våra hyresgäster	13	Appendix	s 98–100
Finansiering	14	Förändringar rapport + intern kontroll	98
Förvaltningsberättelse	16	GRI index	99
Finansiella rapporter	20	Bestyrkande revisorer	100
Noter	28		
Underskrifter	52		
Revisionsberättelse	54		





Kort om Svenska Handelsfastigheter

Svenska Handelsfastigheter förvärvar, förvaltar och förädlar morgondagens handelsplatser. Hyresgästerna består framförallt av starka varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde om 22,7 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

314 st

UTHYRBAR YTA

1 127 000 kvm

FASTIGHETSVÄRDE

22,7 mdr

HYRESINTÄKTER

1,8 mdr

DRIFTNETTO

1,4 mdr

VAKANSGRAD

1,7%

GENOMSnittlig HYRESDURATION

5,3 år

ANTAL MEDARBETARE

49 st

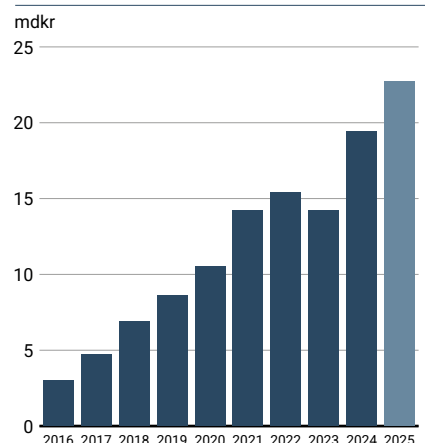
ANTAL REGIONER

3 st

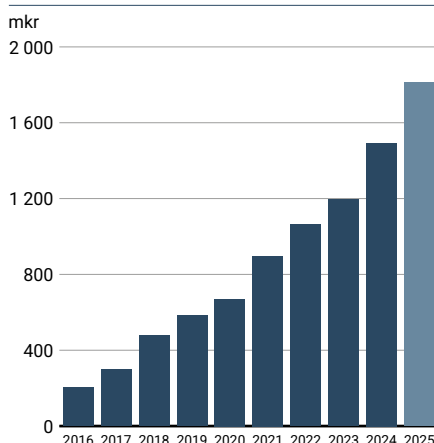
HUVUDÄGARE



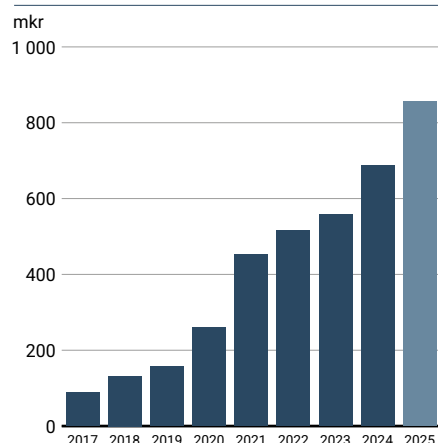
FASTIGHETSVÄRDE



HYRESINTÄKTER



FÖRVALTNINGSRESULTAT





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



Året 2025 i korthet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- » Bolaget har haft ett starkt uthyrningsår med en nettouthyrning på 52,9 mkr. Årets större uthyrningar omfattar uthyrning till XXL och Dollarstore om totalt 5 925 kvm på Valbo Handelsplats i Gävle, 4 390 kvm till Lager 157 på handelsplatsen Erikslund i Västerås, samt 2 335 kvm till Dollarstore på Vasa Handel i Södertälje.
- » Bolaget förvärvade och tillträdde delar av handelsplatsen Bernstorp utanför Malmö under det andra kvartalet bestående av fyra fastigheter med en total uthyrbar area om 48 300 kvm. Överenskommet fastighetsvärde om 928,5 mkr. Fullt uthyrda fastigheter till välkända hyresgäster såsom Bauhaus, City Gross, Jula och Elgiganten med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 7,8 år.
- » Därutöver har bolaget i flera separata transaktioner förvärvat och tillträtt ytterligare nio handelsfastigheter med en total uthyrbar area om 36 770 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 711,5 mkr. Fastigheterna är belägna i Arninge, Värnamo, Lund, Växjö, Norrköping, Gislaved och Staffanstorp.
- » 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. Tillträde under första kvartalet 2026.
- » 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. Tillträde under första kvartalet 2026.
- » Nordic Credit Rating har höjt bolagets långsiktiga kreditbetyg från BBB- till BBB med stabila utsikter.
- » Under året har bolaget refinansierat ett flertal banklån. Totalt har 6,6 mdr i banklån refinansierats och den genomsnittliga kapitalbindningen har ökat från 2,0 år vid föregående årsskifte till 2,9 år per 31 december 2025. Samtidigt har den genomsnittliga kreditmarginalen i skuldportföljen sänkts med 40 bps.
- » Bolaget har genomfört två gröna obligationsemissioner med löptider om tre år. I mars emitterades 550 mkr till Stibor 3m +115 bps och i oktober 500 mkr till Stibor 3m +99 bps. Emissionerna är ett led i bolagets strategi att bli en mer aktiv aktör på kapitalmarknaden.

Väsentliga händelser efter 2025

- » 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 tecknades 2 134 985 aktier. Emissionen medförde ingen ändring av ägarandelarna. 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 tillträtt de tidigare kommunicerade avtal om förvärv avseende Solberga i Strängnäs samt 16 handelsfastigheter som förvärvats från Fastena.
- » Bolaget har förvärvat och tillträtt sex handelsfastigheter omfattande totalt 17 238 kvm handelsyta till ett underliggande fastighetsvärde om 377 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda till Willys, Hemköp och Blomsterlandet och är belägna i Nynäshamn, Enköping, Hässleholm, Torslanda, Grums och på Tjörn.
- » Bolaget har ingått ett tioårigt hyresavtal med Willys avseende nybyggnation av en livsmedelsbutik omfattande 3 100 kvm inom den befintliga fastigheten Gripen 1 i Arboga. Projektet ryms inom gällande detaljplan och bygglov förväntas skickas in inom kort.
- » Bolaget har tecknat avtal om nio större uthyrningar omfattande totalt 15 834 kvm med hyresperioder som sträcker sig mellan fem till tolv år, till ett totalt kontrakterat hyresvärde om 208 mkr. Det är välkända hyresgäster såsom Clas Ohlsson, Dollarstore, Lager 157, Jysk, XXL och Sportshopen som etablerar sig på bolagets handelsplatser runt om i Sverige.
- » Bolaget har stärkt sitt hållbarhetsarbete genom att få 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 Taxonomins första miljömål om att begränsa klimatförändringarna. Moody's Rating har genomfört en Second Party Opinion och givit ramverket högsta betyg "SQS1 Excellent".

2025 i siffror

- » Hyresintäkter uppgick till 1 809,9 mkr (1 492,9)
- » Driftnettot uppgick till 1 365,4 mkr (1 116,1)
- » Resultat efter skatt uppgick till 1 673,7 mkr (2 002,0)
- » Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 december 2025 uppgick till 22 735,9 mkr (19 387,3)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 272,1 mkr (1 779,6)
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -37,6 mkr (-73,8)
- » Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,60% (6,69)
- » Soliditeten uppgick till 42,2% (40,4)
- » Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas till aktieägarna



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.



Vd har ordet

*Handel föder handel –
och rätt handel, på rätt
plats, föder värde under
lång tid.*

Thomas Holm

Vd, Svenska Handelsfastigheter

SVENSKA
HANDELSFASTIGHETER



Framtidens värde - finns i dagens beslut.

Svenska Handelsfastigheter ökade hyresintäkterna under 2025 till 1 810 mkr (1 493) och driftnettot till 1 365 mkr (1 116). Fastigheternas marknadsvärde uppgick per den 31 december till 22,7 miljarder kronor, soliditeten stärktes till 42 procent och vakansen landade på 1,7 procent. Det är en rapport värd att läsa. Men ett vd-ord som enbart återberättar det rapporten redan visar är en missad möjlighet – varje år.

Lågpris är inte ett defensivt val – det är ett offensivt

Under lång tid beskrevs dagligvaror och lågpris som "defensiva" fastigheter. Det var en rätt beskrivning, men av fel skäl. Det defensiva fångade att de klarar sämre tider. Det missade det viktigare: att lågprishandeln tar marknadsandelar även när tiderna är goda.

Dollarstore, Rusta, Jula, Jysk, XXL, Lager 157, Elgiganten, Power och Clas Ohlson. Det är inte butiker som konsumenterna går till för att de tvingas göra det. Det är butiker dit de går för att de väljer att göra det. Prisvärde, sortimentsbredd och tillgänglighet förändrar konsumentbeteendet på ett sätt som inte reverseras när konjunkturen vänder. Det är den strukturella förändring vår portfölj är byggd för att kapitalisera på – inte bara klara av.

Axfood, ICA och Coop utgör ryggraden i vårt bestånd. Men tillväxten i hyresefterfrågan drivs i ökande utsträckning av lågprisaktörerna. Den 1,7-procentiga vakansen vi rapporterar är inte ett resultat av tur. Det är ett resultat av att vi äger rätt fastigheter i rätt lägen och för de hyresgäster som växer snabbast. Handel föder handel – och lågprishandeln föder det mest just nu.

Förvärv med logik, inte volym

Under 2025 förvärvade vi och tillträdde totalt 13 fastigheter som omfattar 85 000 kvadratmeter uthyrbar area till ett fastighetsvärde om 1 640 mkr. Handelsfastigheterna är uthyrda till välkända hyresgäster inom dagligvaru- och lågprishandeln såsom City Gross, Rusta och Jula. Därutöver ingick vi avtal om förvärv av en portfölj om 16 handelsfastigheter från Fastena samt Solberga Handelsområde i Strängnäs till ett sammanlagt fastighetsvärde om 2 153 mkr. Båda förvärven tillträdde under första kvartalet 2026 och medför att vi sammantaget under 2025 och tidigt 2026 adderade ett betydande fastighetsvärde till portföljen. Varje förvärv bedöms utifrån tre enkla kriterier: rätt hyresgäster, rätt marknad och rätt pris. Volymen är ett utfall av den disciplinen – inte ett mål i sig.

Stärkt finansiell ställning och förbättrat kreditbetyg

En av höjdpunkterna under 2025 var att Nordic Credit Rating uppgraderade vårt kreditbetyg från BBB- till BBB med stabila utsikter. Det är ett kvitto på det seriösa och långsiktiga arbete vi bedriver med vår finansieringsstruktur och riskhantering, och det öppnar upp fler dörrar till kapitalmarknaden och förmånligare finansieringsvillkor.

Under året refinansierades totalt 6,6 miljarder kronor i banklån. Den genomsnittliga kapitalbindningen förlängdes från 2,0 år till 2,9 år och den genomsnittliga kreditmarginalen i skuldportföljen sänktes med 40 punkter. Vi genomförde också två gröna obligationsemissioner vilket är ett led i vår strategi att bli en mer aktiv och känd aktör på kapitalmarknaden, och ett uttryck för vårt hållbarhetsengagemang.

Efter årets utgång genomfördes en riktad nyemission om ca 800 mkr till befintliga ägare, och ytterligare gröna obligationer om 1 000 mkr emitterades. Dessa åtgärder befäster vår finansiella styrka och skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt. Vi bygger därmed en finansieringsstruktur som gör att vi kan agera när rätt affär dyker upp och utan att kompromissa med balansräkningen.

Hållbarhet som konkurrensfördel

Hållbarhet är inte ett komplement till vår affär – det är en integrerad del av den. Våra gröna obligationer och hållbarhetslänkade banklån skapar finansiella incitament för att minska vår klimatpåverkan. Vi arbetar löpande med energieffektivisering i hela beståndet, och vi ställer krav på hållbar nybyggnation och ombyggnation. Det arbetet kommer att intensifieras ytterligare under de kommande åren, och vi ser det som en självklar del av vårt ansvar som en av Sveriges största fastighetsaktörer. I mars 2026 fick bolaget sina uppdaterade klimatmål godkända enligt Science Based Targets initiatives nya byggnadsstandard vilket speglar vår ambition att aktivt arbeta med samtliga utsläpp i värdekedjan.

Blickar vi framåt

Vi går in i 2026 med ett fastighetsvärde som närmar sig 25 miljarder efter tillträde av de tidigare kommunicerade förvärven, en organisation med djup lokal närvaro och en ägarstruktur med tydlig långsiktighet. AP4 och Kåpan Tjänstepension investerar med en horisont som matchar fastigheternas natur. Det ger oss ett handlingsutrymme som få jämförbara bolag har.

Bakom varje siffra i den här rapporten står medarbetare, hyresgäster och finansärer som delar vår övertygelse att rätt handel, på rätt plats, med rätt tålamod, skapar värde som varar. Det är den övertygelsen vi fortsätter att investera efter.

Stockholm, april 2026

Thomas Holm, vd, Svenska Handelsfastigheter



Långsiktighet, Samverkan och Erfarenhet

Med ledande pensionsförvaltare som huvudägare har Svenska Handelsfastigheter en långsiktig investeringshorisont och en stabilitet i sina åtaganden.

Våra hyresgästers framgång är vår framgång och därför är hyresgästrelationen central. Genom nära samverkan med hyresgästerna, lokalsamhället och investerarna skapar vi värde tillsammans.

Genom långsiktighet och samverkan bygger bolaget ständigt på den samlade erfarenhet och kompetens som bolaget besitter. I kombination med en platt organisation med snabba beslutsvägar ger det en effektiv och kapabel organisation som skapar attraktiva handelsplatser.

Våra fastigheter

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runt om 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

Helsingborg
Regionkontor

Örnsköldsvik
Regionkontor

Borlänge
Regionkontor

Stockholm
Huvudkontor

Kalmar
Regionkontor

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). 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.

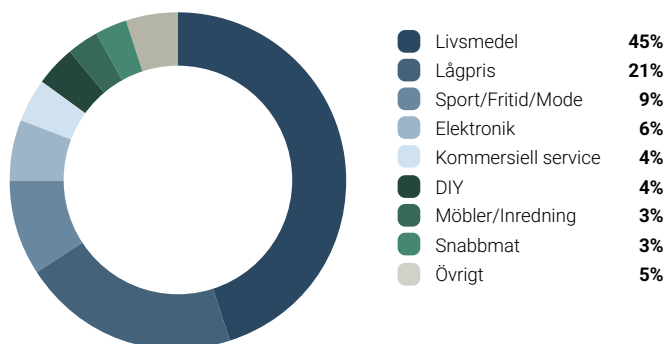
Orealiserade värdeförändringar

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 helåret uppgick till 1 267,9 mkr (1 779,8). 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 yelden i de externa värderingarna per årsskiftet uppgick till 6,19% (6,47), en sänkning med 0,28% jämfört med föregående årsskifte.

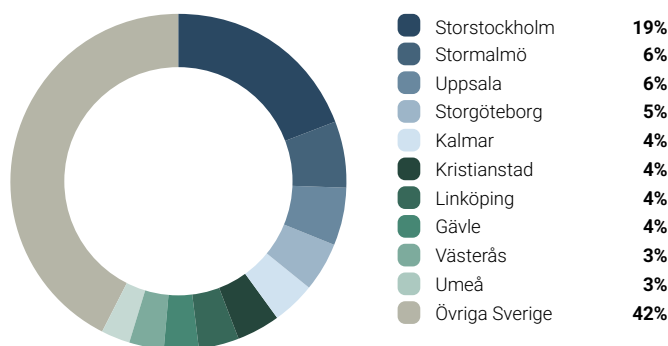
Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 2 082,3 mkr (3 393,2) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 1 598,6 mkr (3 079,5) avser förvärv och 383,3 mkr (251,7) avser investeringar i befintliga fastigheter och 100,4 mkr (62,0) investeringar i nybyggnadsprojekt. 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.

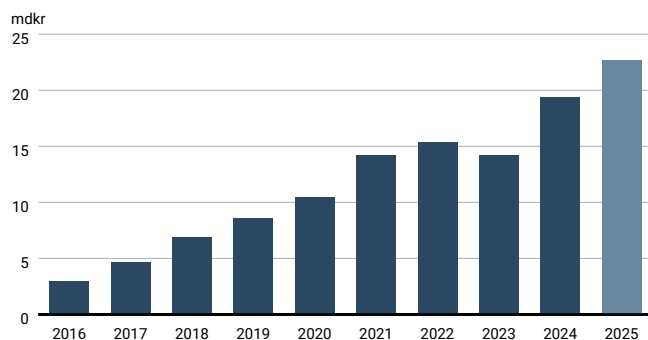
HYRESVÄRDE PER SEGMENT



GEOGRAFISK FÖRDELNING HYRESVÄRDE



FASTIGHETSVÄRDE



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

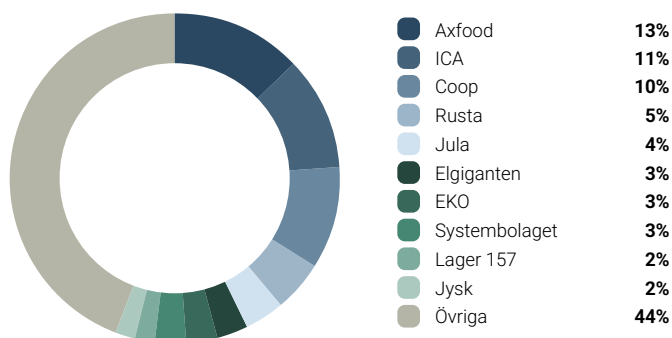
¹⁾ Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

Våra hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet vilka tillsammans utgör 66 procent av det totala hyresvärdet. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal är stabil och uppgick vid årsskiftet till 5,3 år (5,1). De största hyresgästerna i portföljen utgörs av Axfood som står för 13% av hyresintäkterna, följt av ICA på 11%, Coop på 10%, Rusta på 5% och Julia på 4%.

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.

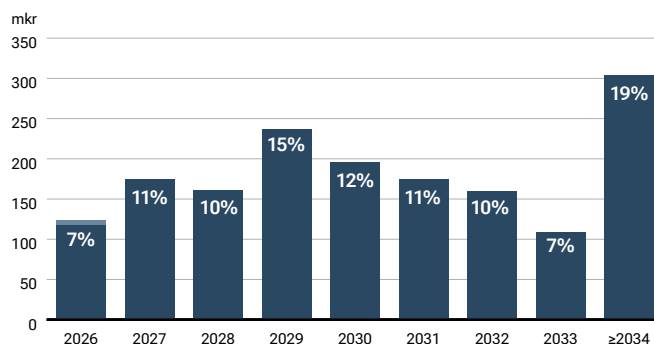
FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST



VÅRA 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER



HYRESDURATION



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 årets 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 höjt 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).

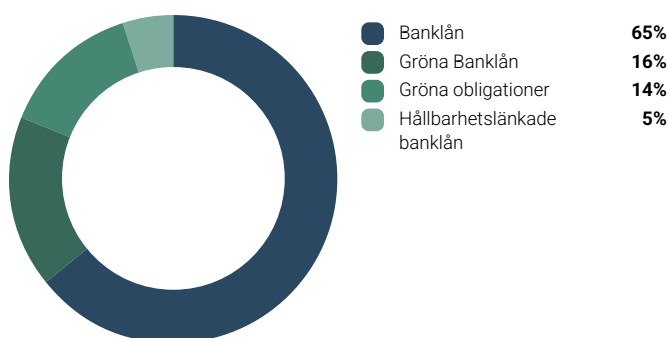
Under året har bolaget uppdaterat Finanspolicyn i syfte att stärka bolagets likviditetsprofil där tillgänglig likviditet minst ska täcka bolagets kapitalbehov de kommande tolv månaderna.

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden 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 överstiger bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden.

Under året har bolaget genomfört två obligationsemissioner på tre års löptid vardera. I mars emitterades 550 mkr till Stibor 3m +115 bps och i oktober 500 mkr till Stibor 3m +99 bps. Likviderna har använts till att återbetala ett ägarlån om 380 mkr samt betalat ner på revolverande kreditfaciliteter. Därutöver har bolaget under året refinansierat totalt 6,6 mdr i banklån. Samtliga banklån har refinansierats till fördelaktigare villkor och den genomsnittliga kreditmarginalen i skuldportföljen har sänkts med 40 bps.

Efter årets utgång har bolaget gjort två ytterligare 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.

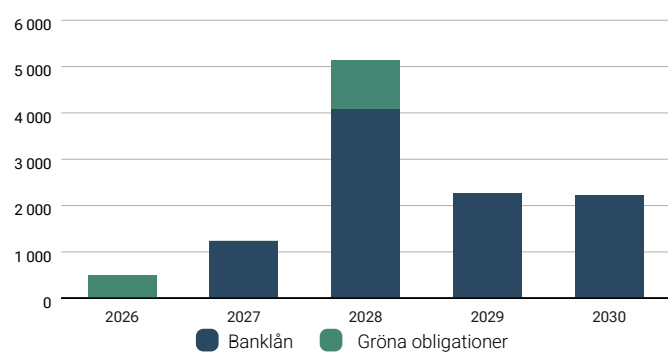
FINANSIERINGSKÄLLOR



Kapitalbindning räntebärande skulder 2025-12-31

ÅR	MKR	ANDEL, %
2026	500	4%
2027	1 236	11%
2028	5 132	45%
2029	2 259	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%	17%
2030	2 800	2,25%	31%
2031–	150	1,34%	2%
Summa	9 142		100%



Förvaltningsberättelse

Årsredovisning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)

Styrelsen och den verkställande direktören för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559009-2325 med säte i Stockholm, Sverige, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 1 januari 2025–31 december 2025.

Koncernen

Koncernen består av moderbolaget LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) samt dess direkt och indirekt helägda bolag vilka framgår av not 26.

Moderbolaget

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), 559009-2325, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar aktier i dotterbolaget LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ) och LSTH Handelsfastigheter 4 AB samt sköter förvaltningen av koncernens fastigheter.

Fastigheter

Koncernen äger och förvaltar 314 fastigheter (302) i 150 kommuner (147) varav 13 fastigheter (19) förvärvats och tillträtts och en fastighet (1) har avyttrats under 2025. Bolaget har även ingått avtal om förvärv av ytterligare 19 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 2 153 mkr vilka tillträtts under första kvartalet 2026. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 127 000 kvm (1 040 000) och fastigheterna är belägna från Trelleborg till Boden.

De största hyresgästerna består av välkända varumärken inom dagligvaror och lågpris där Axfood står för 13% av hyresintäkterna följt av ICA på 11%, Coop på 10%, Rusta på 5% och Jula på 4%. Genomsnittlig återstående kontraktstid på ingångna hyresavtal uppgick vid årsskiftet till 5,3 år (5,1).

Året i korthet

Hyresintäkterna ökade till 1 809,9 mkr (1 492,9). Av ökningen är 59,6 mkr (5%) hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 257,4 mkr är en nettoeffekt av förvärv och avyttringar under 2024 och 2025. Ökning av hyresintäkterna härleds till indexering samt nyuthyrning. Nettouthyrningen för 2025 uppgick till 52,9 mkr.

- » Fastighetskostnaderna uppgick till 444,6 mkr (376,9). Ökningen av fastighetskostnaderna förklaras av de förvärv som gjorts under 2024 och 2025. Fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskade med 8,9 mkr motsvarande en

minskning med 3% och förklaras framförallt av lägre kostnader kopplade till snöröjning, taxebundet och reparationer

- » Driftnettot ökade till 1 365,4 mkr (1 116,1). Av ökningen är 68,5 mkr hänförlig till jämförbara fastigheter och resterande 180,8 mkr är en nettoeffekt av transaktioner under 2024 och 2025
- » Resultat före skatt uppgick till 2 089,5 mkr (2 393,3)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 854,9 mkr (687,5)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ingår med 1 272,1 mkr (1 779,6). De positiva värdeförändringarna förklaras av lägre avkastningskrav samt ökat driftnetto per kvm
- » Värdeförändringar på derivat ingår om -37,6 mkr (-73,8)
- » Resultat efter skatt uppgick till 1 673,7 mkr (2 002,0), en minskning mot föregående år vilket förklaras av lägre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter
- » Marknadsvärdet på fastigheterna per 31 december 2025 uppgick till 22 735,9 mkr (19 387,3)
- » Direktavkastning uppgick till 6,6 % (6,7)
- » Soliditeten uppgick till 42,2 % (40,4)
- » Styrelsen föreslår en utdelning om 0 kr per stamaktie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- » Bolaget har haft ett starkt uthyrningsår med en nettouthyrning på 52,9 mkr. Årets större uthyrningar omfattar uthyrning till XXL och Dollarstore om totalt 5 925 kvm på Valbo Handelsplats i Gävle, 4 390 kvm till Lager 157 på handelsplatsen Erikslund i Västerås, samt 2 335 kvm till Dollarstore på Vasa Handel i Södertälje.
- » Bolaget förvärvade och tillträdde delar av handelsplatsen Bernstorp utanför Malmö under det andra kvartalet bestående av fyra fastigheter med en total uthyrbar area om 48 300 kvm. Överenskommet fastighetsvärde om 928,5 mkr. Fullt uthyrda fastigheter till välkända hyresgäster såsom Bauhaus, City Gross, Jula och Elgiganten med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 7,8 år.
- » Därutöver har bolaget i flera separata transaktioner förvärvat och tillträtt ytterligare nio handelsfastigheter med en total uthyrbar area om 36 770 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 711,5 mkr. Fastigheterna är belägna i Arninge, Värnamo, Lund, Växjö, Norrköping, Gislaved och Staffanstorps.
- » Bolaget har ingått avtal om förvärv av handelsplatsen Solberga i Strängnäs omfattande tre fastigheter om totalt

Utveckling av företagets verksamhet, helårsresultat & finansiell ställning

KONCERNEN, TKR	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter	1 809 925	1 492 944	1 195 996	1 061 529	897 008	670 374	584 387	477 114	297 688	204 143	48 824
Driftnetto	1 365 362	1 116 059	890 136	782 603	667 819	507 845	436 016	358 812	236 942	158 230	40 393
Förvaltningsresultat	854 931	687 487	557 233	515 639	452 435	261 465	157 417	132 391	88 865	-17 050	4 911
Årets resultat	1 673 743	2 002 049	-1 233 124	1 141 547	1 137 939	660 634	334 000	162 875	234 606	46 139	17 236
Balansomslutning	23 888 417	20 799 962	15 474 310	16 318 111	15 123 380	10 867 967	8 747 202	7 031 602	4 809 156	3 117 548	2 792 786
Direktavkastning	6,6%	6,7%	5,9%	5,3%	5,4%	5,3%	5,6%	6,1%	6,1%	5,2%	6,0%

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. Tillträde under första kvartalet 2026.

- » 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. Tillträde under första kvartalet 2026.
- » Nordic Credit Rating har höjt bolagets långsiktiga kreditbetyg från BBB- till BBB med stabila utsikter.
- » Under året har bolaget refinansierat ett flertal banklån. Totalt har 6,6 mdr i banklån refinansierats och den genomsnittliga kapitalbindningen har ökat från 2,0 år vid föregående årskifte till 2,9 år per 31 december 2025. Samtidigt har den genomsnittliga kreditmarginalen i skuldportföljen sänkts med 40 bps.
- » Bolaget har genomfört två gröna obligationsemissioner med löptider om 3 år. I mars emitterades 550 mkr till Stibor 3m +115 bps och i oktober 500 mkr till Stibor 3m +99 bps. Emissionerna är ett led i bolagets strategi att bli en mer aktiv aktör på kapitalmarknaden.

Händelser efter balansdagen

- » 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 tecknades 2 134 985 aktier. Emissionen medförde ingen ändring av ägarandelarna. 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 tillträtt de tidigare kommunicerade avtal om förvärv avseende Solberga i Strängnäs samt 16 handelsfastigheter som förvärvats från Fastena.
- » Bolaget har förvärvat och tillträtt sex handelsfastigheter omfattande totalt 17 238 kvm handelsyta till ett underliggande fastighetsvärde om 377 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda till Willys, Hemköp och Blomsterlandet och är belägna i Ny-näshamn, Enköping, Hässleholm, Torslanda, Grums och på Tjörn.
- » Bolaget har ingått ett tioårigt hyresavtal med Willys avseende nybyggnation av en livsmedelsbutik omfattande 3 100 kvm inom den befintliga fastigheten Gripen 1 i Arboga. Projektet ryms inom gällande detaljplan och bygglov förväntas skickas in inom kort.
- » Bolaget har tecknat avtal om nio större uthyrningar omfattande totalt 15 834 kvm med hyresperioder som sträcker sig mellan fem till tolv år till ett totalt kontrakterat hyresvärde om 208 mkr. Det är välkända hyresgäster såsom Clas Ohlsson,

Dollarstore, Lager 157, Jysk, XXL och Sportshopen som etablerar sig på bolagets handelsplatser runt om i Sverige.

- » Bolaget har stärkt sitt hållbarhetsarbete genom att få 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 Taxonomins första miljömål om att begränsa klimatförändringarna. Moody's Rating har genomfört en Second Party Opinion och givit ramverket högsta betyg "SQS1 Excellent".

Moderbolaget

Omsättningen för moderbolaget uppgick till 141,7 mkr (122,0) och består främst av fakturerad managementavgift till dotterbolag. Periodens resultat efter skatt uppgick till 464,6 mkr (581,5) och är framförallt hänförligt till ränteintäkter på koncerninterna fordringar samt återläggning av en del av föregående års nedskrivning av dotterbolagsaktier.

Personal

Medelantalet anställda uppgick under 2025 till 46 (40) medarbetare. Antal anställda vid utgången av 2025 uppgick till 49 (42) samt två konsulter med anställningslika villkor. Den kommersiella och tekniska förvaltningen samt den ekonomiska och administrativa styrningen sker med egen bemanning medan löpande fastighetsskötsel och viss redovisning sköts av extern part.

Miljö

Miljöriskerna i verksamheten består främst av risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget undersöker och identifierar eventuella miljörisker löpande. Bolaget rapporterar innehav av köldmedia till miljöförvaltningen men bedriver i övrigt inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Hyresgäster kan bedriva sådan verksamhet. Hyresavtalen klarlägger dock hyresgästens ansvar för sin verksamhets eventuella miljötillstånd och påverkan.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Moderbolaget har genom sitt innehav av dotterbolag samma risker som koncernen.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av omsättningen är hänförlig till stora livsmedelsaktörer bedöms denna risk som låg.

Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i not 23.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster, fastighetens skick mm. Koncernen utför årligen externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Se vidare under not 12.

Målsättning och förväntad framtida utveckling

Svenska Handelsfastigheters mål är att genom erfarenhet, långsiktighet samt ett aktivt samarbete med ledande detaljhandelsföretag, utveckla framtidens handelsplatser. Genom aktiv egen förvaltning har bolaget en nära hyresgästkontakt för att förstå deras behov och möjligheter. En god förståelse för hyresgästers behov gör att Svenska Handelsfastigheter snabbt kan agera på förändringar som påverkar hyresgästerna.

Svenska Handelsfastigheter har för avsikt att fortsätta växa genom en kombination av investeringar i befintlig fastighetsportfölj, nybyggnationer samt förvärv av fastigheter.

Bolagsstyrningsrapport

Principer för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). LSTH Svenska Handelsfastigheter innefattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad.

Ägande

Vid utgången av 2025 var Fjärde AP-fonden (49,8%) och Kåpan Tjänstepension (49,8%) bolagets största ägare tillsammans med grundaren och VD Thomas Holm (0,4%) samt styrelseordförande Thomas Evertsson (0,04%).

Aktieägarnas rösträtt

LSTH Svenska Handelsfastigheters bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

Val av styrelse och ändringar av bolagsordning

Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. I bolaget finns ett separat revisionsutskott.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, vd-instruktion, finanspolicy etc som alla syftar till ansvarsfördelning och effektiv hantering av verksamhetens risker.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggt i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som LSTH Svenska Handelsfastigheter är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen, dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Överkursfond	4 825 884 918
Balanserat resultat	128 081 258
Årets resultat	464 645 328
Summa	5 418 611 504

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 418 611 504
varav till överkursfond	4 825 884 918
Summa	5 418 611 504



Finansiella rapporter

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

TKR	NOT	2025	2024
Hysesintäkter	3	1 809 925	1 492 944
Fastighetskostnader	4	-444 563	-376 884
Driftnetto		1 365 362	1 116 059
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7	-109 596	-95 791
Finansiella intäkter	9	5 940	12 072
Finansiella kostnader	9	-406 774	-344 854
Förvaltningsresultat		854 931	687 487
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	12	1 272 087	1 779 621
Värdeförändringar derivat	13, 23	-37 556	-73 794
Resultat före skatt		2 089 462	2 393 314
Aktuell skatt	11	-82 582	-69 008
Uppskjuten skatt	11	-333 137	-322 256
Årets resultat		1 673 743	2 002 049
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 673 743	2 002 049
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Övrigt totalresultat			
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 673 743	2 002 049
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 673 743	2 002 049
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Årets totalresultat		1 673 743	2 002 049

Balansräkning för koncernen

TKR, PER DEN 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	22 735 907	19 387 295
Nyttjanderättstillgång	3	539 629	541 312
Derivat	13, 23	91 995	133 954
Långfristiga fordringar		398	427
Summa anläggningstillgångar		23 367 928	20 062 989
Kundfordringar	16	8 790	7 093
Övriga fordringar	15	27 836	41 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 485	93 489
Likvida medel	18	389 378	595 131
Summa omsättningstillgångar		520 489	736 974
Summa tillgångar		23 888 417	20 799 962
Eget kapital			
Aktiekapital	19	2 219	2 219
Övrigt tillskjutet kapital		4 893 910	4 891 663
Balanserade vinstmedel inklusive årets 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		10 081 803	8 405 813
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23	10 767 016	7 771 347
Leasingskulder	3	535 348	537 004
Derivat	13, 23	33 634	38 038
Övriga långfristiga skulder	21	902	1 426
Uppskjutna skatteskulder	11	1 274 816	943 087
Summa långfristiga skulder		12 611 717	9 290 902
Kortfristiga räntebärande skulder	20	552 191	2 567 963
Leverantörsskulder		113 211	79 076
Skatteskulder	11	55 554	41 718
Övriga skulder	21	77 979	69 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	395 961	344 697
Summa kortfristiga skulder		1 194 898	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	NOT	AKTIEKAPITAL	TILLSKJUTET ÖVRIGT KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL ÅRETS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
Ingående eget kapital 2024-01-01	19	2 209	4 824 128	1 740 301	6 566 638
Årets totalresultat					
Årets resultat				2 002 049	2 002 049
Årets övriga totalresultat					
Årets totalresultat				2 002 049	2 002 049
Transaktioner med ägare					
<i>Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare</i>					
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
Årets totalresultat					
Årets resultat				1 673 743	1 673 743
Årets övriga totalresultat					
Årets totalresultat				1 673 743	1 673 743
Transaktioner med ägare					
<i>Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare</i>					
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

TKR	NOT	2025	2024
Den löpande verksamheten	27		
Driftnetto		1 365 362	1 116 059
Central administration		-109 596	-95 791
Erhållen ränta		5 940	12 072
Erlagd ränta		-381 911	-325 290
Betald inkomstskatt		-68 858	-90 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		810 937	617 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar		-746	7 730
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		24 068	4 845
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		31 809	12 536
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		13 745	46 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		879 813	688 177
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-483 636	-313 662
Direkt förvärv av förvaltningsfastigheter		-7 929	-5 168
Direkt avyttring av förvaltningsfastigheter		5 745	700
Förvärv av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan		-1 569 273	-3 053 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 055 093	-3 371 586
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	31 467
Emission av teckningsoptioner		2 806	36 143
Återköp av teckningsoptioner		-560	-65
Återköp inlösen av egna aktier		-	-230 419
Amorterade lån		-8 699 141	-1 523 491
Upptagna lån		9 666 422	4 085 293
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		969 528	2 398 928
Årets kassaflöde		-205 753	-284 480
Likvida medel vid årets början		595 131	879 611
Likvida medel vid årets slut		389 378	595 131

Resultaträkning för moderbolaget

TKR	NOT	2025	2024
Nettoomsättning		141 660	121 998
Administrations – och försäljningskostnader	7	-153 660	-125 133
Rörelseresultat	5, 6, 7	-12 000	-3 135
Resultat från finansiella poster:			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	156 000	286 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	355 597	333 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-45 496	-37 339
Resultat efter finansiella poster		454 101	579 369
Bokslutsdispositioner	10	10 544	2 163
Resultat före skatt		464 645	581 532
Skatt	11	-	-
Årets resultat¹		464 645	581 532

¹ Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Balansräkning för moderbolaget

TKR	NOT	31 DEC 2025	31 DEC 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar		–	–
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	1 544 588	1 354 677
Fordringar på koncernföretag	14	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		–	200
Fordringar på koncernföretag		65 694	202 163
Övriga fordringar	15	1 975	12 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	3 949	5 582
Summa kortfristiga fordringar		71 618	220 561
Kassa och bank		388 985	570 303
Summa omsättningstillgångar		460 603	790 863
Summa tillgångar		7 846 929	6 953 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	19		
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	20	1 049 206	499 550
Summa långfristiga skulder		1 049 206	499 550
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	20	499 797	829 884
Leverantörsskulder		11 950	13 657
Skulder till koncernföretag		826 660	620 954
Övriga skulder	21	3 199	3 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	35 287	32 423
Summa kortfristiga skulder		1 376 893	1 500 007
Summa skulder		2 426 099	1 999 557
Summa eget kapital och skulder		7 846 929	6 953 496

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

1 JANUARI–31 DECEMBER, TKR	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		TOTALT EGET KAPITAL
	AKTIEKAPITAL	ÖVERKURSFOND	BALANSERAT RESULTAT	ÅRETS RESULTAT	
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 209	4 794 428	-13 966	-247 390	4 535 280
Årets resultat ¹				581 532	581 532
Vinstdisposition			-247 390	247 390	-
Återköp inlösen av egna aktier	-911		-229 508		-230 419
Fondemission	911		-911		-
Nyemission	10	31 457			31 467
Emission av teckningsoptioner			36 143		36 143
Återköp av teckningsoptioner			-65		-65
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 219	4 825 885	-455 697	581 532	4 953 939
Ingående eget kapital 2025-01-01	2 219	4 825 885	-455 697	581 532	4 953 939
Årets resultat				464 645	464 645
Vinstdisposition			581 532	-581 532	-
Emission av teckningsoptioner			2 806		2 806
Återköp av teckningsoptioner			-560		-560
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 219	4 825 885	128 081	464 645	5 420 831

Kassaflödesanalys för moderbolaget

TKR	NOT	2025	2024
Den löpande verksamheten	27		
Rörelseresultat		-12 000	-3 135
Erhållna räntor		355 597	333 842
Betalda räntor		-46 635	-35 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		296 962	295 169
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar		200	-200
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		159 315	-5 382
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 707	7 900
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		210 338	-43 251
Kassaflöde från den löpande verksamheten		665 108	254 235
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-33 911	-372 477
Lämnade långfristiga lån		-5 428 385	-681 213
Återbetalning av finansiella tillgångar		4 394 573	1 012 977
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 067 723	-40 712
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	31 467
Emission av teckningsoptioner		2 806	36 143
Återköp av teckningsoptioner		-560	-65
Upptagna lån		1 429 050	499 500
Amorterade lån		-1 210 000	-840 000
Återköp inlösen av egna aktier		-	-230 419
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		221 297	-503 373
Årets kassaflöde		-181 317	-289 850
Likvida medel vid årets början		570 303	860 153
Likvida medel vid årets slut		388 985	570 303

Noter



Not 1 | Väsentliga redovisningsprinciper

1. Grunder för redovisningen

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2026. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 29 maj 2026.

1.2 Värderingsgrunder

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor. Transaktioner i utländsk valuta omvandlas till den vid transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

3. Ändrade redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper i årsredovisningen och koncernredovisningen överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen för 2024. Övriga av IASB godkända ändrade och nya IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter förutom IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter med tillämpning från 1 januari 2027. Denna standard förändrar främst tre nyckelområden däribland strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering i de primära rapporterna och noterna. Den fulla analysen av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

4. Konsolideringsprinciper

4.1 Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Hit-tillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

5. 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.

6. Intäkter

6.1 Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

7. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och på insatta medel på bankkonton. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekupper på derivat som används för att säkra ränterisk samt periodiserade uppläggningsavgifter och årliga tomträttsavgifter.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

8. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter och på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, benämnda Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat.

9. Skatter

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

10. Förvaltningsfastigheter

10.1 Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvalt-

ningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Vid förvärv av fastighetsbolag som utgör tillgångsförvärv erhålls vanligen rabatt för ej skattemässigt avdragsgilla avskrivningar på bolagets fastighet. Denna rabatt minskar fastighetens initialt redovisade koncernmässiga anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvaltningsfastigheten till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste rapporteringstillfället fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv respektive avyttring av fastighet redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket ofta innebär redovisning per tillträdesdagen. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett redovisas transaktionen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av transaktionstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

10.2 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

11. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

11.1 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar exklusive derivat innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalssenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

11.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Samtliga koncernens finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, förutom dess derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.

12. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar i dotterföretag. Finansiella tillgångar nedskrivningsprövas enligt IFRS 9.

12.1 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen har historiskt sett haft små kreditförluster då majoriteten av kundfordringarna utgörs av hyresfordringar som faktureras i förskott samt att alla betalningar som är försenade från 8 dagar följs upp. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer för samtliga koncernens fordringar. För kundfordringar som inte är förfallna eller förfallna med upp till 45 dagar leder dessa kreditreserveringar till oväsentliga belopp. I de fall fordringar är förfallna med mer än 45 dagar görs en individuell bedömning och reservering fastställd utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar.

13. Ersättningar till anställda

13.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Bolaget har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Förpliktelserna avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultatet i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

15. Moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

15.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

15.2 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

15.3 Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

15.4 Finansiella garantier/Eventualförpliktelser

Moderbolagets utställda finansiella garantiavtal består i huvudsak endast av borgensförbindelser till förmån för skuld upptagen i dotterföretag. Finansiella garantier innebär att företaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

15.5 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt.

Not 2 | Viktiga uppskattningar och bedömningar Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

Not 3 | Leasingavtal

Koncernen som leasegivare

Koncernen hyr ut lokaler i förvaltningsfastigheter. Koncernen klassificerar dessa hyreskontrakt som operationella leasingavtal eftersom avtalen inte överför de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. De leasingavgifter som erhålls benämns hyresintäkter.

Hyreskontrakt upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar tre till fem år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående kontraktstiden i portföljen till 5,3 år (5,1 år). Kontrakten för kommersiella lokaler har nästan alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna i form av bashyra beräknade utifrån ingångna hyreskontrakt per 2025-12-31.

Kontrakterad hyra exkl tillägg

Koncernen		
TKR	2025	
	ÅRSHYRA	%
2026	1 687 159	20
2027	1 665 258	20
2028	1 672 944	20
2029	1 687 784	20
2030	1 686 440	20
Summa	8 399 585	100
2024		
TKR	ÅRSHYRA	%
2025	1 548 108	21
2026	1 506 071	21
2027	1 420 900	19
2028	1 410 763	19
2029	1 407 642	19
Summa	7 293 483	100

De årliga hyresintäkterna ovan avser kontrakterad bashyra exklusive tillägg såsom fastighetsskatt, taxebundet och övriga kostnader. Av totala hyresintäkter kommer cirka 91% (90) från butikslokaler. Av de redovisade hyresintäkterna för året på totalt 1 809,9 mkr utgör 10% (7) serviceintäkter.

Koncernen som leasetagare

Det finns ett mindre antal leasingavtal, där koncernen är leasetagare vilka främst avser tomträter.

Nyttjanderättstillgångarna avseende koncernens tomträttsavtal skrivs ej av då både leasingperioden och tillgångarnas nyttjandeperiod anses vara eviga.

På balansdagen har koncernen nyttjanderättstillgångar om 539 629 tkr och leasingkulder om 535 348 tkr, beräknade på en ränta om 3,25%.

Tomträttsavgäld

Tomträttsavgälden för år 2025 var 17 244 tkr (9 087 tkr). Ökningen i tomträttsavgälden jämfört med föregående år beror på att fem fastigheter med tomträtt förvärvades i juni 2024 och därmed endast belastade resultatet från tillträdestidpunkten. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas med tio till 40 års mellanrum. Vid 2025 års utgång hade koncernen tolv fastigheter (12) upplåtna med tomträtt. Under året har tre tomträttsavtal förlängts med tio år till samma årliga avgäld.

Avtalade framtida tomträttsavgälder

Koncernen

TKR	2025	2024
Avtalade avgälder med betalning inom ett år	17 191	17 244
Avtalade avgälder med betalning mellan två till fem år	67 810	18 271
Avtalade avgälder med betalning senare än fem år	90 953	32 442
Summa	175 953	67 957

Kostnader för korttidsleasing

Koncernen och moderbolaget

TKR	2025	2024
Leasing av bilar	3 929	3 751

Not 4 | Fastighetskostnader

Specifikation av koncernens fastighetskostnader

TKR	2025	2024
Drift	229 665	198 195
Reparation- och underhåll	64 039	57 307
Fastighetsadministration	52 844	39 697
Fastighetsskatt	98 015	81 686
Summa fastighetskostnader	444 563	376 884

Not 5

Kostnader för ersättningar till anställda

Koncernen

TKR	2025	2024
Löner och ersättningar mm	50 029	42 149
Pensionskostnader, avgiftsbaserade planer	9 553	7 554
Sociala avgifter	16 496	13 981
Summa	76 079	63 684

Medelantalet anställda

	2025	VARAV MÅN	2024	VARAV MÅN
Moderbolaget				
Sverige	46	49%	40	52%
Totalt moderbolaget	46	49%	40	52%
Totalt i dotterföretag	–	–	–	–
Koncernen totalt	46	49%	40	52%

Könsfördelning i företagsledningen

	2025-12-31 KVINNOR %	2024-12-31 KVINNOR %
Moderbolaget		
Styrelsen	50%	20%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%
Koncernen totalt		
Styrelsen	50%	20%
Övriga ledande befattningshavare	33%	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

TKR	2025	2024
Moderbolaget		
Löner och ersättningar	50 029	42 149
Sociala kostnader	26 050	21 535
(varav pensionskostnad)*	9 553	7 554

* Av moderbolagets pensionskostnader avser 2 798 (859) gruppen styrelse och vd. Några utestående pensionsförpliktelser till gruppens styrelse och vd föreligger ej.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda

TKR	2025	
	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Moderbolaget totalt		
Sverige	12 576	37 453
Moderbolaget totalt	12 576	37 453
Koncernen totalt	12 576	37 453
TKR	2024	
	LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	ÖVRIGA ANSTÄLLDA
Moderbolaget totalt		
Sverige	13 602	28 547
Moderbolaget totalt	13 602	28 547
Koncernen totalt	13 602	28 547

Incitamentsprogram

Under 2024 införde bolaget ett incitamentsprogram där samtliga anställda fick möjligheten att köpa teckningsoptioner i bolaget. Marknadsvärdet på teckningsoptionerna beräknas enligt Black-Scholes modellen.

Totalt emitterades 1 420 930 teckningsoptioner under 2024, varav 1 032 364 stycken tecknats av anställda. Optionspremien uppgick till 35 kronor per option. Varje teckningsoption ger rätten att förvärva en aktie i bolaget under perioden mars–april 2029 till en teckningskurs om 295 kr per aktie.

Under 2025 gavs möjligheten till samtliga anställda att återigen köpa teckningsoptioner i bolaget och totalt tecknades 37 417 optioner till en optionspremie om 75 kronor per option. Under året återköpte bolaget 7 500 optioner (1 857). Totalt antal utestående teckningsoptioner till bolagets anställda vid årets utgång uppgick till 1 060 424 stycken.

Avgångsvederlag

Avtal om avgångsvederlag eller andra förmåner finns varken för vd, styrelsens ordförande, för övriga styrelseledamöter eller andra ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavares förmåner

Principer för ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut.

Principer för ersättning till vd

Ersättning

Till vd utgår ersättning i form av fast lön och pension. Under 2025 var den fasta grundlönen per månad 370 tkr (336) för VD. Från den 1 januari 2025 har VD ingen rätt till rörlig ersättning. Den rörliga ersättningen för 2024 uppgick till 402 tkr.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

VD har med bolaget en ömsesidig uppsägningstid om sex månader och ingen rätt till avgångsvederlag enligt anställningsavtalet.

Pensionsersättningar

Bolaget avsätter månatligen ett belopp motsvarande ITP 1 samt flexpension. Under 2025 var premiekostnaderna 1 252 tkr (1 111) avseende vd.

Principer för ersättning till övriga ledande befattningshavare

Ersättning

Ersättningen beslutas av vd med bistånd av styrelsens ordförande. Ersättningens nivå för den enskilde befattningshavaren ska vara baserad på faktorer som befattning, kompetens, erfarenhet och prestation. Ersättningen består av fast lön och pension samt ska därutöver kunna bestå av rörlig lön.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Övriga ledande befattningshavare följer LAS alternativt har som högst tre månaders uppsägningstid. Bolaget ska dock i förekommande fall iakttä den längre uppsägningstid som följer av lagen om anställningsskydd. Under uppsägningstiden har övri-

ga ledande befattningshavare rätt till full lön och övriga anställningsförmåner. Ingen av de övriga ledande befattningshavarna är berättigad till avgångsvederlag.

Pensionsersättningar

Övriga ledande befattningshavare är berättigade pensionsförmåner motsvarande ITP1 samt flexpension i enlighet med Fastigos kollektivavtal.

Löner och andra ersättningar och övriga förmåner till styrelse och ledande befattningshavare i moderbolaget 2025

TKR	GRUNDLÖN /ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	ÖVRIGA FÖRMÅNER	PENSIONS-KOSTNAD	ÖVRIGA ERSÄTTNINGAR	SUMMA
Styrelse 2025						
Ordförande T. Evertsson	550	-	-	-	-	550
Ledamot F. Olsson	-	-	-	-	-	-
Ledamot P. Sundin	265	-	-	-	-	265
Ledamot A.Wiman (från 2025-06-27)	-	-	-	-	-	-
Ledamot K.Bergholcs (från 2025-06-27)	125	-	-	-	-	125
Ledamot J. Frantzén (från 2025-06-27)	125	-	-	-	-	125
Ledamot G. Balsvik (till 2025-06-27)	167	-	-	-	-	167
Ledamot S.Unge (till 2025-01-14)	10	-	-	-	-	10
Resterande Ledning						
(5 personer)	10 717	1 429	430	2 798	-	15 374
Summa	11 958	1 429	430	2 798	-	16 615
Styrelse 2024						
Ordförande T. Evertsson (ledamot fr 240215, ordf fr 241031)	284	-	-	-	-	284
Ledamot G. Balsvik	250	-	-	-	-	250
Ledamot F. Olsson	-	-	-	-	-	-
Ledamot P. Sundin	270	-	-	-	-	270
Ledamot S. Unge	270	-	-	-	143 ¹	413
Ledamot A. Granström (från 2024-05-30 till 2024-06-28)	21	-	-	-	-	21
Ledamot E. Andersson Rahlén (till 2024-05-30)	-	-	-	-	-	-
Ordförande A. Taaveniku (till 2024-05-30)	229	-	-	-	-	229
Ordförande P. Forslund (från 2024-05-30 till 2024-11-18)	252	-	-	-	-	252
Ledamot J. Röhss (till 2024-02-15)	19	-	-	-	-	19
Vd T. Holm (Ledamot till 2024-05-30)	4 113	402	196	1 111	-	5 821
Resterande Ledning						
(5 personer)	7 571	1 516	367	1 664	-	11 118
Summa	13 279	1 918	563	2 774	143	18 677

Not 6

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

TKR	2025	2024
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 629	2 420
Andra uppdrag	406	349
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	2 629	2 420
Andra uppdrag	406	349

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Andra uppdrag inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranses av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 7

Centrala Administrationskostnader

TKR	2025	2024
Koncernen		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	37 630	35 331
Avskrivningar	-	-
Administrationskostnader	71 967	60 460
Summa	109 596	95 791
Moderbolaget		
Löner, sociala kostnader och övriga personalkostnader	81 505	66 241
Avskrivningar	-	-
Administrationskostnader	72 155	58 892
Summa	153 660	125 133

Not 8

Resultat från andelar i koncernföretag

TKR	2025	2024
Moderbolaget		
Nedskrivning av dotterbolagsandelar	–	–
Återföring nedskrivning av dotterbolagsandelar	156 000	286 000
Utdelning från dotterföretag	–	–
Summa	156 000	286 000

Not 9

Finansiella poster

Koncernen	2025	2024
TKR	2025	2024
Övriga ränteintäkter	5 940	12 072
Finansiella intäkter	5 940	12 072
Räntekostnader, kreditinstitut	–385 393	–433 283
Räntekostnader, obligationslån	–43 802	–53 571
Räntekostnad, derivat	42 038	153 239
Tomträttsavgälder	–17 244	–9 087
Övriga finansiella kostnader	–2 373	–2 153
Finansiella kostnader	–406 774	–344 854

Moderbolaget

TKR	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter, koncernföretag	350 895	323 164
Övriga ränteintäkter	4 702	10 679
Summa	355 597	333 842
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader, obligationer	–43 802	–53 571
Räntekostnader, kreditinstitut	–5 613	–955
Räntekostnader, derivat	4 917	17 309
Räntekostnader, övriga	–998	–122
Summa	–45 496	–37 339

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TKR	2025 (%)	2025	2024 (%)	2024
Resultat före skatt		2 089 462		2 393 313
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	–430 429	20,6%	–493 022
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–580	0,0%	–316
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	126	0,0%	152
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,5%	–9 989	0,2%	–5 307
Aktivering av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	–0,2%	3 372	–1,2%	28 921
Skatt hänförlig till värdeförändringar i fastigheter utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	–1,0%	20 882	–3,3%	78 725
Övrigt	0,0%	898	0,0%	–417
Redovisad effektiv skatt	19,9%	–415 719	16,3%	–391 264

Not 10

Bokslutsdispositioner

TKR	2025	2024
Moderbolaget		
Erhållet/lämnat koncernbidrag	10 544	2 163
Summa	10 544	2 163

Not 11

Skatter

Redovisat i rapport över resultat och övrigt totalresultat

TKR	2025	2024
Koncernen		
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	–82 582	–69 008
Summa	–82 582	–69 008
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)	1 580	28 921
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–327 028	–350 932
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–7 689	–245
Summa	–333 137	–322 256
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	–415 719	–391 264

Moderbolaget

TKR	2025	2024
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt(+)		
Periodens skattekostnad	–	–
Summa	–	–
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	–	–
Summa	–	–
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	–	–

Moderbolaget

TKR	2025 (%)	2025	2024 (%)	2024
Resultat före skatt		464 645		581 532
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-95 717	20,6%	-119 796
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-299	0,0%	-200
Ej skattepliktiga intäkter	-6,9%	32 139	-10,1%	58 928
Förändring av skattemässigt värde på derivat utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-0,4%	1 800	-0,3%	1 800
Erhållet negativt räntenetto	-13,4%	62 078	-10,2%	59 268
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-	0,0%	-

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Redovisade uppskjutna skattefordringar och- skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

TKR	Uppskjuten skatt 2025-12-31			Uppskjuten skatt 2024-12-31		
	FORDRAN	SKULD	NETTO	FORDRAN	SKULD	NETTO
Förvaltningsfastigheter	-	1 298 215	-1 298 215	-	963 217	-963 217
Derivat	-	5 945	-5 945	-	7 124	-7 124
Periodiseringsfonder	-	477	-477	-	-	-
Underskottsavdrag	26 670	-	26 670	26 437	-	26 437
Övrigt	3 151	-	3 151	817	-	817
Skattefordringar/-skulder	29 822	1 304 637	-1 274 816	27 254	970 341	-943 087
Kvittning	-29 822	-29 822	-	-27 254	-27 254	-
Skattefordringar/-skulder, netto	0	1 274 816	-1 274 816	0	943 087	-943 087
Moderbolaget						
Underskottsavdrag	-	-	-	-	-	-
Skattefordringar/-skulder	-	-	-	-	-	-
Skattefordringar/-skulder, netto	-	-	-	-	-	-

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Avdragsgilla temporära skillnader och skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna:

TKR	Koncernen		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ej avdragna räntekostnader	61 658	46 931	-	-
Ej avdragna fastighetsförluster	208	-	-	-
Summa	61 866	46 931	-	-

Uppskjutna skattefordringar som inte redovisats avser ej avdragna räntekostnader som det inte är sannolikt att bolagen kommer att kunna utnyttja för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster. Det finns ingen förfallotidpunkt för fastighetsförlusterna medan ej avdragna räntekostnader förfaller inom 2-6 år.

Not 12

Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2025	2024
Realiserade värdeförändringar	4 145	-200
Orealiserade värdeförändringar	1 267 942	1 779 821
Summa	1 272 087	1 779 621

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
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, utbyggnad och aktiverade komponentbyten.

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2025	2024
Hysesintäkter	1 809 925	1 492 944
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-391 719	-337 188
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-	-

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde enligt verkligt värdemetod i IAS 40. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Samtliga fastigheter värderas årligen under det fjärde kvartalet av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad och fastighetskategori.

Under 2025 har värderingar utförts av värderingsföretagen Cushman & Wakefield och Novier Property Advisors AB. De externa värderarna ska besiktiga varje fastighet minst vart tredje år.

Fastigheterna värderas enligt de värderingsprinciper som följer av RICS Valuation – Global Standards 2022 ("Red Book"), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom Europeiska Valuation Standards 2020 (EVS 2020) och följer Samhällsbyggarnas etiska regler.

Utöver den externa värderingen av hela fastighetsportföljen i kvartal fyra görs externvärderingar vid andra tidpunkter under året om väsentliga förändringar i marknaden eller i enskilda fastigheter föranleder det. Vid varje kvartalsskifte görs även en ge-

nomgång av de materiella antaganden som ligger till grund för de senaste externvärderingarna där bedömning görs om det skett någon förändring i avkastningskraven, i investeringsantaganden eller eventuella reserveringar som påverkat värdet.

Värderingsteknik

Verkliga värden fastställs vanligtvis med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Det verkliga värdet per 2025-12-31 är fastställt utifrån en avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton, som successivt marknadsanpassats, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Kassaflödeskalkylernas längd är om minst fem år men längden anpassas så att det sista året, som ligger till grund för restvärdesberäkningen, är helt marknadsanpassat. Kalkylperioden som ligger till grund för externvärderingarna per 2025-12-31 varierar mellan 5 till 20 år men där de flesta sträcker sig från januari 2026 till december 2035. Till grund för kalkylerna ligger ett inflationsantagande om 1,5 procent för 2026 i cirka hälften av värderingarna och därefter två procent under resterande kalkylperiod och för resterande är inflationsantagandet två procent under hela kalkylperioden.

Restvärdet har räknats fram genom sista årets driftnetto dividerat med ett direktavkastningskrav. Diskonteringsräntan som använts för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärdet består av direktavkastningskravet med tillägg för inflationen under prognosperioden.

De antaganden som används vid värdering är inbördes beroende och reflekterar marknadens syn på risk och framtida utveckling. Direktavkastningskravet och diskonteringsräntan är individuellt satta per fastighet och baseras på transaktioner av jämförbara objekt på fastighetsmarknaden. Faktorer som påverkar avkastningskravet är läge, hyresnivå, kontraktslängd, vakansgrad och fastigheternas skick, vilka alla har ett inbördes beroende. Ett lägre direktavkastningskrav är ofta kopplat till en högre förväntad hyrestillväxt och ett lägre vakansantagande. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 31 december 2025 uppgick till 6,19% (6,49).

IFRS redovisningsstandarder kategoriserar indata för värdering till verkligt värde i tre nivåer. Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden. Klassificering i nivå 3 sker i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid justering sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

I verkligt värde för förvaltningsfastigheter ingår även byggrätter. Dessa värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Per den 31 december 2025 uppgick byggrätterna i portföljen till 7 795 kvm BTA till ett värde av 51 mkr motsvarande 6 543 kr/kvm BTA. Därutöver ingår även ej detaljplanelagd mark till ett värde av 35,3 mkr.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- » verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- » verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförs.

Bolaget har per den 31 december 2025 projekt under nybyggnation med en bedömd total investering om 308 mkr (140,0), varav 177 mkr (64,4) är nedlagt och 131 mkr (75,6) återstår att investera. Pågående projekt avser nyproduktion av 15 642 kvm (8 930) butiksytta där hyresavtal är tecknade.

Väsentliga åtaganden

Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt inklusive hyresgästanpassningar i befintliga fastigheter och nybyggnationer där den totala återstående investeringen uppgår till ca 410 mkr.

Indata vid värdering	Totalt		Region Syd		Region Mitt		Region Nord	
	SPANN	SNITT	SPANN	SNITT	SPANN	SNITT	SPANN	SNITT
2025-12-31								
Återstående längd på hyreskontrakt		5,3 år		5,6 år		5,0 år		5,2 år
Förväntad långsiktig vakans, %	2,3-15,0	4,6	2,3-15,0	4,3	2,8-15,0	4,9	2,9-10,0	4,8
Aktuell vakans, %		1,7		0,9		2,3		2,4
Driftnetto (kr per kvm)		1 255		1 203		1 439		1 119
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	5,25-15,00	6,19	5,40-15,00	6,20	5,25-9,00	6,12	5,54-7,96	6,29
Diskonteringsränta (%)	7,25-11,18	8,23	7,51-9,95	8,20	7,25-11,18	8,21	7,65-10,12	8,33
2024-12-31								
Återstående längd på hyreskontrakt		5,1 år		5,2 år		5,0 år		5,2 år
Förväntad långsiktig vakans, %	2,5-20,0	4,8	2,50-20,0	4,9	2,90-10,0	5,0	2,9-10,2	4,7
Aktuell vakans, %		2,9		2,4		2,7		4,0
Driftnetto (kr per kvm)		1 212		1 186		1 397		1 032
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	5,36-15,00	6,47	5,50-15,00	6,51	5,36-9,00	6,32	5,91-12,50	6,66
Diskonteringsränta (%)	7,35-14,75	8,48	7,61-10,15	8,47	7,35-11,18	8,38	7,90-14,75	8,65

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

Väsentliga icke observerbara indata

	2025-12-31		2024-12-31	
	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

Not 13 Derivat

Koncernen

TKR	2025	2024
Finansiella placeringar/skulder som är anläggningstillgångar/långfristiga skulder		
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

Under året har inga ränteswappar stängts.

Not 14 Fordringar på koncernföretag

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans 1 januari	4 807 529	5 139 293
Tillkommande fordran	5 428 385	681 213
Återbetalningar	–4 394 573	–1 012 977
Utgående balans 31 december	5 841 341	4 807 529

Not 15 Övriga fordringar

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Momsfordringar	19 739	5 586
Skattekonto	7 292	32 574
Övriga fordringar	805	3 101
Summa	27 836	41 261

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Momsfordringar	1 487	1 699
Skattekonto	458	2 218
Övriga fordringar	30	8 698
Summa	1 975	12 616

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 93 tkr (417) i koncernen och 0 tkr (0) i moderbolaget

Kreditrisiker i kundfordringar

Åldersanalys, förfallna ej nedskrivna kundfordringar

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Förfallna kundfordringar 1–31 dagar	509	123
Förfallna kundfordringar 32–93 dagar	–	552
Förfallna kundfordringar >90 dagar	2	10
Summa	511	685

Reserv för befarade kreditförluster

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	4 090	3 353
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–2 053	–2 820
Bortskrivning av tidigare redovisade kreditförluster	0	–
Årets beräknade kreditförluster	3 184	3 557
Utgående balans	5 221	4 090

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Lokalkostnader	845	967
Övrigt	3 104	4 615
Summa	3 949	5 582

Not 18 Likvida medel

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	389 378	595 131
Summa enligt balansräkningen	389 378	595 131
Summa enligt kassaflödesanalysen	389 378	595 131

Samtliga koncernbolag ingår i cashpool arrangemang där topkontot innehas av Moderbolaget. Därutöver har tre dotter-

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	388 985	570 303
Summa enligt balansräkningen	388 985	570 303
Summa enligt kassaflödesanalysen	388 985	570 303

bolag separata bankkonton i annan bank som inte ingår i någon cashpool.

Not 19 Eget kapital

Under 2024 genomförde bolaget en förenkling av kapitalstrukturen varvid enbart ett aktieslag i form av stamaktier med lika röst- och företrädesrätt finns kvar. Under året har ingen nyemission genomförts och bolagets aktiekapital uppgick till 2 219 315 SEK fördelat på 28 430 529 aktier per den 31 december 2025. Efter årets utgång har bolaget 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 samtliga ägare tecknade för sin pro rata-andel. Totalt antal aktier i bolaget efter emissionen uppgår till 30 565 514 st.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår erhållna aktieägartillskott.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag.

Utdelning

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

Koncernen – Aktiekapital och antal aktier

ANGES I ANTAL AKTIER	2025-12-31					2024-12-31				
	STAM A	PREF B-AP	PREF B-KÅ	PREF B-LF	TOTALT	STAM A	PREF B-AP	PREF B-KÅ	PREF B-LF	TOTALT
Emitterade 1 januari	28 430 529	0	0	0	28 430 529	821 270	487 775	487 775	195 110	1 991 930
Emitterade/omstämplade under perioden						28 430 529				28 430 529
Inlösen/omstämpling av egna aktier						-821 270	-487 775	-487 775	-195 110	-1 991 930
Emitterade per 31 december	28 430 529	0	0	0	28 430 529	28 430 529	0	0	0	28 430 529

Moderbolaget

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av erhållna aktieägartillskott samt tidigare års resultat.

Kapitalhantering

Koncernen strävar efter att bibehålla en god finansiell ställning genom efterlevnad av antagen finanspolicy som dikterar nettobelåningsgrad lägre än 60%, två till fem års genomsnittlig räntebindningstid och maximalt 25% kapitalbindning kortare än tolv månader. Vid årsskiftet uppgick nettobelåningsgraden till 48,2%, den genomsnittliga räntebindningen till 2,3 år och andelen kapitalförfall inom den kommande tolv månadersperioden uppgick till 4%.

Eget kapitalinstrument med utspädningseffekt

Bolaget har utgivna teckningsoptioner, vilket kan leda till att antalet aktier ökar. Optionsprogrammet omfattar totalt 1 420 930 teckningsoptioner vilket innebär en maximal utspädningseffekt om cirka 5%. För mer information se not 5 Kostnader för ersättningar till anställda.

Not 20

Räntebärande skulder

Finansiering

Koncernen finansieras dels med eget kapital och obligationslån i moderbolaget dels med banklån i dotterbolagen Svenska Handelsfastigheter 14 AB, Svenska Handelsfastigheter 16 AB, Svenska Handelsfastigheter 18 AB, Svenska Handelsfastigheter 19 AB, Svenska Handelsfastigheter 20 AB och LSTH Handelsfastigheter 4 AB.

Under året har bolaget genom återköp och amortering vid förfall löst två obligationslån om totalt 830 mkr som förföll i juni. I mars emitterade bolaget 550 mkr i en treårig obligation till Stibor 3M + 115 bps och i oktober gjordes ytterligare en emission av 500 mkr med 3-års löptid till Stibor 3M + 99 bps. Bolaget har vidare förlängt och tecknat ränteswappar till en nettovolym om sammanlagt 2 439 mkr. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till not 23.

Som säkerhet för banklånen har fastighetsinteckningar, aktier i dotterbolag och internlån lämnats (se not 24 ställda säkerheter och eventalförpliktelser).

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Banklån	9 717 811	7 271 797
Obligationslån	1 049 206	499 550
Summa	10 767 016	7 771 347
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	52 394	1 738 079
Kortfristiga obligationslån	499 797	829 884
Summa	552 191	2 567 963

Utestående obligationslån 2025-12-31

TKR	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Obligationslån – ISIN SE0013361920	SEK	Stibor 90 + 1,05%	2026-10-16	500 000	499 797
Obligationslån – ISIN SE0013362175	SEK	Stibor 90 + 1,15%	2028-03-20	550 000	549 620
Obligationslån – ISIN SE0013107059	SEK	Stibor 90 + 0,99%	2028-10-23	500 000	499 586
Totala obligationslån				1 550 000	1 549 003

Utestående obligationslån 2024-12-31

TKR	VALUTA	NOMINELL RÄNTA	FÖRFALL	NOMINELLT VÄRDE	REDOVISAT VÄRDE
Obligationslån – ISIN SE0013360294	SEK	Stibor 90 + 1,50%	2025-06-03	546 000	545 923
Obligationslån – ISIN SE0013360302	SEK	1,743%	2025-06-03	284 000	283 961
Obligationslån – ISIN SE0013361920	SEK	Stibor 90 + 1,05%	2026-10-16	500 000	499 550
Totala obligationslån				1 330 000	1 329 434

Not 21

Övriga skulder

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt, depositioner	902	1 426
Övriga skulder	–	–
Summa	902	1 426
Övriga kortfristiga skulder		
Personalrelaterade skulder	2 433	2 285
Momsskulder	69 019	62 506
Övriga skulder	6 528	5 003
Summa	77 979	69 794

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Personalrelaterade skulder	2 433	2 285
Övriga skulder	767	805
Summa	3 199	3 090

Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Not 22

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Personalrelaterade kostnader	20 934	19 354
Förutbetalda hyresintäkter	282 979	255 022
Upplupna räntekostnader	55 051	38 563
Övrigt	36 998	31 758
Summa	395 961	344 697

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Personalrelaterade kostnader	20 934	19 354
Upplupna räntekostnader	6 179	7 837
Revisionskostnader	2 441	2 032
Övrigt	5 733	3 199
Summa	35 287	32 423

Not 23

Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras av LSTH Svenska Handelsfastigheter AB som är koncernens förvaltningsbolag. Den övergripande målsättningen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Styrelsen har identifierat följande finansiella risker som mest väsentliga för koncernen: likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till en väsentligt förhöjd kostnad.

Enligt finanspolicy ska koncernen ha en likviditetsreserv uppgående till minst 100% av kommande tolv månaders kapitalbehov. Likviditetsreserven utgörs av obundna bankmedel, checkräkningskredit, marknadsvärdet på eventuella placeringar som kan frigöras inom åtta bankdagar samt outnyttjad del av bekräftade kreditlöften med en återstående löptid om minst tolv månader. Per den 31 december 2025 uppgick likvida medel till

389 378 tkr samt en outnyttjad checkräkningskredit om 200 000 tkr och en outnyttjad kreditfacilitet om 400 000 tkr, vilket uppfyllde kraven i finanspolicy.

I villkoren för bolagets obligationer finns det krav, så kallade kovenanter, om att koncernens räntetäckningsgrad ska överstiga 150% samt att andelen säkerställd skuld inte ska överstiga 50% av Koncernens totala tillgångar. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2025, se not 31 alternativa nyckeltal för beräkning.

Vidare har koncernen säkerställda banklån där det även finns kovenanter avseende att belåningsgraden inte ska överstiga 70%, räntetäckningsgraden ska överstiga 175% och soliditeten ska uppgå till minst 30% på koncernnivå. Därutöver finns kovenanter avseende belåningsgrad och räntetäckningsgrad på låntagarnivå. Alla låntagarbolag uppfyller samtliga krav per 31 december 2025. Finansiella åtaganden i bolagets utestående obligationer och koncernens säkerställda banklån testas och följs upp kvartalsvis.

Löptidsanalys

Tabellerna överst på nästa sida visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder/fordringar. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med rörlig ränta har de framtida räntebetalningarna estimerats utifrån marknadens prognos för den rörliga tremånadersräntan som förelåg på balansdagen.

Koncernen 2025-12-31		Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta				
TKR	2026	2027	2028	2029	2030	2031 och senare
Räntebärande skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	–	1 263 315	5 102 920	2 231 167	2 194 978	–
Kortfristiga räntebärande skulder	550 039	–	–	–	–	–
Räntebetalningar	354 733	335 897	276 190	163 133	43 934	–
Derivat						
Ränteswappar	–4 183	–1 088	–2 980	–12 688	–13 413	–3 956
Summa räntebärande skulder och derivat	900 590	1 598 124	5 376 129	2 381 611	2 225 498	–3 956
Icke-räntebärande skulder						
Övriga långfristiga skulder		216	125	561		
Leverantörsskulder	113 211					
Övriga kortfristiga skulder	6 528					
Upplupna kostnader	112 982					
Totalt	1 133 311	1 598 340	5 376 254	2 382 172	2 225 498	–3 956

Koncernen 2024-12-31		Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta				
TKR	2025	2026	2027	2028	2029	2030 och senare
Räntebärande skulder						
Långfristiga räntebärande skulder	–	3 330 623	2 702 387	1 018 054	734 975	–
Kortfristiga räntebärande skulder	2 567 963	–	–	–	–	–
Räntebetalningar	392 175	263 137	131 280	57 094	13 957	–
Derivat						
Ränteswappar	–51 576	–27 696	–19 665	–4 638	–3 043	–4 696
Summa räntebärande skulder och derivat	2 908 562	3 566 063	2 814 002	1 070 510	745 889	–4 696
Icke-räntebärande skulder						
Övriga långfristiga skulder						1 426
Leverantörsskulder	79 076					
Övriga kortfristiga skulder	5 003					
Upplupna kostnader	89 675					
Totalt	3 082 316	3 566 063	2 814 002	1 070 510	745 889	–3 270

Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på koncernens resultatet. Samtliga banklån och obligationslån är upptagna mot rörlig ränta med Stibor 3 månader som bas. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader och för att hantera ränterisken använder sig koncernen av räntederivatinstrument såsom ränteswappar, räntetak och ränteswaptioner, för att nå en önskad räntebindningsstruktur. Per 31 december 2025 hade koncernen ingått 30 ränteswappar om totalt 8 002 mkr i nominellt belopp på vilka koncernen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Därutöver har koncernen ingått fem ränteswaptioner varav två så kallade stängningsbara swaptioner om totalt 350 mkr i nominellt belopp och tre så kallade förlängningsbara swaptioner om totalt 790 mkr i nominellt belopp. Två av de förlängningsbara swaptionerna har en första löptid på fyra år vardera varav banken vid den tidpunkten har rätt att förlänga swaptionerna på befintliga villkor i ytterligare två respektive fyra år till. Den tredje förlängningsbara swaptionen har en första löptid på två år varvid banken har rätt

att förlänga på befintliga villkor ytterligare tre år. De stängningsbara swaptionerna har en underliggande löptid på tio år men där banken har rätt att stänga dem var tredje månad.

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 22 004 tkr, beräknat utifrån skuldernas och räntederivatens storlek per balansdagen.

Förfallostruktur räntederivat 2025-12-31

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

Kreditrisk

Kommersiell kreditrisk

Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens hyresgäster blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kreditrisk hanteras genom kontroll av kreditvärdighet. Nedskrivningar av kundfordringar uppgick för räkenskapsåret till 1 224 tkr (1 033). För en åldersanalys av kundfordringar som är förfallna, men inte nedskrivna, se not 16.

Finansiell kreditrisk

Finansiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om en motpart som koncernen har ingått ett avtal med blir insolvent och att en investering och/eller en realiserad vinst därmed inte kan återbetalas. Koncernens exponering för finansiell kreditrisk utgörs framför allt av banktillgodohavanden samt övervärden i räntede-

rivat. För derivattransaktioner har koncernen ingått ISDA-avtal som möjliggör nettning av derivattillgångar och derivatskulder i händelse av fallissemang hos någon av parterna. Tabellen nedan visar hur koncernens derivattillgångar skulle ha nettats mot derivatskulder om villkoren för kvittning enligt ISDA-avtalen hade varit uppfyllda per balansdagen. Ingen nettning har skett.

Koncernen	2025-12-31		2024-12-31	
	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER	DERIVAT-TILLGÅNGAR	DERIVAT-SKULDER
MKR				
Redovisade belopp	91 995	33 634	133 954	38 038
Nettning enligt ISDA	-33 634	-33 634	-38 038	-38 038
Nettobelopp	58 360	-	95 916	-

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori

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 med undantag för derivatinstrument. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med kort räntebindingstid där samtliga banklån är upptagna mot Stibor 3 månader

som bas och villkoren för refinansiering anses inte ha förändrats sedan upptagandet av skulderna varför bedömningen är att verkligt värde avviker marginellt från redovisat värde. De verkliga värdena för räntederivat tillhör nivå 2 i hierarkin över verkligt värde, vilket innebär att verkligt värde har fastställts direkt eller indirekt från observerbar data.

Tabellerna nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IFRS 9.

Koncernen 2025

MKR	REDOVISAT VÄRDE 2025	VERKLIGT VÄRDE 2025
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	91 995	91 995
Summa	91 995	91 995
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	398	-
Övriga kortfristiga fordringar	27 836	-
Kundfordringar	8 790	-
Likvida medel	389 378	-
Summa	426 402	-
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	33 634	33 634
Summa	33 634	33 634
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga räntebärande skulder	10 767 016	-
Kortfristiga räntebärande skulder	552 191	-
Övriga långfristiga skulder	902	-
Övriga kortfristiga skulder	6 528	-
Leverantörsskulder	113 211	-
Upplupna kostnader	112 982	-
Summa	11 552 831	-

Koncernen 2024

MKR	REDOVISAT VÄRDE 2024	VERKLIGT VÄRDE 2024
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	133 954	133 954
Summa	133 954	133 954
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga fordringar	427	-
Övriga kortfristiga fordringar	41 261	-
Kundfordringar	7 093	-
Likvida medel	595 131	-
Summa	643 912	-
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Derivat	38 038	38 038
Summa	38 038	38 038
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		
Långfristiga räntebärande skulder	7 771 347	-
Kortfristiga räntebärande skulder	2 567 963	-
Övriga långfristiga skulder	1 426	-
Övriga kortfristiga skulder	5 003	-
Leverantörsskulder	79 076	-
Upplupna kostnader	89 675	-
Summa	10 514 490	-

Not 24

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 103 504	10 399 021
Nettotillgångar i dotterbolag	10 153 047	8 655 761
Summa ställda säkerheter	21 256 551	19 054 782
Eventalförpliktelser	-	-

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterbolag	1 106 700	950 700
Summa ställda säkerheter	1 106 700	950 700
Eventalförpliktelser¹	-	-

¹ Borgensåtaganden från Moderbolaget finns för samtliga säkerställda banklån i koncernen men bedömningen är att dotterbolagen i dagsläget inte har problem att betala sin skuld.

Not 25

Närstående

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

Koncernen

TKR	ÅR	FÖRSÄLJNING AV TJÄNS- TER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER 31 DECEMBER	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER 31 DECEMBER
Andra närstående	2025	-	-	-5 208	-	-
	2024	-	143	-	-	74 000

Moderbolaget

TKR	ÅR	FÖRSÄLJNING AV TJÄNS- TER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER 31 DECEMBER	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER 31 DECEMBER
Dotterbolag	2025	139 320	-	350 895	5 907 035	826 660
	2024	121 420	-	323 164	5 009 692	620 954
Andra närstående	2025	-	-	-5 208	-	-
	2024	-	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 återbetalats i sin helhet under det fjärde kvartalet.

Not 26

Koncernföretag

Innehav i dotterföretag

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2025-12-31 ÄGARandel i %	2024-12-31 ÄGARandel i %
LSTH Handelsfastigheter 1 AB (publ), 559016-8836	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), 559016-8901	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 3 AB, 559016-8893	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 4 AB, 556812-0900	Stockholm, Sverige		100,0%
Skolgärdet Handelsfastighet AB, 556737-7790	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Rinken Handelsfastighet AB, 556791-8502	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Luleheden Handelsfastighet AB, 556788-6451	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Promus livsmedelsfastigheter AB, 556658-3174	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 5 AB, 556828-8376	Stockholm, Sverige		100,0%
Svenska Handelsfastigheter 11 AB, 556819-6868	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsfastigheter Kranskötaren KB, 969737-0428	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsbolag Landskrona Handelsfastighet , 969630-6167	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Stanstorp Handelsfastighet AB, 556406-1405	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Höganäs Svalan Handelsfastighet AB, 556562-4821	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Kristianstad Kofoten Handelsfastighet AB, 556542-9296	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Luleheden II Handelsfastighet AB, 556803-3103	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Kungälv Rälsen Handelsfastighet AB, 556403-0350	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 6 AB, 556904-5940	Stockholm, Sverige		100,0%
Svenska Handelsfastigheter 7 AB, 556904-5932	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Högland 6:30 AB, 559069-8816	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 8 AB, 556904-5601	Stockholm, Sverige		100,0%
HF Luleå Bilen AB, 556883-5580	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Söderhamn Söderala AB, 556883-5549	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Härnösand Yrkesskolan AB, 556891-1464	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsfastigheter Norrland AB, 556883-5572	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 9 AB, 556904-5957	Stockholm, Sverige		100,0%
HF Stockholm Diariet AB, 556891-1498	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Gävle Sörby AB, 556883-5556	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Skara Thalia AB, 556883-5457	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Östersund Tröskan AB, 556883-5473	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 10 AB, 556904-5973	Stockholm, Sverige		100,0%
HF Flen Städet AB, 556883-5531	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Huddinge Vinkeln AB, 556891-1456	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsfastigheter Mälardalen AB, 556883-5564	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
HF Finspång Hårstorp AB, 556818-6331	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Luleå 24 Fastighetsförvaltning AB, 559100-3990	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 12 AB, 559094-9599	Stockholm, Sverige		100,0%
Svenska Handelsfastigheter 13 AB, 559111-7972	Stockholm, Sverige		100,0%
SHF Kranskötaren 7 AB, 556953-5510	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Plåten 2 AB, 559025-2176	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Glasbruket 1 AB, 559101-2264	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Göinge 1 AB, 559101-2256	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsfastigheten Majoren 1 Falun AB, 556651-7701	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Järnet 4 AB, 556716-2192	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Gesällen 1 & 2 AB, 559110-7361	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fröhuset 12 AB, 556962-8943	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Mo 3:30 AB, 559045-1455	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Singelklövern AB, 559131-0965	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Viken 120:1 AB, 556888-4109	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Göksholm 1 AB, 559124-6524	Stockholm, Sverige	100%	100,0%

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2025-12-31 ÄGARANDEL I %	2024-12-31 ÄGARANDEL I %
Svenska Handelsfastigheter 14 AB, 559113-2625	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 15 AB, 559114-8555	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 16 AB, 559139-6352	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Projekt Leaf AB, 559139-6345	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsfastigheter Västerås Holding AB, 556693-6364	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Vinkeln 2 & 10 AB, 556733-5723	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Falun 8:26 AB, 556678-6462	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kranföaren 4 AB, 556675-0914	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Skårby 3:32 AB, 556678-7197	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Vinkeln 1 AB, 556727-4724	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Handelsfastigheter Gävle Holding AB, 556693-6935	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hemlingby 71:7 AB, 556697-1759	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Valbo Holding AB, 559041-8496	Stockholm, Sverige		100,0%
SHF Valbo Ön 32:2 AB, 556749-0650	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Valbo Ön 31:2 AB, 556876-2891	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Valbo Ön 31:3 AB, 556977-0869	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Silvret 3 & 8 AB, 556590-2607	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Umeå Holding AB, 559015-8951	Stockholm, Sverige		100,0%
SHF Strömpilen 1 AB, 556601-1291	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Halmstad Stenalyckan 3 AB, 559118-8460	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Alhagen 3 AB, 556638-7758	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Noret 1:97 AB, 556792-9798	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Skridskon 1 AB, 559082-3299	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kvarnstenen 3 AB, 559114-9819	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Storlien Handelpark AB, 556745-0837	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Duwall 1 AB, 556986-2237	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Ljusta 7:4 AB, 556666-5054	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Tuntorp 4:178 AB, 556989-5815	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hova 52:1 AB, 559177-5480	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Framnäs 1:31 AB, 556776-8683	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Buffeln 7 AB, 559178-5315	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Örnsköldsvik AB, 559183-3255	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Boländerna 28:3 AB, 556575-0261	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Boländerna 28:4 AB, 559034-8396	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Boländerna 35:1 AB, 559199-5088	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Boländerna 35:2 AB, 559157-8702	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Varla 2:423 AB, 556123-3338	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kungsbacka 4:64 AB, 556703-3146	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 17 AB, 559229-6585	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Anderstorp 9:193 AB, 556196-5061	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hornabo 1:119 AB, 556326-0313	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Gästgivaren 1 AB, 556206-2082	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kotten 1 AB, 556137-9248	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Horred 4:58 AB, 556216-5323	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Ametisten 1 AB, 559238-4563	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Zinken AB, 559260-2022	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Motala AB, 556242-6154	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hästdroskan AB, 559265-7232	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Bolltorp AB, 556754-9299	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Glaskolven 1 AB, 559248-2128	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Glaskolven 6 AB, 559248-2136	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 18 AB, 559254-6104	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Överby AB, 559314-8462	Stockholm, Sverige	100%	100,0%

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2025-12-31 ÄGARANDEL I %	2024-12-31 ÄGARANDEL I %
SHF Lackeraren 3 AB, 556726-1671	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastighets Holding AB, 559116-6474	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 1 AB, 556715-8414	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastigheter 1 AB, 559105-8440	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Närlunda 4:67 AB, 559015-3630	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Ingeborgbo 65:1 AB, 556289-4005	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fridhem 23:1 AB, 559000-0765	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 2 AB, 556833-0459	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Bromsaren 1 AB, 559024-8992	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastigheter 2 AB, 559039-8177	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Fastighetsbolaget Hammartorget 5 KB, 969675-4614	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Gävle 10 KB, 969675-1479	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Buntmakaren 10 i Motala KB, 969675-3442	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Malörten 1 i Vänersborg KB, 969675-1842	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Tärnan 25 KB, 969675-1529	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Östra Via 1:62 i Örebro KB, 969691-2212	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastighets Holding II AB, 559169-9086	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 3 AB, 556710-2768	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 4 AB, 559031-2939	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Borren 13&15 i Båstad AB, 556927-6065	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kålfjärilen 2 AB, 556928-4408	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Stenskvättan AB, 556927-6073	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Tapprännan KB, 969700-5198	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Tapprännan AB, 556956-5509	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastighets Holding III AB, 559187-7708	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 5 AB, 559186-6008	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastigheter 3 AB, 559290-7256	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastigheter 4 AB, 559290-7249	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Högsveden 5:81 AB, 559246-2344	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handelsfastigheter 6 AB, 556786-8400	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Borgholm Åkaren 29 AB, 556867-6810	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Termiten 1 AB, 559292-0002	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Valbo-Ön 31:1 AB, 556632-6145	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hemmeslöv 8:3 AB, 556901-1546	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hemmeslöv 8:4 AB, 556849-6318	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hinden 2 AB, 556736-4681	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Lekeberg Fjugesta 3:168 AB, 556303-6382	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Gärde 12:1 Fastighets KB, 969721-4857	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Ljusdal AB, 556878-6221	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Skultorp 46:2 AB, 556781-0014	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Talby 27:54 Fastighets KB, 969721-4873	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Rovän 1 Fastighets AB, 559313-2631	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Bjuv Fastighets 8:7 AB, 559313-2664	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fagotten 6 Lund Fastighets AB, 559313-2656	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Klostret 3 Lund AB, 559313-2649	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kågeröd 5:136 AB, 559416-8535	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fjärilin 10 AB, 559416-6794	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hedenlunda 2 AB, 559416-8485	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Degeberga 12:119 AB, 559416-8493	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Sommarlust 3 AB, 559416-8840	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Mickels 14 AB, 559416-6810	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Glaset 6 AB, 559416-8501	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Handlaren 11 AB, 559416-8808	Stockholm, Sverige	100%	100,0%

FÖRETAG / ORGANISATIONSNUMMER	SÄTE	2025-12-31 ÄGARANDEL I %	2024-12-31 ÄGARANDEL I %
SHF Indien 1 AB, 559417-8823	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kalleberga 18:11 AB, 559416-8527	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Hasslö 1:264 AB, 559416-8519	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Västra Nättraby 6:67 AB, 559417-8807	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Helenedal 7:1 AB, 559138-6924	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Strandängen AB, 559448-7117	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Göteborg Backa 29:1 AB, 556681-0478	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Linköping Glasbruket 3 AB, 556780-7713	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Svågertorp Fastigheter AB, 556903-1049	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Uppsala Fyrislund 6:10 AB, 556639-7260	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Härlöv 50:80 AB, 559017-8439	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Runö AB, 559017-8470	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Räfsa AB, 556927-5992	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Traversvagnen 4 AB, 556792-3908	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Ljusta 2:18 AB, 556796-5560	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Kalmar AB, 556840-5269	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB, 556939-9743	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Trafikflyget 1 i Stockholm AB, 556743-0177	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Trafikflyget 3 i Stockholm AB, 556743-0227	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Trafikflyget 5 i Stockholm AB, 556743-0243	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Trafikflyget 7 i Stockholm AB, 556743-0250	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Trafikflyget 9 i Stockholm AB, 556772-8646	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Bromma Blocks Centrumhandel AB, 556718-3669	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Trädförädlingen 26 AB, 559274-6316	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
Svenska Handelsfastigheter 19 AB, 559475-9150	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Gripen 1 AB, 559065-7036	Stockholm, Sverige	100%	100,0%
SHF Sunnanå 12:40-41 AB, 556749-5303	Stockholm, Sverige	100%	
Svenska Handelsfastigheter 20 AB, 559513-1458	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Sunnanå 12:38-39 AB, 556749-5329	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Bernstorp Holding AB, 559233-9823	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Arninge 6 AB, 556875-0466	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Lund Medlingen 3 AB, 556721-8796	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Växjö J11 AB, 559176-9863	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Kardusen 15 AB, 559084-0228	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Ängsdal 6 AB, 556833-8080	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Ängsdal 5 AB, 556833-8627	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Højebromölla 1:3 AB, 559527-4423	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Lärkrädet 5 KB, 969697-4360	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Falun 8:26 Holding AB, 559557-1448	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Kranföraren 4 Holding AB, 559557-1455	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Skårby 3:32 Holding AB, 559557-1463	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Zinken Holding AB, 559557-1216	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Strängnäs Bussen 7 Holding AB, 559560-7382	Stockholm, Sverige	100%	
SHF Strängnäs Gorsinge 1:83 och 1:85 Holding AB, 559560-7390	Stockholm, Sverige	100%	

Moderbolaget

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 097 677	1 725 200
Lämnade aktieägartillskott	33 911	372 477
Utgående balans 31 december	2 131 588	2 097 677
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående balans	-743 000	-1 029 000
Årets nedskrivningar	-	-
Under året återförda nedskrivningar	156 000	286 000
Utgående balans 31 december	-587 000	-743 000
Summa	1 544 588	1 354 677

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

DOTTERFÖRETAG/ORGANISATIONSNUMMER/SÄTE	ANTAL ANDELAR	ANDEL I %	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
LSTH Handelsfastigheter 1 AB, 559016-8836, Stockholm	500 000	100	437 888	403 977
LSTH Handelsfastigheter 4 AB, 559106-4760, Stockholm	10 278 952	100	1 106 700	950 700
Summa			1 544 588	1 354 677

Not 27**Kassaflödesanalys****Likvida medel****Koncernen**

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	389 378	595 131
Summa enligt balansräkningen	389 378	595 131
Summa enligt kassaflödesanalysen	389 378	595 130

Likvida medel**Moderbolaget**

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	388 985	570 303
Summa enligt balansräkningen	388 985	570 303
Summa enligt kassaflödesanalysen	388 985	570 303

Betalda räntor och erhållen utdelning**Koncernen**

TKR	2025	2024
Erhållen ränta	5 940	12 072
Erlagd ränta	-381 911	-325 290

Moderbolaget

TKR	2025	2024
Erhållen utdelning	-	-
Erhållen ränta	355 597	333 842
Erlagd ränta	-46 635	-35 539

Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter**Koncernen**

TKR	2025	2024
Förvärvade tillgångar och skulder		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	-1 590 704	-3 074 355
Rörelsefordringar	-12 533	-28 512
Likvida medel	-19 762	-14 919
Summa tillgångar	-1 622 999	-3 117 785
Uppskjutna skatteskulder	1 408	-4
Kortfristiga rörelseskulder	-35 372	-49 406
Summa avsättningar och skulder	-33 964	-49 410
Köpeskilling:	-1 589 035	-3 068 375
Utbetald köpeskilling	-1 589 035	-3 068 375
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	19 762	14 919
Påverkan på likvida medel	-1 569 273	-3 053 456

Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter**Koncernen**

TKR	2025	2024
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	-	-
Likvida medel	-	-
Summa tillgångar	-	-
Kortfristiga rörelseskulder	-	-
Summa avsättningar och skulder	-	-
Köpeskilling:	-	-
Utbetald köpeskilling	-	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	-	-

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Koncernen	TKR	UB 2024	Kassaflöden		Icke-kassaflödes- påverkande förändringar		UB 2025
			UPPTAGNA LÅN	AMORTERING	FÖRVÄRV AV DB	OM- KLASSIFICERING	
	Långfristiga obligationslån	499 550	1 049 050	–	–	–499 394	1 049 206
	Långfristiga banklån	7 271 797	8 237 373	–5 751 062	–	–40 297	9 717 811
	Kortfristiga obligationslån	829 884	–	–830 000	–	499 913	499 797
	Kortfristiga banklån	1 738 079	–	–1 738 079	–	52 394	52 394
	Kortfristiga ägarlån	–	380 000	–380 000	–	–	–
	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	10 339 310	9 666 422	–8 699 141	–	12 617	11 319 208

TKR	UB 2023	Kassaflöden		Icke-kassaflödes- påverkande förändringar		UB 2024	
		UPPTAGNA LÅN	AMORTERING	FÖRVÄRV AV DB	OM- KLASSIFICERING		
	Långfristiga Obligationslån	1 049 578	499 500	–220 000	–	–829 528	499 550
	Långfristiga banklån	5 449 805	3 585 793	–31 628	–	–1 732 172	7 271 797
	Kortfristiga obligationslån	620 000	–	–620 000	–	829 884	829 884
	Kortfristiga banklån	651 863	–	–651 863	–	1 738 079	1 738 079
	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	7 771 246	4 085 293	–1 523 491	–	6 263	10 339 310

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Moderbolaget	TKR	UB 2024	Kassaflöden		Icke-kassaflödes- påverkande förändringar		UB 2025
			UPPTAGNA LÅN	AMORTERING	FÖRVÄRV AV DB	OM- KLASSIFICERING	
	Långfristiga obligationslån	499 550	1 049 050	–	–	–499 394	1 049 206
	Kortfristiga obligationslån	829 884	–	–830 000	–	499 913	499 797
	Kortfristiga ägarlån	–	380 000	–380 000	–	–	–
	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 329 434	1 429 050	–1 210 000	–	519	1 549 003

TKR	UB 2023	Kassaflöden		Icke-kassaflödes- påverkande förändringar		UB 2024	
		UPPTAGNA LÅN	AMORTERING	FÖRVÄRV AV DB	OM- KLASSIFICERING		
	Långfristiga Obligationslån	1 049 578	499 500	–220 000	–	–829 528	499 550
	Kortfristiga obligationslån	620 000	–	–620 000	–	829 884	829 884
	Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	1 669 578	499 500	–840 000	–	356	1 329 434

Ej utnyttjade krediter

TKR	2025-12-31	2024-12-31
Ej utnyttjade krediter uppgår till		
Koncernen	600 000	100 000
Moderbolaget	200 000	100 000

Not 28

Händelser efter balansdagen

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 tecknades 2 134 985 aktier. Emissionen medförde ingen ändring av ägarandelarna. 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 tillträtt de tidigare kommunicerade avtal om förvärv avseende Solberga i Strängnäs samt 16 handelsfastigheter som förvärvats från Fastena.

Bolaget har förvärvat och tillträtt sex handelsfastigheter omfattande totalt 17 238 kvm handelsyta till ett underliggande fastighetsvärde om 377 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda till Willys,

Hemköp och Blomsterlandet och är belägna i Nynäshamn, Enköping, Hässleholm, Torslanda, Grums och på Tjörn.

Bolaget har ingått ett tioårigt hyresavtal med Willys avseende nybyggnation av en livsmedelsbutik omfattande 3 100 kvm inom den befintliga fastigheten Gripen 1 i Arboga. Projektet rymms inom gällande detaljplan och bygglov förväntas skickas in inom kort.

Bolaget har tecknat avtal om nio större uthyrningar omfattande totalt 15 834 kvm med hyresperioder som sträcker sig mellan fem till tolv år till ett totalt kontrakterat hyresvärde om 208 mkr. Det är välkända hyresgäster såsom Clas Ohlsson, Dollarstore, Lager 157, Jysk, XXL och Sportshopen som etablerar sig på bolagets handelsplatser runt om i Sverige.

Bolaget har stärkt sitt hållbarhetsarbete genom att få 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 Taxonomins första miljömål om att begränsa klimatförändringarna. Moody's Rating har genomfört en Second Party Opinion och givit ramverket högsta betyg "SQS1 Excellent".

Not 29

Uppgifter om moderbolaget

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Holländargatan 10 i Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2025 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 30

Förslag till vinstdisposition

Fritt eget kapital i moderbolaget är:

Överkursfond	4 825 884 918
Balanserade vinstmedel	128 081 258
Årets resultat	464 645 328
Summa	5 418 611 504

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	5 418 611 504
varav till överkursfond	4 825 884 918
Summa	5 418 611 504

Not 31

Direktavkastning rullande 12 månader

	2025	2024
Driftnetto, tkr	1 365 362	1 116 059
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr	20 674 886	16 673 923
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 tolv 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 långgivare. 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 balansräkning- en på grund av aktiverade lånekostnader om 23 210 tkr (14 691).

FINANSIELLA DEFINITIONER

Direktavkastning – Driftnetto för rullande tolv månadersperiod i procent av genomsnittligt redovisat värde på förvaltningsfastigheterna med kvartal som beräkningstidpunkter. Definitionen skiljer sig något från definitionen i årsredovisningen där direktavkastning definieras som årets driftnetto i procent av genomsnittet av fastigheternas ingående och utgående värde, d v s endast två beräkningstidpunkter används.

Räntetäckningsgrad – Förvaltningsresultat för rullande tolv månadersperiod efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader för rullande tolv månadersperiod.

Soliditet – Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar – Skulder med säkerhet i fastigheter i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

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

Underskrifter

Härmed försäkras att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Årsredovisningen har beslutats den 29 april 2026.

Stockholm 29 april 2026

THOMAS EVERTSSON

Ordförande

ANNA WIMAN

Styrelseledamot

FRIDA OLSSON

Styrelseledamot

PONTUS SUNDIN

Styrelseledamot

KARMEN BERGHOLCS

Styrelseledamot

JOHAN FRANZÉN

Styrelseledamot

THOMAS HOLM

Vd

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 29 april 2026. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 april 2026

KPMG AB

JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB
(publ), org. nr 559009-2325

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sida 18. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 16–52 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sida 18. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 12 och redovisningsprinciper på sidorna 36–37 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet per 31 december 2025 uppgår till 22 736 MSEK (19 387 MSEK), vilket utgör 96 % av koncernens totala tillgångar. Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2025 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har utvärderat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonterings-räntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–15 samt 59–99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi

i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- » identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegent-

ligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll,

- » skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen,
- » utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar,
- » drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten,
- » utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild,
- » planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- » företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- » på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sida 18 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Uppllysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 27 juni 2025. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 29 april 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

WILLY:S

 Co-funded by
the European Union

4D



SVENSKA HANDELSFASTIGHETER

Hållbarhetsrapport

2025



Allmän information

s 62–69

Aktiviteter och värdekedja
Intressentdialog
Ekonomiskt värde till intressenter
Väsentlighetsanalys
Hållbarhetsstrategi
Hållbarhetsinitiativ

Miljö

s 70–81

EU-taxonomi
Klimatanalys och risker
Strategi
SBTi
Utsläpp & GHG protocol
Energi
Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi

Social

s 82–91

Ledning & organisation
Den egna arbetskraften
Arbetsvillkor och medarbetardialog
Arbetstagare i värdekedjan
Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor
Leverantörsdialog

Ansvarsfulla affärer

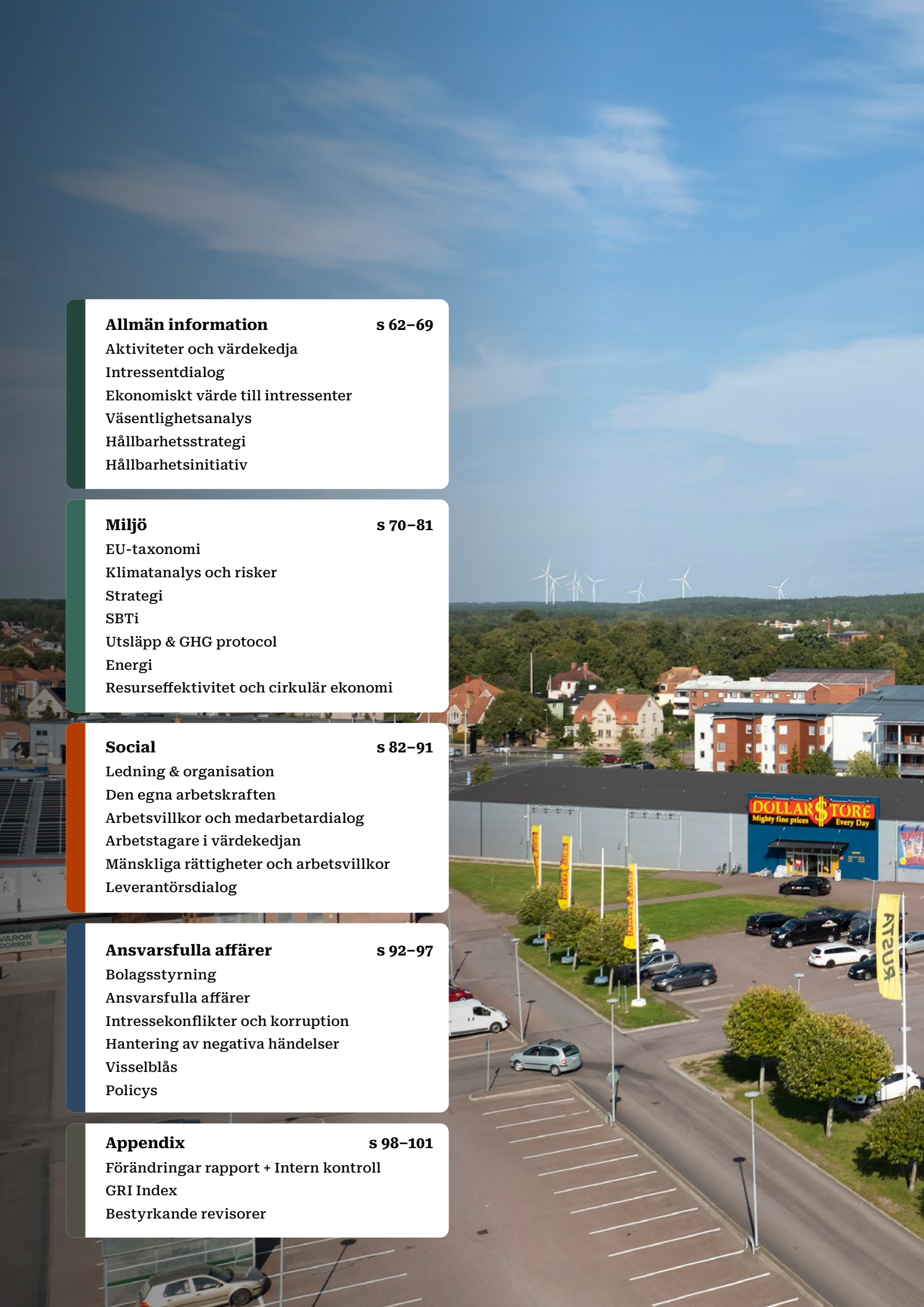
s 92–97

Bolagsstyrning
Ansvarsfulla affärer
Intressekonflikter och korruption
Hantering av negativa händelser
Visselblås
Policys

Appendix

s 98–101

Förändringar rapport + Intern kontroll
GRI Index
Bestyrkande revisorer



"Vi har under året stärkt vårt hållbarhetsarbete med nya utsläppsmål validerade av Science Based Target initiative. Genom att följa den senaste byggnadsstandarden framtidsäkrar vi våra fastigheter och skapar långsiktigt värde för både investerare och hyresgäster."

Thomas Holm, vd



Aktiviteter och värdekedja

GRI 2021 2.6

Svenska Handelsfastigheter är en privat aktör på den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter inom extern- och dagligvaruhandeln. Bolagets kunder är dess hyresgäster som bedriver handel inom främst dagligvaror och lågprissegment och kundens kunder är konsumenterna.

Bolagets primära aktiviteter är fastighetsförvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv. De primära aktiviteterna är grunden i värdeskapandet till ägare och andra intressenter.

Fastighetsförvaltning

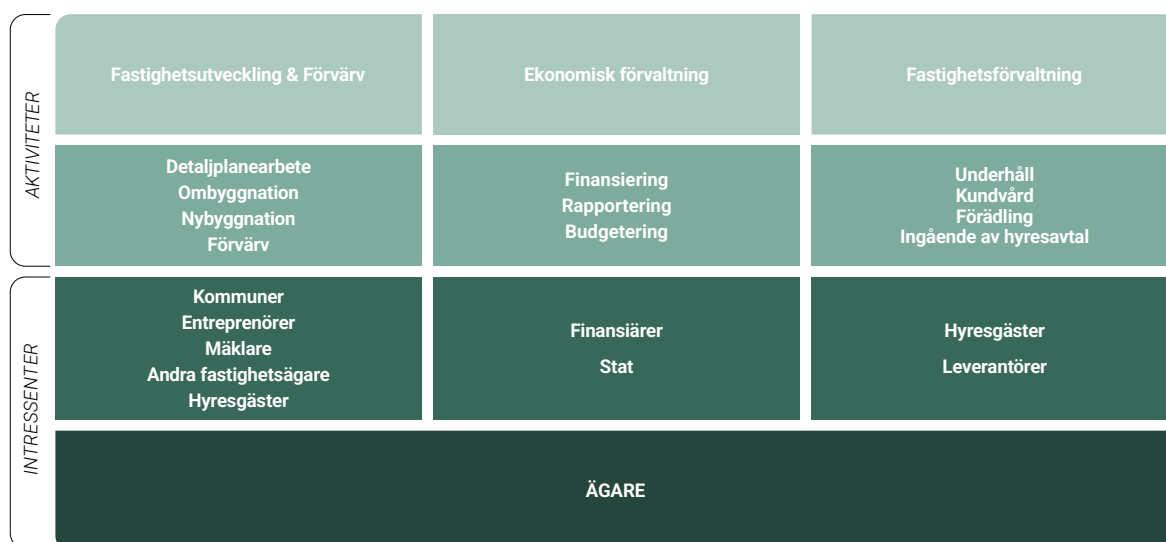
Fastighetsförvaltningen inkluderar flera sekundära aktiviteter såsom underhåll av fastigheter, kundvård och förädling genom värdeskapande investeringar i fastighetsbeståndet som antingen genererar högre intäkter eller lägre framtida kostnader. De viktigaste intressenterna är hyresgästerna som använder fastigheterna och driftentreprenörerna som anlitas för fastighetsskötsel och vars arbete påverkar fastigheternas skick och därmed både kundnöjdhet och ekonomi.

Ekonomisk förvaltning

Finansiering i form av lån och obligationer ger möjligheter till investeringar som bidrar till ökad avkastning. Rapportering till finansiärer, investerare och stat är nödvändigt till följd av lag och avtal. För Svenska Handelsfastigheter är transparens en av grundpelarna i ansvarsfull bolagsstyrning.

Fastighetsutveckling och förvärv

Kloka investeringar i nya och befintliga fastigheter ger tillväxt. Goda relationer med andra fastighetsägare, kommuner, byggentreprenörer och mäklare ger grunden för goda affärs-möjligheter. För att en investering ska ge värde över tid är det viktigt att förstå både kund och slutanvändares behov. Genom samarbete och ett långsiktigt perspektiv kan värde skapas i flera led.





Intressentdialog

GRI 2021 2.29

Erfarenhet, långsiktighet och samverkan är Svenska Handelsfastigheters värdeord som genomsyrar hela verksamheten och bidrar till att skapa hållbarhet i affärsmodellen genom nära samarbete med intressenter. Vi strävar efter att skapa win-win-win: för miljön, för våra hyresgäster och för bolaget. Utgångspunkten i hållbarhetsarbetet är att ta fasta på bolagets styrkor och stärka affären utifrån synen att miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet skapas genom att tillvarata de möjligheter vi själva kan påverka. Med den utgångspunkten blir intressentdialogen viktig för att effektivt styra bolagets hållbarhetsarbete.

Intressenter som identifierats som särskilt viktiga är de som har störst påverkan på bolagets verksamhet eller som påverkas mest av bolagets verksamhet. Det bedöms vara hyresgäster, ägare, finansärer, medarbetare, kommuner, leverantörer och samhället.

Genom kontinuerlig dialog med representanter från intressentgrupperna utvecklar vi vårt hållbarhetsarbete och hållbarhetskommunikation utifrån de hållbarhetsområden vi har störst möjlighet att påverka och bidra till en mer hållbar miljö.

Syftet med intressentdialog är både att informera och att tillvarata intressentgruppernas intressen för att utveckla bolaget och kontinuerligt skapa värde och bidra till hållbara relationer. Svenska Handelsfastigheter bemöter samtliga intressenter med respekt och värdighet. Bolaget strävar efter att vara en närvarande och aktiv samarbetspartner och dialog sker i flera olika forum.

Hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet.

Förvaltningsorganisationen för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna. Varje hyresgäst besöks minst två gånger per år och bolaget arbetar för hög kvalitet på möten och i dialog.

För att skapa värde framåt i värdekedjan samverkar bolaget med hyresgästerna. Samverkan sker såväl lokalt genom förvaltningsorganisationens kontakt med de enskilda butikshyresgästerna som genom ledningens kontakt med butikskedjorna centralt. Genom att vara lyhörd och arbeta i samverkan så kan säkra, tillgängliga och attraktiva handelsplatser skapas, vilket är till gagn för såväl hyresgästernas verksamhet som för konsument och samhälle.

Finansärer

Bolagets finansiering består till 14% av gröna obligationer och 86% banklån varav 21% av dessa utgörs av gröna- eller hållbarhetslänkade banklån. Finansieringen är fördelad på fem olika banker.

Bolaget har en nära dialog med sina banker och publicerar delårsrapporter på kvartalsbasis samt deltar kontinuerligt vid investerarmöten.

Ägare

Svenska handelsfastigheters största ägare per årsskiftet var Fjärde AP-fonden och Kåpan Tjänstepension som vardera äger 49,8%.

En god dialog med samtliga delägare ger transparens och skapar möjligheter för fortsatt värdeskapande. Bolaget rapporterar regelbundet till ägarna och ägarrepresentanter ingår i bolagets styrelse.

Medarbetare

Per årsskiftet hade bolaget 49 medarbetare samt två konsulter med anställningslika villkor fördelat på fem olika kontor i Stockholm, Helsingborg, Borlänge, Örnsköldsvik och Kalmar. 51% av medarbetarna var kvinnor och 49% män. Med medarbetare sker dialog i organiserad form genom regelbundna medarbetarsamtal och bolaget främjar en öppen kultur där medarbetare uppmuntras att dela med sig av synpunkter och önskemål. Bolaget genomför en hälsoundersökning vartannat år med frågor kopplade till arbetsmiljö, arbetsbelastning och hälsa.

Leverantörer

De leverantörer som bedöms vara särskilt väsentliga för bolaget är driftentreprenörer som utför löpande översyn och underhåll i bolagets fastigheter, byggentreprenörer som bolaget anlitar vid ny- och ombyggnationer samt bolagets externa ekonomifunktion som sköter den löpande bokföringen.

En väl fungerande samverkan med de leverantörer vars arbete väsentligt bidrar till att skapa värde är av hög prioritet. Svenska Handelsfastigheter tar ansvar för sin leverantörskedja och arbetar för att uppnå hållbarhet i alla led. Det gör bolaget genom att i upphandling av leverantörer sträva efter att inkludera hållbarhetskrav genom att bolagets uppförandekod för leverantörer signeras i samband med avtal. För nyproduktion och större ombyggnationer krävs även linjering mot EU Taxonomins aktivitet 7.1 och 7.2. Bolagets uppförandekod ställer krav på leverantörer avseende, miljö, arbetsmiljö och affärsetik. Vid större projekt följs även mer omfattande kriterier kring bland annat krav på kollektivavtal för samtliga leverantörer och underleverantörer, begränsning av antal led av underleverantörer samt omfattande arbetsmiljöarbete.

Med driftentreprenörer sker dialog löpande med ansvarig förvaltare. Formella avstämningar sker kvartalsvis där information delas och åtgärder planeras in. Syftet med dialogen är att säkerställa en klok och effektiv förvaltning av fastigheterna och bidra till nöjda hyresgäster. Syfte och form är liknande med byggentreprenörer men frekvensen av formella avstämningar styrs av projektets storlek och komplexitet. Dialog med bolagets externa ekonomifunktion sker även den löpande och mer formellt kvartalsvis. För att ytterligare stärka samarbetet sker fysiskt möte två gånger per år med efterföljande aktivitet för att stärka samarbetet mellan anställda och ekonomikonsulter.

GRI 2021 2.29

Kommuner och Samhälle

Handel är en betydelsefull del i samhällets infrastruktur och bolagets handelsplatser ska skapa värde för lokalsamhället. Nyetablering av handelsplatser innebär nya arbetstillfällen och ofta ett utökat produkt- och serviceutbud. Men det kan också få konsekvenser för redan etablerad handel i områden och många kommuner och medborgare oroas över vad som ska hända med centrumhandeln och stadskärnan när ny externhandel etableras.

Marktillgången är begränsad och hur marken får användas omgärdas av strikta regler. Det är stor konkurrens om marken. En kommun måste vara långsiktig i sin planering av hur mark används och hur samhället skall utvecklas.

Fastighetsutveckling är samhällsutveckling och kräver ett förtroendefullt och nära samarbete med kommunens politiker och tjänstemän. Med erfarenhet, långsiktighet och samverkan kan vi tillsammans skapa värde för samhället.

Bolaget äger fastigheter i 150 kommuner vilket motsvarar ca 52% av Sveriges kommuner.

Syftet med dialogen är både att lyssna in kommunens behov och framtidsplaner men också att bidra med erfarenhet och öppna för diskussion. Dialog sker genom den öppna planprocessen, genom möten med kommunerna och genom träffar på seminarium och liknande forum. Bolaget har tagit initiativ för hållbar stadsutveckling bland annat genom en insiktsrapport tillsammans med utbildningsinstitutet HUI, se s. 90. Svenska handelsfastigheter engagerar sig även genom sina dotterbolag i lokala fastighetsägarföreningar för att genom samverkan utveckla handelsplatsen.

GRI 2016 201-1, GRI 2021 3.3

Ekonomiskt värde till intressenter

Bolagets aktiviteter påverkar samhällsekonomin genom köp av tjänster, betalning av skatter, lämnad utdelning till ägare och ersättningar i form av löner, pension och sociala avgifter för medarbetare. Om bolagets aktiviteter skulle leda till att man inte kan fullgöra sina förpliktelser kan det potentiellt ha en negativ påverkan på intressenter och på samhällsekonomin. En klok styrning och kompetenta medarbetare är det viktigaste verktyget för att

säkerställa att bolaget fortsätter att leverera ekonomiskt värde. Policydokument såsom t ex finanspolicy är viktiga styrdokument för att säkerställa att bolaget håller rätt riskprofil. Regelbunden uppföljning av interna och externa krav från intressenter på lönsamhet och riskprofil säkerställer att önskat ekonomiskt värde genereras. Tabellen visar hur bolagets intäkter har fördelats på olika intressentgrupper under 2025.

Genererat ekonomiskt värde

	MKR	INTRESSENTER	2025	ANDEL	2024	ANDEL
Skapat värde						
Intäkter	Kunder		1 810		1 493	
Fördelat värde						
Löner, ersättning till anställda, sociala avgifter	Medarbetare, Stat		76	4%	64	4%
Räntor	Finansiärer		401	22%	333	22%
Skatter	Staten		181	10%	151	10%
Utdelning	Ägare		0	0%	0	0%
Övriga rörelsekostnader	Leverantörer		380	21%	327	22%
Behållet ekonomiskt värde			772	43%	618	41%

Dubbel väsentlighetsanalys

GRI 2021 3.1, 3.2

Våren 2024 genomförde bolaget en dubbel väsentlighetsanalys för att fastställa vår väsentliga påverkan, risker och möjligheter. Bedömningen och processen kring den dubbla väsentlighetsanalysen leddes av en oberoende konsultfirma och inspirerat av EU:s direktiv om hållbarhetsrapportering (ESRS). Bolagets ledningsgrupp och hållbarhetsteam deltog i processen kring den dubbla väsentlighetsanalysen.

Principen om dubbel väsentlighet bygger på att bedömningen av en hållbarhetsfråga görs utifrån följande två perspektiv:

- » Konsekventiell väsentlighet – Bolagets påverkan på människor och/eller miljö
- » Finansiell väsentlighet – Hållbarhetsfrågor som ger upphov till möjligheter eller risker kopplat till bolagets kassaflöden, utveckling, resultat, marknadsställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

PROCESSEN FÖR DEN DUBBLA VÄSENTLIGHETSANALYSEN



Processen inleddes med identifiering av hållbarhetsfrågor och ämnen. Utifrån bruttolistan genomfördes en inledande bedömning av varje ämne utifrån bolagets affärsverksamhet, geografiska läge, sektor och värdekedja. Inledande bedömning resulterade i en preliminär lista med hållbarhetsfrågor kopplat till bolagets värdekedja och olika tidshorisonter.

Insikter från intressenter

Det genomfördes därefter en granskning av bolagets dokument och processer samt en workshop med bolagets ledningsgrupp och representanter från bolaget med insikt i bolagets egna affärer och värdekedja för att säkerställa att analysen låg i linje med verksamheten.

Bedömning av konsekventiell väsentlighet

Bolagets positiva och negativa, faktiska och potentiella påverkan på människor och miljö inom hållbarhetsfrågorna kartlades för att därefter bedöma och poängsätta effekterna. Negativa effekter poängsattes utifrån sannolikhet och allvarlighetsgrad (skala,

omfattning och återställbarhet). Positiva effekter poängsattes utifrån skala, omfattning och sannolikhet.

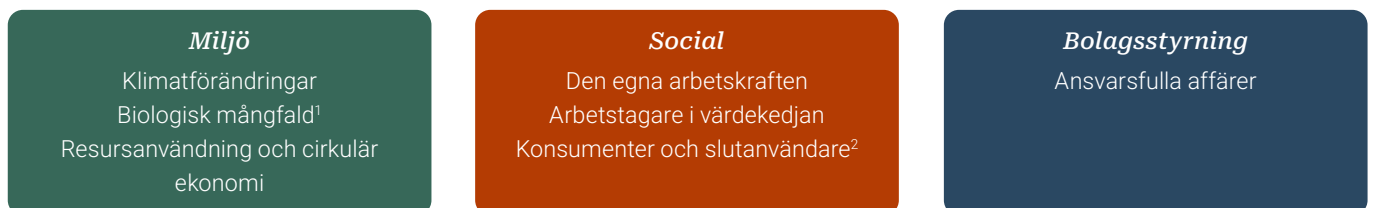
Bedömning av finansiell väsentlighet

Efter de risker och möjligheter som orsakas eller kan orsakas av en hållbarhetsfråga som identifierats bedömdes de finansiella effekterna utifrån storlek på de potentiella finansiella effekterna och sannolikheten för att de ska inträffa. Lämpliga tröskelvärden fastställdes utifrån den kvantitativa bedömningen, befintliga processer samt dialog med bolagets hållbarhetsteam.

Kartläggning och dokumentation av väsentlighet

De kartlagda effekterna, riskerna och möjligheterna identifierades på kort, medellång och lång sikt samt var i värdekedjan som effekten, risken och /eller möjligheten är koncentrerad. Hållbarhetsområden och identifierade effekter, risker och möjligheter inom områdena poängsattes utifrån krav för påverkan och finansiell väsentlighet.

VÄSENTLIGA OMRÅDEN



¹ Bolaget rapporterar inte för biologisk mångfald i hållbarhetsrapporten 2025

² Bolaget benämner konsumenter och slutanvändare som Hyresgäster och Kommuner

Hållbarhetsstrategi

GRI 3.1

Bolagets hållbarhetsstrategi och styrning tar sin utgång i den dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes våren 2024. Väsentlighetsanalysen identifierade de områden där vi har störst påverkan och där våra insatser 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.

Sedan 2023 är en stor del av bolagets hållbarhetsstrategi linjerad mot EU:s taxonomiförordning. Genom energieffektiviserande projekt, hållbara ombyggnationer och nybyggnationer kan bolaget öka andelen gröna tillgångar och därmed grönt kapital. Svenska Handelsfastigheters uppdaterade gröna ramverk för 2026, som publiceras i samband med denna årsredovisning och hållbarhetsrapport, är anpassad till EU taxonomins tekniska granskningskriterier inom miljömål 1 och 2 för att säkerställa att kapital går till gröna investeringar.

Klimatmål och färdplan

Bolaget erkänner de klimatförändringar som orsakats av mänsklig aktivitet, för att bidra till utsläppsminskning i linje med Parisavtalets 1,5-gradersmål är bolaget engagerade i Science Based Target initiative (SBTi). Det långsiktiga ägarperspektivet: att förvärva, utveckla och äga fastigheter under en lång tidshorisont, utgör grunden för hållbarhetsarbetet.

De vetenskapligt baserade mål som bolaget har åtagit sig är enligt den sektorspecifika standarden för byggnader samt ett övergripande mål för scope 3. Målen fokuserar på minskningar av hela byggnadens utsläpp oavsett i vilket scope som utsläppen är kategoriserade. Målen är presenterade på s.74

Bolagets färdplan för att uppfylla de klimatmål som godkänts av SBTi är att fortsatt arbeta med en aktiv och hållbar förvaltning av fastighetsportföljen. Ett stort arbete görs med energieffektiviserande projekt för att minska beståndets genomsnittliga

energibehov. Bolaget ska även under kommande år fokusera på förnybar energi genom installation av solceller. En relativt stor del av bolagets byggnader kommer att omfattas av direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD), vilket kommer att kräva olika storlekar av insatser för att uppnå de minimikrav som kommer att fastställas under 2026. Bolaget följer utvecklingen av direktivet och har analyserat beståndet utifrån de preliminära gränsvärdena avseende en byggnads primärenergibehov. Baserat på denna analys kommer cirka 24% av beståndet att omfattas av direktivet. Planering har påbörjats över vilka insatser som behöver genomföras samt uppskattning av kostnader för dessa åtgärder. Bolaget ser det som en möjlighet att påskynda processen med att lyfta hela beståndets genomsnittliga energiprestanda.

Förändring i rapportering

Bolaget omfattas inte längre av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) efter att EU slutligt godkänt det så kallade omnibus-direktivet. Bolaget har därför beslutat att fortsatt rapportera enligt GRI men utifrån bolagets mest väsentliga områden som identifierats i den dubbla väsentlighetsanalysen. Bolaget har valt att inte rapportera på biologisk mångfald för 2025 även om det är identifierat som ett väsentligt hållbarhetsområde.

Ansvar

Ansvar för hållbarhetsarbetet ligger ytterst hos styrelsen, där hållbarhet är en integrerad del av den löpande uppföljningen av verksamheten och den övergripande strategin. Årliga och långsiktiga hållbarhetsmål följs upp löpande och utvärderas årligen. Bolagets hållbarhetsteam samlar in, analyserar och rapporterar på hållbarhetsdata och tillhörande nyckeltal kvartalsvis samt årsvis och stöttar den operativa förvaltningen i energieffektiviserande projekt, för en hållbar upphandling och håller organisationen uppdaterade på nya direktiv inom hållbarhetsområdet.

Hållbarhetsinitiativ

GRI 2021 2.28

De globala målen för hållbar utveckling

År 2015 skrev världens nationer på Agenda 2030 som inkluderar FN:s 17 mål för hållbar utveckling. För att nå dessa 17 mål krävs en gemensam insats på såväl internationell som lokal nivå. Svenska Handelsfastigheter har därför inkluderat de globala målen i bolagets hållbarhetsstrategi. Bolaget arbetar med flera av de globala målen sedan år 2020 där sex stycken mål har identifierats som särskilt väsentliga i relation till bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

5 Jämställdhet

- 5.1 Utrota diskriminering av kvinnor och flickor
- 5.5 Säkerställ fullt deltagande för kvinnor i ledarskap och beslutsfattande

7 Hållbar energi för alla

- 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen

8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

- 8.5 Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla
- 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla

11 Hållbara städer och samhällen

- 11.A Främja nationell och regional utvecklingsplanering. Främja positiva ekonomiska, sociala och miljömässiga kopplingar mellan stadsområden, stadsnära områden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.

12 Hållbar konsumtion och produktion

- 12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser

13 Bekämpa klimatförändringarna

- 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar



GLOBALA MÅLEN för hållbar utveckling



United Nations Global Compact

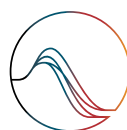
Hållbarhetsarbetet på Svenska Handelsfastigheter utgår från grundläggande värderingar som integreras i det dagliga arbetet för att säkerställa hållbara beslut i alla led. Genom att delta på nivå Signatory i UN Global Compact har Svenska Handelsfastigheter förbundit sig att stödja De Tio Principerna om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. För att upprätthålla nivå Signatory rapporterar bolaget årligen framsteg inom de 10 principerna.



United Nations
Global Compact

Science Based Targets initiative (SBTi)

Under 2021 skrev Svenska Handelsfastigheter under SBTi's Commitment Letter. Science Based Targets initiative är ett ramverk för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som syftar till att uppnå målen i Parisavtalet. Under 2022 fick bolaget sitt första klimatmål verifierat och godkänt av SBTi. Under 2025 har bolaget fått ett nytt och mer ambitiöst vetenskapligt mål validerat av SBTi, detta till följd av att bolaget har gått från ett SME bolag till ett stort bolag. De nya målen är enligt den sektor-specifika standarden för byggnader. Målen blev validerade av SBTi i mars 2026. Läs mer s. 74.



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Rapportering av taxonomilinjerat värde

Under 2022 genomfördes en översyn över fastighetsportföljens behov av primärenergi för att identifiera byggnader som låg i linje med taxonomins aktivitet 7.7. 2023 genomfördes den första rapporteringen enligt EU:s Taxonomiförordning. Bolaget har valt att framåt endast rapportera på hur stor andel av fastighetsvärdet som är taxonomilinjerat. Rapportering av andel taxonomilinjerat marknadsvärde återfinns på s. 71.

Sid. 70-81

Miljö



EU-taxonomi

Bakgrund

Svenska Handelsfastigheter redovisar sedan 2023 frivilligt andelen av fastigheternas marknadsvärde som är linjerat mot EU:s taxonomiförordning. Bolaget rapporterar för att följa det egna hållbarhetsarbetet och för andra intressenter.

Bedömning

De aktiviteter som bedöms vara aktuella för Svenska Handelsfastigheters verksamhet är aktivitet 7.1 Uppförande av nya byggnader, aktivitet 7.2 Renovering av befintliga byggnader samt aktivitet 7.7 Ägande och förvärv av byggnader. För att vara förenlig med taxonomin ska den ekonomiska aktiviteten väsentligt bidra till ett miljömål utan att orsaka betydande skada på något av de andra miljömålen. Den ekonomiska aktiviteten ska utöver det vara i enlighet med minimiskyddsåtgärderna i taxonomin.

Väsentligt bidrag till Miljömål 1 – Begränsning av klimatförändringar

Det första miljömålet, begränsning av klimatförändringar, är det mål som Svenska Handelsfastigheter redovisar sin förenlighet med i alla de tre aktiviteterna. För 7.1 innebär det att byggnaden ska upprättas med en energiprestanda som är 10% bättre än nybyggnadskrav mätt som primärenergi. För 7.2 ska renoveringen bidra till 30% minskning av primärenergibehovet och för 7.7 ska byggnaden tillhöra de 15% bästa byggnaderna baserat på primärenergibehovet alternativt erhålla energiklass A. Samtliga fastigheters energiprestanda i beståndet analyseras löpande för att avgöra vilka byggnader som uppfyller energikraven för taxonomin. De gränsvärden som använts är de gränsvärden som tagits fram av Fastighetsägarna, senast uppdaterade december 2022.

Inte orsaka betydande skada

Kriterierna hur aktiviteten ska genomföras utan att orsaka betydande skada på några av de övriga miljömålen uppfylls genom Bilaga A i taxonomin för aktivitet 7.7. I enlighet med Bilaga A och tabell II har klimat- och sårbarhetsanalyser tagits fram för de byggnader som ska linjeras mot taxonomin. I klimatriskbedömningarna analyseras fysiska klimatrelaterade risker kopplade till temperatur, vind, vatten och mark. Klimatrisikanalyserna

har genomförts genom ett kartverktyg som använder datalager från bland annat MSB, SMHI och SGU:s riskkarteringar. Svenska Handelsfastigheter verkar för långsiktighet och har analyserat fysiska klimatrelaterade risker som kan påverka verksamheten fram till år 2100 och med växthusgasutsläpp samt koncentrations scenarierna RCP 8,5 (fortsatt höga utsläpp av växthusgas i framtiden) samt RCP 4,5 (ökning av koldioxidutsläpp fram till 2040). Utifrån potentiella fysiska risker görs en bedömning om byggnadens sårbarhet för dessa i ett framtida klimat.

Minimiskyddsåtgärder

Taxonomiförordningen har krav på minimiskyddsåtgärder som omfattar mänskliga rättigheter, antikorrupktion, fri konkurrens samt transparens kring skattebelastning. Bolaget uppfyller taxonomins krav om minimiskyddsåtgärder. Sedan 2020 är Svenska Handelsfastigheter anslutna till UN Global Compact som är ett initiativ för hållbart företagande och omfattar de tio internationella principerna om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorrupktion. En årlig rapportering skickas in till UN Global Compact om hur bolaget arbetar med de 10 principerna i verksamheten. För att motverka korrupktion och främja god affäretik har bolaget en uppförandekod för både medarbetare och leverantörer. Bolaget ställer krav på leverantörers hållbarhetsarbete och strävar efter ansvarsfulla inköp i enlighet med bolagets inköspolicy.

Redovisning

Rapporteringen på den andel av verksamheten som bedöms miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning redovisas genom andel av marknadsvärdet som är linjerat mot aktivitet 7.7 samt uppfyller miljömål 1 för aktivitet 7.1. Per 31 december 2025 uppgår andelen av fastighetsvärdet som är linjerat med taxonomin till 24%, ytterligare 2% av marknadsvärdet uppfyller energiprestandakravet i 7.1 men saknar termografering/läckage-testning.

Taxonomiförenligt värde	2023	2024	2025
Andel fastighetsvärde inom EU Taxonomin, %	18	24	24

Klimatanalys och risker

GRI 2021 3.3

Vår tids utsläpp av växthusgaser har bidragit till den kraftigt förstärkta globala uppvärmningen som lett till klimatförändringar. Extremväder och katastrofer till följd av ett förändrat klimat blir allt vanligare. Parallellt med ett kontinuerligt arbete för att minska utsläppen och begränsa klimatförändringar så arbetar bolaget med att identifiera och analysera beståndets sårbarhet för klimatrelaterade risker.

- » Årligen genomförs en screening för klimatrisker inom vatten, vind, temperatur och mark på hela beståndet. Årets screening är gjord utifrån utsläppsscenario 8,5 (fortsatt ökade utsläpp) samt tidsperioden 2050.
- » Bolaget upprättar klimatriskanalyser enligt Bilaga A i EU:s taxonomiförordning för fastigheter som uppfyller taxonomins tekniska granskningskriterier för miljömål 1 Begränsning av klimatförändringar samt aktiviteterna 7.1, 7.2 och 7.7. Bolaget kollar risker på ett tidsperspektiv till 2100 i och för utsläppsscenario RCP 4.5 och RCP 8.5
- » Inför varje förvärv görs en klimatriskanalys på fastigheten som en del av due diligence processen.

Vatten

Ett varmare klimat har resulterat i bland annat stigande havsnivåer och intensivare skyfall som påverkar vattenflödena. Risken för översvämning har ökat och fastigheter i lågt belägna områden och längs med kust och vattendrag är särskilt exponerade. Analysen har gjorts med nationell och europeisk data för att identifiera risker kopplat till översvämning och kraftig nederbörd. Av bolagets fastigheter är 19 belägna i områden med hög risk för översvämning från vattendrag.

Mark

Markrelaterade risker som ras och skred är snabba massrörelser i jordtäcknet eller berggrund. Sådana rörelser kan ske utan förvarning men ofta är det möjligt att observera de rörelserna på förhand. Riskområden för ras och skred är områden med lera och slit, vid hög marklutning samt strandnära områden. Vid kraftig och långvarig nederbörd ökar risken för ras och skred. Av bolagets fastigheter är 58 belägna i områden med förutsättningar för skred i finkornig jordart.

Temperatur

Utsläpp av växthusgaser har bidragit till den förstärkta globala uppvärmningen och jordens ökande temperatur som driver på klimatförändringar. Det går att se en ökad frekvens av värmeböljor, torka och skogsbränder. Bolaget har 283 fastigheter som ligger i områden med medelrisk för värmebölja men enbart en fastighet till tidshorizonten 2050 med hög risk. Det finns risk för förhöjda inomhustemperaturer och installation av bättre kylkapacitet kan bli aktuellt.

Vind

Vindrelaterade klimatrisker kan ge stora ekonomiska risker och påverka infrastruktur och byggnader vid exempel stormfällning i skog. Extremvind och medelvind är mer komplex att analysera än exempelvis temperatur, i den analys som har gjorts går det dock att se 19 fastigheter som är belägna i riskområde kopplat till vindlastzoner.

Klimatriskscreening	TEMPERATUR	VIND	VATTEN	MARK
Andel av fastighetsvärdet i hög riskzon, %	0	6	6	19
Risker	Värmebölja	Storm och kraftig vindstyrka	Flodöversvämning	Skred i finkornig jordart
Exempel på åtgärder	Kylsystem, solskydd och ökad växtlighet	Säkerställa skadeförebyggande underhåll	Upprätthålla god funktionalitet i dagvattenhantering, teknisk utrustning såsom ex pumpkapacitet	Stabilisering av slänter och andra utsatta områden, säkerställa god dränering

Strategi

GRI 2021 3.1

Bolagets strategi inom miljöområdet är främst fokuserat på energi och klimat. Genom energieffektiviserande projekt och med förnybar energi kan utsläppen som genereras från vår och våra hyresgästers verksamheter minska.

Vid nybyggnation ska byggnadernas energiprestanda vara minst 20% lägre än gällande nybyggnadskrav, avfallet ska omhändertas och inbyggda vattenarmaturer ska vara av snålspolande modell. Bolaget arbetar aktivt med att minska beståndets energianvändning och utsläpp. Genom att lyfta de sämsta fastigheterna kan vi göra stora energibesparingar och minska utsläppen som vår verksamhet och våra hyresgästers verksamheter står för.

Under 2025 har bolaget valt att öka sin ambitionsnivå för att minska utsläppen genom att sätta och validera nya utsläppsmål enligt SBTi:s sektorspecifika standard för byggnader. Från basåret 2024 ska bolaget minska sina "i drift" utsläpp, det vill säga de utsläpp som genereras från byggnadens fastighetsrelaterade utsläpp i alla tre scope. Utöver byggnadsmålet har bolaget satt ett mål om att minska utsläppen i scope 3. Målen presenteras på s. 74.

Bolaget arbetar med att ta fram sin klimatfärdplan som ska verka som en strategisk väg för att nå de mål gällande minskade växthusgasutsläpp som vi åtagit oss. Det kommande direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD), som ska vara implementerat i svensk lag senast maj 2026, sätter gränser för vilket primärenergibehov en byggnad får inneha senast år 2030 samt 2033. Bolagets fastighetsbestånd är stort och varierande utifrån nybyggnadsår och tekniska förutsättningar, genom direktivet kommer de byggnader som är sämst presterande energimässigt effektiviseras för att minska utsläppen och höja energiprestandan.

Utifrån de preliminära gränsvärden Meps som finns tillgängliga har bolagets byggnader analyserats och till 2030 kommer cirka 5% av fastighetsvärdet att omfattas och till 2033 ytterligare 8%. Storlek på insatser som krävs för att lyfta dessa byggnaders energiprestanda varierar, allt från att uppdatera en energideklaration där projekt tidigare genomförts till att installera solceller.

Som en del av bolagets strategi för miljöområdet har tre övergripande mål tagits fram vilka sedan brutits ned till aktiviteter och nyckeltal som presenteras på s. 79.



Under 2025 har bolaget arbetat med att uppdatera sina vetenskapligt satta mål. Science Based Targets initiative är ett globalt initiativ för att begränsa den globala uppvärmningen i linje med Parisavtalet. De mål som arbetats fram under året och som har validerats under det första kvartalet 2026 sträcker sig från 2025 till 2035, med 2024 som basår. Det innefattar två mål där det ena är enligt SBTi:s sektorsspecifika standard för byggnader samt ett mål för att minska utsläppen i scope 3. Svenska Handelsfastigheter ska minska sina byggnadsrelaterade utsläpp med 63% samt med 66,3% i scope 3.

Utöver uppfyllnad av mål åtar sig Svenska Handelsfastigheter att inte installera några nya fossildrivna installationer i sina byggnader.

Sektorspecifik standard för byggnader

I augusti 2024 lanserade Science Based Targets initiative (SBTi) den nya Building Sector Standard (V1,0) som i början från 2025 är obligatorisk för bygg- och fastighetssektorn. För bolaget blir det operationella utsläppsmålet väsentligt, målet innebär att hela byggnadens utsläpp ska inkluderas oberoende om det är fastighetsägare eller hyresgäst som står för utsläppen.

Basår för utsläpp

För de nya målen är verksamhetsåret 2024 valt som basår. Valet av basår baseras på att det representerar ett normalt verksamhetsår samt att förbättrade rutiner och processer för datainsamling varit på plats vilket gör att det är ett mer representativt basår. Utsläpp från hela verksamheten har redovisats och där uppmätt data inte varit tillgänglig har schabloner tillämpats. Bolaget har sedan 2020 redovisat utsläpp i scope 1 och 2 men täckningsgraden för tidigare års utsläppsredovisning har inte varit komplett och därmed inte fullt representativ.

För att säkerställa jämförbarhet framåt så har även en basårspolicy tagits fram under året där riktlinjer för när basåret ska justeras samt processen för beräkning av justerat basår framgår. Villkor för basårsjustering är följande: Om strukturella förändringar har resulterat i att bolagets totala utsläpp förändrats med 5% eller mer, eller om metoden för utsläppsberäkningar ändrats i betydande omfattning eller om upptäckta fel i basårsdatan identifierats som bedöms vara väsentliga ska ett nytt värde för basåret räknas fram.

Klimatmål 2035

Svenska Handelsfastigheter ska minska sin klimatpåverkan enligt klimatmål godkända och validerade av Science Based Targets initiative:

- » Minska de operationella fastighetsutsläppen (Scope 1, 2 och 3.13) med 63% per kvadratmeter till 2035¹
- » Minska utsläppen i scope 3 (Kategorierna 1, 2, 3, 5, 6 och 7) med 66,3% per kvadratmeter till 2035²

Basårsjustering och måluppföljning

Basårsjustering

UTSLÄPPSKATEGORI (tCO ₂ e)	ORIGINELLT BASÅR (2024)	JUSTERAT BASÅR (2024)	UTFALL 2025
Scope 1	132	139	162
Scope 2	4 084	4 502	2 737
Scope 3	8 937	9 270	12 879
Totalt	13 147	13 911	15 778
Atemp (m ²)	1 050 230	1 132 767	1 134 069

MÅL (kgCO ₂ e/m ²)	UTFALL 2024	JUSTERAT BASÅR	UTFALL 2025	MÅLVÄRDE 2035*
Buildings in-use	5,0	5,1	3,3	3,2
Scope 3	7,5	7,2	10,6	5,4

¹ De operationella fastighetsutsläppen innefattar: Köldmedieläckage, el, fjärrvärme, fjärrkyla samt hyresgästernas energianvändning (Scope 1, 2 och 3.13).

² Innefattar Scope 3 kategori 1, 2, 3, 5, 6 och 7.

³ Målvärde utifrån basårsjustering



Utsläpp

GRI 2016 305-1 305-2, GRI 2021 3.3

Utsläpp

Fastighetsbranschen står för stora utsläpp av växthusgaser genom framför allt el-, värme- och vattenanvändning i byggnader och genom materialanvändning och avfall vid ny-, till-, och ombyggnationer. Genom bland annat energieffektivisering, miljövänligare materialval och ökat återbruk kan utsläppen reduceras. Svenska Handelsfastigheter strävar efter att minska utsläppen från både den egna och hyresgästernas verksamheter och arbetar successivt med energieffektiviserande åtgärder och att göra energival som har lägre utsläpp. Arbetet görs i samverkan med hyresgäster, kommuner och andra intressenter då samverkan leder till ytterligare möjligheter för minskade utsläpp. Uppföljning sker genom att mäta bolagets energianvändning och utsläpp.

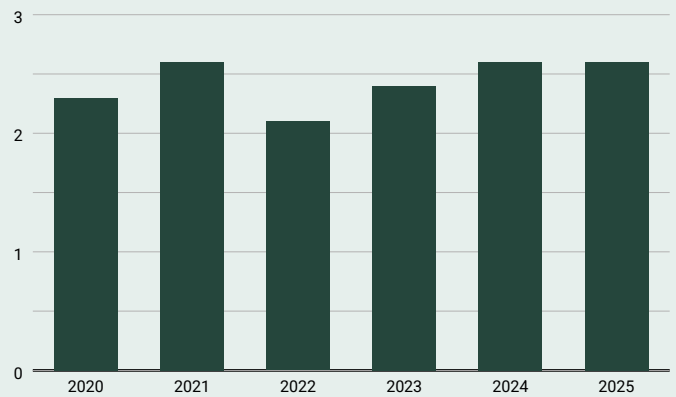
För 2023 års klimatdata implementerades hållbarhetssystemet Position Green för klimatberäkningar som möjliggör bättre analys och granskning, större noggrannhet samt bättre spårbarhet i datan. Bolaget följer GHG protokollet med marknadsbaserad beräkningsmetod och operativ kontroll. Bolaget saknar full mätning för fastighetsel och redovisar därav el utifrån senast upprättade energideklarationer för respektive fastighet. Användning av energideklarationer ger en heltäckande bild av fastighetsdelen då elabonnemangen oftast står på hyresgästerna och Bolaget därmed saknar förbrukningsdata. På de abonnemang Bolaget står på köps enbart el in från förnyelsebara källor som sol, vind och vatten med ursprungsgarantier. Fastighetsel som inkluderas i beräkningarna men som köps in av hyresgästen omfattas inte av bolagets ursprungsgarantier och tilldelas därför en högre emissionsfaktor. Bolaget redovisar dessa enligt svensk elmix. Under 2025 har ett arbete påbörjats med att samla in ursprungsgarantier från hyresgästerna avseende inköpt el i syfte att få en mer rättvisande bild av de totala utsläppen.

Under avfall kommer bolaget enbart att redovisa det uppmätta avfallet i vikt som genererats vid bolagets större ny- och ombyggnationer. Tillräcklig mätning saknas för att redovisa övrigt avfall i vikt.

Revidering 2024

Bolagets utsläpp har historiskt sätt beräknats utifrån bristfällig data och endast inkluderat el inköpt av bolaget. Då många av bolagets hyresgäster står på sina egna och ibland byggnadstäckande abonnemang har det resulterat i ofullständig data av fastighetsrelaterad el. För 2024 års utsläpp har en omräkning gjorts där all fastighetsrelaterad el inkluderats utifrån den senast upprättade energideklarationen. Metoden från 2024 har applicerats i klimatberäkningarna för 2025.

UTSLÄPPSINTENSITET (KG CO₂/M²)



¹⁾ 2023 har bolaget ändrat sin metod för beräkning av utsläppsintensiteten vilket resulterar i en ökning från tidigare år.

GRI 2016 305-1 305-2, GRI 2021 3.3

Utsläppstabell – Scope 1, 2 & 3

Utsläppen presenteras i ton CO ₂ e ¹	2022	2023	2024	2025	KOMMENTARER
Scope 1 – Direkta utsläpp					
Köldmedier	129	296	96	130	Under 2025 har bolaget haft ett flertal läckage av köldmedier.
Mobil förbränning	–	42	43	32	Minskning till följd av högre andel elbilar.
Totala CO₂e utsläpp, Scope 1	129	338	139	162	Ökning i scope 1 till följd av ökat köldmedieläckage
Scope 2 – Indirekta utsläpp					
Inköpt el (Marknadsbaserade utsläpp)	0	0	1 994	1 120	Bolaget köper in 100% förnybar el, då bolaget inte har finansiell kontroll över all fastighetsrelaterad el har bolaget under 2025 samlat in elcertifikat från hg.
<i>Inköpt el (Platsbaserade utsläpp)</i>	1 539	128	347	261	Minskning till följd av lägre emissionsfaktor 2025 trots 5% högre förbrukning.
Fjärrvärme (Marknadsbaserad)	1 196	1 287	2 475	1 605	Minskning till följd av att bolaget har köpt klimatvänligare fjärrvärme
Fjärrkyla	30	32	32	12	Minskning till följd av lägre förbrukning.
Mobil förbränning (elbilar)	–	–	0,2	0,3	Inköpt el till bolagets elbilar.
Totala CO₂e utsläpp, Scope 2	1 226	1 319	4 502	2 737	Marknadsbaserad beräkningsmetod.
Totala CO₂e utsläpp Scope 1 & 2	1 355	1 657	4 641	2 899	Scope 2, marknadsbaserad beräkningsmetod.
Utsläppintensitet (kg CO ₂ e/kvm)	2,1	2,4	4,1	2,6	Scope 1 och 2, minskning till följd av inköpt förnybar el och fjärrvärme
Scope 3 – Indirekta utsläpp uppströms					
Inköpta varor och tjänster	–	2 602	3 862	3 413	Minskning till följd av uppdaterade emissionsfaktorer
Kapitalvaror	–	728	3 207	7 474	Ökning till följd av fler nybyggnationsprojekt samt ändrad beräkningsmetod där upprättad klimatdeklaration används för klimatskalet.
Bränsle och energirelaterade utsläpp	–	415	966	1 030	Ökning till följd av högre energianvändning i scope 2
Avfallshantering	–	0,8	9	2,3	
Tjänsteresor	–	21	28	30	
Pendlingsresor	–	7	28	18	
Scope 3 – Indirekta utsläpp nedströms					
Uthyrda tillgångar, hyresgäster elanvändning	–	1 546	1 170	911	Minskning till följd av förbättrad metod. 4% från uppmätt energianvändning.
Totala CO₂e utsläpp Scope 3	–	5 320	9 270	12 879	Större andel nybyggnationer 2025.
Undvikna utsläpp					
Egenproducerad el	215	203	373	605	
A-temp (m ²)	820 505	863 977	1 132 767	1 134 069	

¹ Enbart utsläpp i CO₂ rapporteras

Förklaringar utsläpp

SCOPE	AKTIVITET	KÄLLA	KOMMENTAR
Scope 1 – Direkta utsläpp	Köldmedier	Årlig köldmedierrapport	Uppmätt läckage
	Mobil förbränning	Baserad på mil och bränsle	Leasingbilar
Scope 2 – Indirekta utsläpp	Inköpt el	Uppmätt fastighetsel från senast utförda energideklaration.	Fastighetsrelaterad el utgår 96% från energideklaration då bolaget saknar fullständig mätning. Resterande 4% från uppmätt energi. Utsläppen redovisas med emissionsfaktor för svensk residualmix, AIB (2025).
	Fjärrvärmeanvändning	Uppmätt energianvändning 87% resterande från energideklaration. Ej normalårskorrigerad.	Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör (Energiföretagen 2024). 18% har emissionsfaktor från svenskt genomsnitt (Energiföretagen, 2025).
	Fjärrkylanvändning	Uppmätt energianvändning 88% resterande från energideklaration. Ej normalårskorrigerad.	Energianvändningen har multiplicerats med emissionsfaktor från vardera leverantör (varav en med svenskt snitt). Energiföretagen 2024.
Scope 3 – Indirekta utsläpp, upp- och nedströms	Inköpta varor och tjänster	Spend-baserad på driftsutgifter och underhåll	Utifrån kontoutfall indelat i olika utsläppskategorier
	Kapitalvaror	Spend-baserad utifrån värdehöjande investeringar samt klimatdeklaration.	Utifrån kontoutfall indelat i olika utsläppskategorier samt klimatdeklaration för nybyggnation.
	Bränsle och energirelaterade utsläpp	Bränsle- och energirelaterade utsläpp. Baserad på energianvändning i Scope 1 och 2	Utsläpp som genereras vid bland annat utvinning och transport av energi och bränslen.
	Avfallshantering	Uppmätt avfall i vikt från större projekt	Insamlad avfallsdata från bolagets större ny- och ombyggnationer 2025.
	Tjänsteresor	Spend-baserad.	Utifrån fakturor och inskickade utlägg från anställda.
	Pendlingsresor	Distansbaserad med emissionsfaktorer för respektive färdstätt. Omfattar pendling till och från arbete.	Beräkning baserad på enkätsvar från anställda om deras pendlingsvanor.
Uthyrda tillgångar	Schablonbaserad elanvändning utifrån hyresgästernas verksamhet.	96% utifrån LOA och typ av verksamhet. Schablon enligt Energimyndigheten (2020), 4% från uppmätt energi. Svensk residualmix som emissionsfaktor, AIB (2025).	

Energi

GRI 2016 302-1, GRI 2021 3.3

Bygg- och fastighetsbranschen som bolaget är verksamma i, är en bransch med betydande klimatpåverkan genom bland annat stor energi- och materialanvändning. Därav är det en viktig fråga för bolaget och dess intressenter att minska byggnadernas energianvändning och utsläpp genom energieffektiverande projekt och med förnybar energi. Bolaget har god möjlighet att påverka de direkta utsläppen från byggnaderna genom att välja förnybar energi med lägre klimatpåverkan samt energieffektiva installationer som även minskar hyresgästernas utsläpp och driftkostnader. Samarbete med hyresgästerna i energi- och hållbarhetsfrågor är en central del för att minska utsläppen.

Förnybar energi

Under året har bolaget utökat egenproducerad el genom en ny solcellsanläggning på en fastighet i Mellerud samt genom ett projekt där befintliga solceller i nord har monterats ner för att 2026 flyttas till en fastighet i Uppsala med bättre förutsättningar för högre elproduktion. Under året har bolagets solceller producerat 1 302 MWh vilket motsvarar en besparing på 605 ton CO₂e utifrån residualmixen för 2024 (Energimarknadsinspektionen). Sedan 2020 köper bolaget uteslutande förnybar el märkt Bra Miljöval och av fjärrvärmeleverantörerna kom 98% av dess energi från förnybara källor eller av återvunnen energi. Under året har avtal för fjärrvärme med lägre miljöpåverkan tecknats för att minska utsläppen. Bolaget ska fortsatt välja fjärrvärme med lägre påverkan på miljön där det är möjligt.

Arbete under 2025

Under året har flera insatser för minskad energianvändning genomförts i bolagets byggnader. Ett flertal energieffektiviseringsprojekt har avslutats där det går att se en genomsnittlig energibesparing om 32%. Under året har även två nybyggnationer färdigställts med ett primärenergibehov som är 29 respektive 23% lägre än nybyggnadskraven. Ett nybyggnationsprojekt i Uppsala har påbörjats under året vilket uppförs i enlighet med EU Taxonomins aktivitet 7.1. Bolaget har som mål att alla nybyggnationer och större ombyggnationer ska linjeras mot Taxonomins tekniska granskningskriterier.

Bolagets affärsutveckling- och hållbarhetsteam har under året tillsammans med externa projektledare tagit fram en upphandlingshandbok för bolagets nybyggnationsprojekt som ska säkerställa att varje projekt handlas upp utifrån Svenska Handelsfastigheters standard när det kommer till miljö, sociala villkor och teknik. I den ingår att nya byggnader ska ha en energiprestanda som är minst 20% bättre än gällande nybyggnadskrav. Följande krav återspeglas även i bolagets gröna ramverk. I upphandlingshandboken ingår samtliga tekniska granskningskriterier för att bolagets nybyggnationsprojekt ska vara linjerade med EU taxonomins aktivitet 7.1.



Mål och nyckeltal

GRI 2016 302-1, 305-4

Under 2025 har Svenska Handelsfastigheter tagit fram tre övergripande mål inom miljöområdet som följs upp med en rad olika nyckeltal.

För att uppnå dessa mål har bolaget identifierat en rad aktiviteter och listat följande nyckeltal som kvartalsvis följs upp (förutom utsläppsintensitet, årsvis rapportering) för att säkerställa att arbetet går framåt och att bolagets aktiviteter bidrar till att nå de långsiktiga hållbarhetsmålen.

Miljömål 2026 och framåt

Svenska Handelsfastigheter ska arbeta för att öka andelen byggnader som uppfyller EU-taxonomin granskningskriterier gällande nybyggnation, ombyggnation samt i det befintliga fastighetsbeståndet. Vid nybyggnation och vid större ombyggnationer ska byggnaderna uppnå en hög energieffektivitet. Bolaget ska arbeta aktivt med energieffektiviseringsprojekt för att förbättra det befintliga beståndets energiprestanda och på så sätt öka andelen byggnader inom topp 15% (aktivitet 7.7 miljömål 1).

Under 2025 har bolaget arbetat med processen att ta fram nya vetenskapligt baserade mål enligt den nya byggnadsstandarden. Bolaget ska minska de operationella fastighetsutsläppen med 63% samt minska utsläppen i scope 3 med 66% till 2035 med 2024 som basår.

Nyckeltal Miljö	BASÅR	BASVÄRDE	2024	2025
Taxonomilinjerat fastighetsvärde (%)	2023	18	24	24
Energiprestanda (kWh/m ²) ¹	2024	116	116	108
Primärenergital (kWh/m ²) ¹	2024	144	144	142
Utsläppsintensitet (kg CO ₂ e/m ²) ²	2024	4,0	4,0	2,6
Energiintensitet (kWh/m ²) ³	2020	241	244	224
Installerad solcellseffekt (kW)	2020	1 900	1 980	2 257
Producerad el (MWh)	2020	287	1 003	1 302

¹ Genomsnitt från senast upprättade energideklaration

² Utsläppsintensitet utifrån marknadsbaserad metod scope 1 och 2

³ Utifrån full mätning (fastighet- och verksamhetsenergi), 12% av beståndet

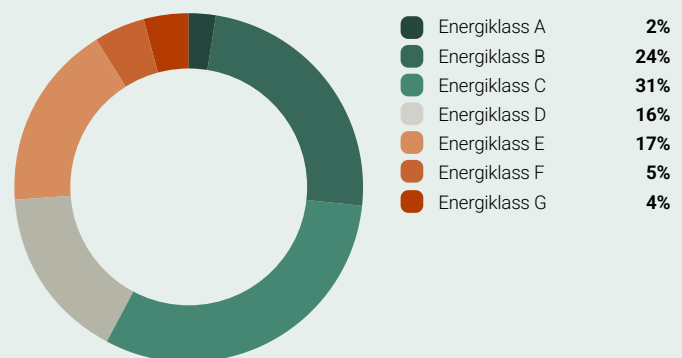
Miljö

Minska klimatpåverkan vid ny- och ombyggnation. All nybyggnation ska linjeras med de tekniska granskningskriterierna i EU:s Taxonomiförordning aktivitet 7.1 och större ombyggnationer ska linjeras med aktivitet 7.2

Utöka andelen fastigheter som uppfyller taxonomins tekniska granskningskriterier avseende aktivitet 7.7

Minska klimatavtrycket mätt som CO₂e/kvm i de operationella fastighetsutsläppen med 63% samt minska utsläppen i scope 3 med 66%

ENERGIKLASS FÖRDELAT PÅ FASTIGHETSVÄRDE



Måluppföljning

Måluppfyllnad av miljömässiga mål 2025

- » All ny- och ombyggnation ska vara utifrån EU:s taxonomiförordning aktivitet 7.1 och 7.2.
- » Inköpt el ska uteslutande komma från förnybara källor som sol, vind och vatten med ursprungsgarantier.
- » Minska byggnadernas energianvändning med 5% årligen mätt som kWh/kvm.
- » Minska byggnadernas genomsnittliga behov av primärenergi med 3% från basvärdet 144 kWh/kvm.
- » Utöka andelen taxonomilinjerade byggnader till 26% av bolagets fastighetsvärde.
- » Upprätta klimat- och sårbarhetsanalyser inför varje förvärv samt djupgående analyser för fastigheter inom topp 15%
- » Samtliga nya hyresavtal ska innehålla en grön bilaga.
- » Utökad installation av solceller med 10% installerad effekt.
- » Tillgodose infrastruktur för att främja hållbara transporter.

Av bolagets tidigare miljömål uppnåddes 6 av 9 mål för 2025, målet om ett genomsnittligt lägre primärenergibehov resulterade i 2% minskning mot målet om 3%. Målet om att samtliga nya hyresavtal ska inkludera en grön bilaga uppfylldes inte. Under året ingick bolaget ett flertal nya hyresavtal där 95% hade en grön bilaga. Taxonomilinjerat fastighetsvärde skulle uppfylla 26%, bolaget nådde 24%. Ytterligare 2% uppfyller energiprestandakrav men saknar kriteriet om termografering/läckagetestning.

För resterande mål uppfylldes målnivån:

- » Minskad energi med 8% för fjärrvärme och fjärrkyla samt minskad energianvändning om 6% för egna elabonnemang.
- » Installation av solceller ökade med 14% under 2025 samt tecknades 41 nya avtal för elbilsaddare vilket innefattar 176 nya laddpunkter för snabbaddning.

Polycys

Bolaget har följande polycys inom miljöområdet.

- » Hållbarhetspolicy
- » Basårspolicy
- » Inköspolicy
- » Uppförandekod medarbetare
- » Uppförandekod leverantörer

Bolagets polycys kopplade till miljöområdet innehåller ledning och kravställning som bolaget ska förhålla sig till för att hantera risker och möjligheter inom miljö och hållbarhet i stort. I hållbarhetspolicyn finns bland annat bolagets ställningstaganden sammanfattade som bland annat innefattar:

- » 100% förnybar el från sol, vind och vatten
- » Vetenskapligt satta mål validerade av SBTi
- » Löpande arbete med klimatriskanalyser

Bolagets polycys är viktiga för det långsiktiga hållbarhetsarbetet och sätter ramarna för hur bolagets anställda samt leverantörer ska agera inom miljöområdet samt resterande dimensioner av hållbarhet. Bolagets uppförandekoder innehåller förhållningssätt inom flera olika områden men även inom miljöområdet både i uppförandekod för medarbetare samt leverantörer.

Uppförandekoderna innehåller bland annat följande:

- » Kunskap och kontroll över sin miljöpåverkan
- » Fortlöpande förbättringsåtgärder inom miljö i verksamheten
- » Vid val av leverantör ska deras hållbarhetsarbete vara en del av beslutsunderlaget

Resurseffektivitet & cirkulär ekonomi

GRI 2016 3.3

Bolaget ska alltid arbeta för att öka resurseffektiviteten i exempelvis materialanvändning samt arbeta för ökad cirkulär ekonomi. Detta återspeglas i att bolagets användning av vatten och material ska göras på ett effektivt sätt samt användning av återbruk där det är möjligt. Bolaget har inte satt specifika mål gällande resurseffektivitet och cirkulär ekonomi utan arbetar aktivt med nedan listade aktiviteter.

Utifrån följande aktiviteter ska resurseffektivitet och cirkulär ekonomi främjas.

- » Vid nybyggnation, renovering eller utbyte ska snålspolande vattenarmaturer installeras.
- » Material med lägre påverkan ska övervägas vid ny- och ombyggnation, om möjligt ska exempelvis grön betong väljas. Vid nybyggnation ska en loggbok upprättas och materialdelar ska uppfylla krav enligt EU Taxonomin.

- » Vid renoveringar och ombyggnationer ska återanvändning av material och installationer förespråkas. Det kan genomföras med att behålla installationer, material och eller andra produkter vid hyresgäst Anpassningar.
- » Vid nybyggnation och större ombyggnationer ska EU Taxonomins miljömål om cirkulär ekonomi för aktivitet 7.1 och 7.2 appliceras för att underlätta återanvändning och nedmontering.

Vattenanvändning

Bolaget arbetar aktivt med att installera snålspolande vattenarmaturer i fastigheterna för att minska vattenförbrukningen. 2025 hade bolaget en genomsnittlig vattenförbrukning på 172 l/m². Den genomsnittliga förbrukningen baseras på tillgänglig data vilket utgör cirka 13% av atemp yta.

Polycys

Bolaget ställning gällande resurseffektivitet och cirkulär ekonomi är skrivet i bolagets hållbarhetspolicy, handbok för upphandling vid större projekt samt bolagets uppförandekoder.

I hållbarhetspolicyen är aktiviteter listade gällande resurseffektivitet och cirkulär ekonomi. I handboken för upphandling vid större projekt står det beskrivet att:

- » Snålspolande vattenarmaturer ska installeras
- » Vid nybyggnation ska loggbok med bedömning av materialval och installationer upprättas

I bolagets uppförandekod för medarbetare samt leverantörer finns beskrivet att alltid använda sig av försiktighetsprincipen, leverantörer ska ha ett system för att avfall tas hand om på ett korrekt sätt så att återvinning och återbruk kan främjas samt välja produkter och material med lång livslängd som är återvinningsvänligt samt utan innehåll av farliga ämnen.



Sid. 82-91

Social

Ledning och organisation

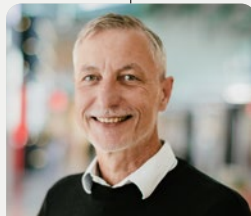
GRI 2016 3.3, 2021 2.7



Thomas Holm
Vd (f 1980)



Jöran Rydberg
Transaktionschef
(f 1981)



Knud Lauridsen
Fastighetschef
(f 1970)



Benny Andersson
Affärsutvecklingschef
(f 1976)



Malin Ekwall
CFO
(f 1982)



Petra Bondesson
Personalchef
(f 1968)

Svenska Handelsfastigheters ledningsgrupp består av sex medarbetare med gedigen erfarenhet inom fastighetsbranschen. Ledningsgruppens könsfördelning är 33% kvinnor och 67% män. Bolaget har även en utökad ledningsgrupp där de tre regionche-

ferna samt bolagets finansieringsansvarig ingår. Efter årsskiftet innefattar den utökade ledningsgruppen även Teknik ansvarig. I den utökade ledningsgruppen är könsfördelningen 40% kvinnor och 60% män.

Den egna arbetskraften

Svenska Handelsfastigheters medarbetare bidrar starkt till bolagets framgång och utveckling. Medarbetare som är engagerade, motiverade och som trivs är nyckeln till en välfungerande arbetsplats och ett företag som är hållbart över tid. Väsentliga områden för att skapa en sådan arbetsplats är en god företagskultur, ledarskap och utveckling, arbetsmiljö och hälsa, samt jämställdhet och mångfald. På Svenska Handelsfastigheter arbetar vi aktivt med våra ledord – erfarenhet, långsiktighet och samver-

kan – med ett syfte att upprätthålla en god företagskultur som genomsyras i hela verksamheten.

Bolaget arbetar med olika områden inom den egna arbetskraften för att säkerställa en välmående personal som utvecklas och trivs på arbetsplatsen. Bolaget följer upp ett flertal nyckeltal och har mål inom den egna arbetskraften som presenteras på s. 86. Styrning inom den egna arbetskraften sker genom bolagets fastställda policys.

Goda arbetsvillkor och medarbetardialog

GRI 2021 2.7, 2.8, 2.16, 2.21, 2.30, GRI 2016 3.3

Årligen genomförs minst ett individuellt medarbetarsamtal där motivation, målsättningar och utveckling följs upp. I samtalet lämnas feedback till både chef och medarbetare samtidigt som utvecklingsmöjligheter identifieras och årliga individuella mål upprättas i samråd. Medarbetarsamtalet och målen dokumenteras och följs upp i bolagets HR-system som implementerats under året. Svenska Handelsfastigheter uppmuntrar till utbildning för kontinuerlig kompetensutveckling genom gemensamma utbildningar samt relevanta individuella utbildningar i samråd med närmsta chef. Under året har bolaget haft gemensamma utbildningar inom HLR och första hjälpen, information och insiderlagstiftning samt har alla medarbetare genomfört en djupgående säljutbildning. Under 2025 har bolagets anställda i snitt haft 3,3 utbildningsdagar.

Under året har bolaget erbjudit platser för Lärande i Arbete (LIA) för att vara med och bidra till branschens utveckling. Totalt har fyra personer under året gjort LIA och tillsammans arbetat sju månader hos Svenska Handelsfastigheter.

Välmående

Hälsa, friskvård och säkerhet är centralt för medarbetares fysiska och psykiska mående. För att öka säkerheten på arbetsplatsen samt andra platser där medarbetare vistas på genomförs en utbildning inom hjärt- och lungräddning samt första hjälpen vartannat år för samtliga medarbetare. Samtliga av bolagets kontor är utrustade med hjärtstartare. Upprepad utbildning ger fördjupade kunskaper med syfte att medarbetarna ska vara väl rustade inför en akut situation på arbetsplatsen eller privat.

Som ett komplement till de årliga medarbetarsamtalen så genomförs vartannat år en hälsoundersökning som omfattar fysisk hälsa men också psykiskt välmående och arbetsmiljö. Samtliga medarbetare får svara på frågor kopplade till arbetsmiljö, arbetssituation och hälsa. De anställdas svar är anonyma och ledningsgruppen får en sammanställning över medarbetarnas mående och arbetssituation.

Svenska Handelsfastigheter värnar om sina medarbetares hälsa genom att verka för en god fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö genom att stimulera en hälsosam livsstil. Samtliga medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag, försäkringspaket innehållande privat sjukvårdsförsäkring samt månadsvis massage i en satsning för att främja hälsa och förebygga sjukskrivningar och skador. Under året har medarbetare haft möjlighet till gemensamma träningspass. Det är möjligt att anpassa arbetstid och arbetsplats efter individens förutsättningar, mötestider anpassas för att vara hållbart för exempelvis föräldrar. Bolaget betalar föräldrapenningtillägg och uppmuntrar sina anställda att ta ut föräldraledighet.

Kollektivavtal och jämställdhet

Sedan 2022 är bolaget anslutet till kollektivavtal som omfattar samtliga anställda exklusive vd, vilket motsvarar 98% av de anställda. Variation i exempelvis kön, ålder och bakgrund är viktigt för bolagets utveckling och konkurrenskraft. Mångfald ses som en tillgång och bolaget strävar efter att medarbetarna ska spegla samhället. En målsättning är att bibehålla en könsfördelning som inte är större än 40–60. Medarbetare rekryteras efter kompetens och har samma möjligheter och rättigheter oavsett etnisk ursprung, sexuell läggning, livsåskådning, religion, facklig anslutning, funktionsnedsättning, ålder eller kön. Svenska Handelsfastigheter rekryterar i samarbete med olika rekryteringsbyråer för en professionell process där urvalet grundar sig på kvalifikationer och lämplighet för tjänstens innebörd.

På bolaget råder nolltolerans mot trakasserier, diskriminering och kränkande särbehandling. Vid eventuella missförhållanden uppmanas medarbetare att vända sig till närmsta chef, vd eller personalchef. Bolaget tillhandahåller även en visselblåsarfunktion via hemsidan för anonym rapportering för medarbetare och andra intressenter.

Löneersättning

Svenska Handelsfastigheter tillämpar individuell lönesättning och strävar efter en rättvis ersättningsstruktur utifrån kompetens. Årligen sammanställs en kartläggning över löneskillnader mellan manliga och kvinnliga medarbetare. Årligen kartläggs löneskillnader mellan könen korrigerat för erfarenhet, utbildning och roll för att säkerställa att lön inte påverkas av kön. År 2025 visar analysen att det inte går att identifiera en löneskillnad till följd av kön. Bolaget har som målsättning att fortsatt bibehålla en rättvis lönestruktur och upprepar analysen i samband med den årliga lönerevisionen. Bolaget rapporterar inte på löneskillnader mellan könen enligt GRI, detta planeras inkluderas i 2026 års rapport.

Årligen beräknas även nyckeltalet kompensationsratio som visar relationen mellan bolagets högst betalda individs månadslön och medianlönen för övriga anställda. 2025 uppgick kompensationsration till 6,0. Förändringen i kompensationsration mellan 2024 och 2025 uppgick till 12%, innebärandes att den högst betalda anställdes ersättning ökade 12% mer än ökningen i medianlönen. Beräkningen utgår från anställdas fasta månadslön och inkluderar inte rörlig ersättning. Bolagets högst betalda har inte rätt till någon rörlig ersättning medan resterande anställda har möjlighet till en rörlig ersättning på två till fyra månadslöner.



GRI 2016 3.3, 401.1, 405.1

Totalt antal anställda och personer i anställningsliknande roll¹

	Kön		Ålder			TOTALT ANTAL
	KVINNOR	MÄN	<30 ÅR	30-50 ÅR	>50 ÅR	
Region Syd	36%	64%	–	55%	45%	11
Region Mitt	44%	56%	11%	67%	22%	9
Region Nord	13%	88%	–	88%	13%	8
HK	76%	24%	10%	62%	29%	21
Konsulter	–	100%	–	–	100%	2

¹ 405.1, under 2025 har bolaget inte haft anställda med deltids- eller projektanställning.

Påbörjade och avslutade anställningar 2025 efter kön, ålder och region

	Kön		Ålder			Region			SUMMA
	KVINNOR	MÄN	<30 ÅR	30-50 ÅR	>50 ÅR	HK & MITT	SYD	NORD	
Nya medarbetare (antal)	8	6	1	11	2	8	4	2	14
Nya medarbetare (%)	17%	13%	2%	24%	4%	17%	9%	4%	30%
Avslutade anställningar (antal)	3	4	–	4	3	5	2	–	7
Avslutade anställningar (%)	6%	9%	–	9%	6%	11%	4%	–	15%

Mål och nyckeltal

GRI 2016 3.3, 401.1

Måluppfyllnad medarbetarmål 2025

Under 2025 har bolaget haft tre mål kopplade till medarbetare:

- » Noll arbetsplatsolyckor och arbetsplatsrelaterade sjukdomar hos medarbetare
- » Minst ett genomsnitt om tre utbildningsdagar per anställd
- » Bibehålla en könsfördelning om 40–60%

Samtliga mål avseende medarbetare uppfylldes under året. Inga arbetsplatsolyckor eller arbetsplatsrelaterade sjukdomar kunde identifieras för medarbetare 2025. Kompetensutveckling under året kunde mätas till ett genomsnitt om 3,3 utbildningsdagar per anställd. Vid årets slut var könsfördelningen på bolaget 51% kvinnor och 49% män.

Mål 2026 och framåt

Bolaget har fastställt tre mål inom den egna arbetskraften. Fortsatt kompetensutveckling för bolagets anställda genom minst tre utbildningsdagar per anställd. Inga arbetsplatsolyckor, tillbud eller arbetsrelaterade sjukdomar samt fortsatt bibehållen könsfördelning som inte överstiger 40–60%. För fortsatt utveckling och uppföljning av den egna arbetskraften så har ett flertal nyckeltal fastställts som kommer följas upp årligen.

Nyckeltal Social	BASÅR BASVÄRDE		2024	2025
Medarbetaromsättning (%)	2024	23	23	15
Genomsnittlig anställningstid (år)	2025	2,8		2,8
Sjukfrånvaro (% av arbetad tid)	2025	2,4		2,4
Utbildningsdagar (dagar)	2022	5,3	3	3,3
Kompensationsratio	2022	2,7	5,4	6
Könsfördelning man (%)	2022	59	52	49
Könsfördelning kvinna (%)	2022	41	48	51

Socialt

Minst 3 utbildningsdagar per anställd och år i genomsnitt

Noll arbetsplatsolyckor eller tillbud hos medarbetare och leverantörer samt noll arbetsrelaterade sjukdomar hos medarbetare

Bibehålla en könsfördelning som inte överstiger 40-60%

Polycys

Medarbetare som är engagerade, motiverade och trivs är nyckeln till en långsiktigt hållbar arbetsplats och framgångsrikt företag. Bolaget har ett flertal policys som omfattar den egna arbetskraften. Syftet med de är att verka som riktlinjer för hur medarbetare ska handla och agera i olika situationer. Följande policys omfattar den egna arbetskraften:

- » Personalpolicy
- » Personuppgiftspolicy
- » Personalhandbok
- » Pension- och försäkringspolicy samt
- » Uppförandekod medarbetare

De ovanstående policys innehåller hur medarbetare ska agera i olika situationer samt dess rättigheter och skyldigheter. I våra policys återspeglas vikten av jämställdhet, mångfald och inkludering som är grundläggande för en sund arbetsplats. Arbetsmiljö, antikorrupcion samt mål och utveckling är också några av de mest väsentliga delarna i ovanstående policys. Personalchef ansvarar för att gå igenom samtlig policys kopplade till den egna arbetskraften årligen och uppdatera dem vid behov.



Arbetstagare i värdekedjan

GRI 2016 3.3

Bolaget anlitar leverantörer i flera delar av verksamheten och en välfungerande samverkan med våra leverantörer bidrar till värdeskapande. Bolaget anlitar bland annat driftentreprenörer för det dagliga underhållet i fastigheterna, byggentreprenörer och projektledare i samband med ny- och ombyggnationer samt en extern ekonomifunktion för den löpande bokföringen. Hållbara leveranskedjor är en viktig del för att motverka risker för brott mot mänskliga rättigheter, korruption och bristande arbetsvillkor.

Svenska Handelsfastigheter ska bidra till positiv utveckling bland leverantörer genom att ställa krav inom miljö, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och antikorruption. Genom bolagets Uppförandekod för leverantörer åtar sig leverantörer till Svenska Handelsfastigheter att följa och arbeta utifrån dess innehåll. Uppförandekoden signeras av samtliga nya leverantörer till bolaget.

Leverantördialog

Bolaget har en kontinuerlig dialog med sina leverantörer. Formella möten hålls exempelvis kvartalsvis mellan driftentreprenörer och ansvarig förvaltare, på byggmöten mellan byggentreprenörer och ansvarig projektledare på bolaget där storlek på projekt styr frekvens och avstämning med den externa ekonomifunktionen sker löpande och mer formellt kvartalsvis.

Om en arbetare i värdekedjan eller någon annan intressent uppmärksammar missförhållanden eller motsvarande som denne inte kan ta med sin kontaktperson på bolaget så kan denne vända sig till bolagets anonyma visselblåsarfunktion som är tillgänglig för samtliga intressenter på hemsidan.

En schysst byggarbetsplats

Bygg- och fastighetsbranschen är en riskbransch i aspekter om korruption och mutor samt för brott mot arbetsrätt och mänskliga rättigheter. För Svenska Handelsfastigheter är säkerhet, trygghet och goda arbetsvillkor viktigt för den egna arbetskraften men också för arbetare i värdekedjan som är och verkar i och kring våra fastigheter.

Svenska Handelsfastigheter ser särskild risk för arbetare i värdekedjan i samband med bolagets större ny- och ombygg-

nationsprojekt. Under 2025 har särskilda insatser gjorts för att förstå och motverka dessa risker. Tillsammans med fackföreningen Byggnads har bolaget under 2025 haft ett pilotprojekt där fackföreningens kravställningslista har applicerats tillsammans med EU: taxonomins tekniska granskningskriterier för aktivitet 7.1. Kravställningslistan innehåller bland annat en begränsning av maximalt två led av underentreprenörer, krav på kollektivavtal, ID06, lärlingar samt ett välfungerande arbetsmiljöarbete.

Dialoger har genomförts med Byggnads samt totalentreprenörer för att tillsammans dela och diskutera kunskap, förväntningar och tidigare erfarenheter vilket har gett samtliga en större förståelse för de olika perspektiven och mynnat ut i ett gemensamt mål om att verka för en schysstare byggbransch. Detta för att kunna förhindra oseriösa aktörer som saknar de rätta arbetsvillkoren för sina anställda eller som inte följer svensk lagstiftning.

Handbok för upphandling

Pilotprojektet har resulterat i en handbok för upphandling vid större projekt som ska verka som bolagets standard och innehåller krav inom teknik, miljö och social hållbarhet. I handboken appliceras bland annat UE 2021, riktlinjer för arbetsmiljöarbete och uppmuntran till användning av lärlingar för fortsatt kompetensutveckling i yrket.

För ett bolag som är verksamt i fastighetsbranschen så är fortsatt kompetensutveckling inom byggbranschen väsentligt för att utvecklingen av nya byggnader ska vara möjligt. Därav är det av extra vikt att möjliggöra lärlings- och praktikplatser. Genom att uppmuntra leverantörerna att använda sig av elever på APL eller lärlingar så kan unga komma ut i branschen och säkerställa efterlevnad av yrket.

Under 2025 har bolaget haft ett omfattande ombyggnationsprojekt där en lärling samt en APL-elev (Arbetsplatsförlagt lärande) totalt gjort 1 150 timmar på projektet. Leverantörer uppmuntras till att använda lärlingar eller APL-elever för 10% av de arbetade timmarna.

Mål

Goda relationer till leverantörer är väsentligt för bolaget då de utgör en viktig del för att upprätthålla byggnadernas standard samt i kontakt med hyresgäster vid hantering av felanmälningar. För arbetare i värdekedjan har bolaget som mål att noll arbetsplatsolyckor eller tillbud ska ske. 2025 skedde en olycka på ett av bolagets projekt som resulterade i tre dagars sjukskrivning innan personen kunde återvända till sitt arbete.

Arbetstagare i värdekedjan

Noll arbetsplatsolyckor eller tillbud hos medarbetare och leverantörer

Polycys

Bolaget har följande policys relaterade till arbetare i värdekedjan:

- » Uppförandekod för leverantörer
- » Hållbarhetspolicy
- » Inköspolicy

Samtliga av de leverantörer som bolaget anlitar ska signera uppförandekoden som Svenska Handelsfastigheter har tagit fram för leverantörer.

I bolagets uppförandekod för leverantörer, som även gäller för dess underleverantörer, innehåller ramar som de leverantörer som arbetar för bolaget ska förhålla sig till. Uppförandekoden

innefattar områdena: miljö, arbetsmiljö och sociala villkor samt affäretik och antikorrupktion. Leverantörer ska följa svensk lagstiftning och inneha relevanta kollektivavtal. Miljöarbete ska vara en del av den dagliga verksamheten och främja resurseffektivitet. Leverantörer ska respektera mänskliga rättigheter och dess anställda ska behandlas rättvist och med de rätta arbetsrättsliga villkoren samt ett fungerande arbetsmiljöarbete.

Utöver ovanstående ska leverantören säkerställa att dess verksamhet bedrivs enligt god affärssed och främja fri konkurrens. Ingen form av korrupktion, mutor eller penningtvätt accepteras.



Hyresgäster och kommuner

GRI 2016 3.3

Hyresgäster

Ett förtroendefullt samarbete med hyresgäster och kommuner är fundamentalt för Svenska Handelsfastigheters långsiktiga, hållbara och värdeskapande arbete. Bolagets handelsplatser och dess hyresgäster har en viktig roll i samhällets infrastruktur och utveckling.

Hyresgästdialog

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet. Förvaltningsorganisationen arbetar nära och har en tät dialog med våra hyresgäster för att upprätthålla goda relationer och ett gott förtroende parterna emellan. Dialoger sker med de enskilda butikshyresgästerna och genom butikskedjornas centrala kontakter för att genom samverkan och lyhörddhet skapa tillgängliga, attraktiva och hållbara handelsplatser. Bolaget strävar efter att vara en närvarande fastighetsägare med täta dialoger med sina hyresgäster. Utgångspunkten för det är den kontinuerliga närvaron av bolagets förvaltare och tekniska förvaltare ute på fastigheterna vilket stärker relationerna till hyresgästerna.

Vyer

Under 2025 har bolaget implementerat ett nytt fastighetssystem som förvaltning, driftsentreprenörer och hyresgäster använder. Systemet har flera olika användningsområden, däribland fastighetsdata med dokumenthantering samt ett digitalt ärendehanteringssystem. I systemet kan hyresgästerna göra felanmälan och peka ut i vilket eller vilka rum som ärendet omfattar. Felanmälan

kan därefter hanteras av respektive driftbolag som får en exakt arbetsplats vilket effektiviserar processen från att ärendet skapas till att det blir hanterat.

Gröna hyresavtal

Av det totala hyresvärdet i alla nya hyresavtal som tecknades under 2025 var 95% av hyresavtalen med grön bilaga, så kallade gröna hyresavtal. Bolaget arbetar för att successivt öka andelen gröna avtal för att tillsammans med hyresgästerna delge varandra energidata och arbeta för en hållbar lokalanvändning.

Kommuner

Fastighetsutveckling kräver ett nära samarbete med kommuner. Bolaget har fastigheter i 150 kommuner, vilket utgör ungefär 52% av Sveriges kommuner, som bidrar till att skapa arbetstillfällen och utökat produktutbud. Med erfarenhet, långsiktighet och samverkan skapar bolaget tillsammans med sina hyresgäster och kommuner värde. Tillsammans med Handels utredningsinstitut, HUI, togs en insiktsrapport fram 2024 med syfte att vara stöd till kommuner i beslutsfattande om externhandelsetableringar. De insikter som kom fram i rapporten visade att handelsområden är ett viktigt komplement till stadskärnan och bidrar till fler etableringsmöjligheter, arbetstillfällen och högre tillväxt i kommuners dagligvaruhandel.

I den dagliga förvaltningen samt i projekt väljer bolaget i största möjliga mån lokala aktörer för att främja arbetstillfällen i den kommun som vi verkar i.

Nyckeltal

Nyckeltal som bolaget kommer att följa kopplat till konsumenter och slutanvändare, som bolaget valt att namnge Hyresgäster och Kommuner, är följande.

- » Andel gröna hyresavtal
- » Svarstid första kontakt felanmälingar
- » Hanteringstid felanmälingar

Nyckeltalen för svarstid samt hanteringstid av felanmälingar kommer att följas under 2026 och rapporteras i nästa års hållbarhetsrapport när samtliga hyresgäster och driftentreprenörer har kommit igång i det nya fastighet- och ärendehanteringssystemet.





Sid. 92–97

Ansvarsfulla affärer

Bolagsstyrning

GRI 2016 3.3, GRI 2021 2.9-2.14, 2.16-2.20

Styrelse

Styrelsen har som yttersta uppgift att säkra bolagets åtaganden gentemot sina intressenter; hyresgäster, aktieägare, leverantörer, kreditgivare, samhälle och medarbetare. Svenska Handelsfastigheter har en hög ambitionsnivå vad gäller bolagsstyrning och internkontroll. Bolaget har värenommerade ägare och en erfaren styrelse.

Styrelseledamöterna utses årligen av bolagets ägare på årsstämman för perioden till nästkommande årsstämma. Årsstämman är således ett forum för bolagets aktieägare att vidta åtgärder om de inte är nöjda med styrelsens arbete. Utvärdering av styrelsens arbete sker av aktieägarna utifrån bolagets prestation utifrån dess målsättning. Under årsstämman beslutar aktieägarna om ersättning till styrelsen.

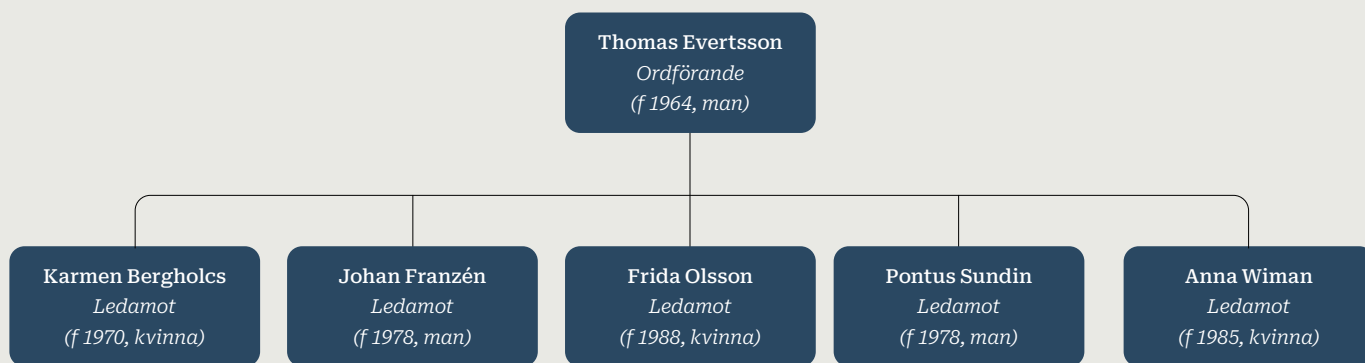
Styrelsen ska bestå enligt bolagsordningen av lägst tre och högst tio ordinarie styrelseledamöter. Styrelseledamöterna väljs utifrån deras kompetens där erfarenhet inom fastighet-, livsmedel-, och eller detaljhandelsbranschen premieras. Att erhålla erfarenhet inom de marknader som bolagets kunder verkar på är gynnsamt också för bolagets affärer och bidrar till att skapa värde för bolaget och dess intressenter. Under 2025 har styrelsen bestått av som mest sex styrelseledamöter och som minst fem ledamöter. Under året har två lämnat styrelsen (Staffan Unge och Gunnar Balsvik) och tre nya har valts in i samband med årsstämman den 27 juni 2025 (Anna Wiman, Karmen Bergholcs och Johan Franzén), se not 5 för mer info. Samtliga styrelseledamöter är oberoende till bolaget och bolagsledningen men två av dem är beroende i förhållande till större aktieägare.

Fördelningen mellan styrelsemedlemmarnas ålder är 67% mellan 30–50 år och 33% över 50 år.

Ersättning till vd har tidigare följt en särskild överenskommelse mellan bolagets ägare och innefattat en fast månadslön som räknas upp med index varje år samt en rörlig del som varit knuten till ett lönsamhetsmål. Från år 2023 har vd en fast månadslön som beslutas av styrelseordförande och styrelsen. Ersättning till övriga ledande befattningshavare består i en fast månadslön och en rörlig resultatbaserad del. Månadslönens storlek och utfallet på den rörliga delen för övriga ledande befattningshavare beslutas diskretionärt en gång per år av vd.

Styrelsen ansvarar för organisation och förvaltning av verksamheten samt finansiell- och hållbarhetsrapportering. Styrelsen beslutar om bolagets strategi och fastställer relevanta mål inom ekonomi, miljö, och sociala frågor samt inrättar system för styrning. Styrelseordförande leder arbetet och säkerställer att styrelsen har tillräcklig information och kan utföra sina uppdrag med hög kvalitet. Under 2025 hade styrelsen 25 styrelsemöten. Löpande utbildas styrelsen inom styrelsestrategier för att förstå sin roll och inverkan samt för att fördjupa förståelsen för verksamheten. Styrelsen har en årlig strategidag för att gå igenom verksamhetens olika delar.

Hållbarhetsarbetet leds av styrelsen som ansvarar för bolagets påverkan på ekonomi, miljö och människor. Det operativa hållbarhetsarbetet leder bolagets ledningsgrupp som rapporterar till styrelsen. Rapportering sker kvartalsvis om ingen särskild händelse föranleder tätare rapportering. Årligen sker en mer ingående rapportering om bolagets hållbarhetsarbete och dess påverkan i samband med framtagandet av hållbarhetsrapporten.



Bolagsstyrning

GRI 2016 3.3, GRI 2021 2.15, 2.23-2.24, 2.5

Intressekonflikter

Det finns risk för intressekonflikter i all affärsverksamhet där en ägares intresse av ett visst utfall kan vara motstridigt till andra intressenters intressen. För att minimera risken för intressekonflikter görs alltid en lämplighetsbedömning av styrelse, ledning, centrala funktioner, samarbetspartners och kunder. Styrelseledamöter, vd, anställda eller dess närstående får inte ha direkt eller indirekt intresse i, utföra en tjänst till och/ eller representera eller förbinda sig att agera för en tredje part om detta kan strida mot bolagets intressen. Vid eventuellt jävsförhållande ska detta redovisas till styrelsen som fattar beslut om hur situationen ska hanteras.

Policydokument

Svenska Handelsfastigheter tillämpar ett flertal riktlinjer och policydokument som utgör värdegrunden som ledning och medarbetare agerar efter. Samtliga policys och riktlinjer fastställs årligen av bolagets styrelse och vd. Årligen går operativt ansvariga personer igenom samtliga policys och riktlinjer för att säkerställa dess relevans och uppdaterar vid behov. Genom sina policydokument står Svenska Handelsfastigheter upp för alla människors lika värde och bolaget anser att olikheter berikar verksamheten. Bolaget strävar efter ett transparent företagsklimat, en god arbetsmiljö för anställda såväl som leverantörer och att ställa krav på hög nivå för affärsetik vilket återspeglas i bolagets policys. Trakasserier eller kränkande särbehandling tolereras inte.

Följande policydokument tillämpas på Svenska Handelsfastigheter:

- » Finanspolicy
- » Hållbarhetspolicy
- » Personalbilspolicy
- » Pensions- och försäkringspolicy
- » Personalpolicy
- » Informations- och insiderpolicy
- » Personuppgiftspolicy
- » Inköpspolicy
- » Basårspolicy
- » IT- och informationssäkerhetspolicy
- » Uppförandekod för leverantörer
- » Uppförandekod för medarbetare

Bolagets policydokument är en viktig del i att hantera risker inom ekonomi, miljö, social påverkan och mänskliga rättigheter som identifierats som väsentliga. Det är därav av största vikt att samtliga policys och riktlinjer efterlevs och tillämpas i alla delar av verksamheten. Följande policys finns tillgängliga på bolagets hemsida och bedöms som särskilt viktiga för verksamheten och dess intressenter: Hållbarhetspolicy, Inköpspolicy, Information- och insiderpolicy, IT- och informationssäkerhetspolicy, Personuppgiftspolicy samt uppförandekoder för respektive medarbetare och leverantörer.

För att säkerställa att medarbetare är bekanta med policydokumentens innehåll och innebörd så läser alla medarbetare igenom samtliga policys årligen. Leverantörer och samarbetspartners tar del av uppförandekoden genom bilagor i leverantörsavtal. Respektive avdelningschef ansvarar för att samtliga policys efterlevs, personalchef har ett särskilt ansvar för policydokumentens efterlevnad genom att arrangera utbildningar i exempelvis arbetsmiljö. Vid avvikelser som går emot policydokumentens efterlevnad ska detta rapporteras till vd. Om leverantör eller samarbetspartner inte efterlever policys kan det i allvarliga fall leda till att samarbetet avbryts.

Externt bestyrkande

Styrelsen ställer krav på och vd säkerställer att bolagets årsredovisning och hållbarhetsrapport genomgår en extern granskning innan publicering. För räkenskapsåret 2025 har KPMG varit revisor för ovanstående publikationer.

Ansvarsfulla affärer

GRI 2016 3.3, 205.3 GRI 2021 2.25, 2.27

Ansvarsfulla affärer med hög affärsetik, ett kontinuerligt arbete mot korruption och regelefterlevnad är viktigt för Svenska Handelsfastigheter och grunden i hållbara relationer med affärspartners. Det är viktigt för att fortsatt vara trygga och pålitliga i relation med hyresgäster, leverantörer, investerare, ägare och alla de som vi ingår affärer med.

Sedan 2020 är bolaget anslutna till UN Global Compact och rapporterar årligen hur bolaget arbetar med de tio principerna gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrup­tion. Svenska Handelsfastigheters ställningstaganden inom ovanstående områden återfinns i bolagets policys.

Antikorrup­tion

Bygg- och fastighetsbranschen är en riskbransch gällande korruption i form av mutor, penningtvätt och otillåten konkurrensbegränsning. Korruption leder till att politisk, social och ekonomisk stabilitet undergrävs vilket resulterar i minskad ekonomisk tillväxt, den största risken för korruption har bolaget identifierat vara i affärsrelationerna.

Svenska Handelsfastigheter arbetar förebyggande för att minska dessa risker, samtliga anställda genomgår årligen en utbildning i bolagets uppförandekod. Utbildningen omfattar uppförandekodens innehåll som styr hur varje medarbetare ska agera för att minimera risker kopplade till korruption. I utbildningen ingår att varje medarbetare läser igenom bolagets samtliga policys som bland annat berör ansvarsfulla affärer, hållbarhet och information och insiderlagstiftning. Fortsatt arbetar bolaget med noggrann utvärdering av samarbetspartners och leverantörer för att förhindra korruption. Genom internkommunikation arbetar bolaget aktivt med att skapa en företagskultur som ska präglas av hög moral, etik och med vilja att göra rätt. Utöver utbildning i uppförandekoden har bolaget också en årlig insiderutbildning som är obligatorisk för samtliga medarbetare och 2025 deltog även styrelsen i utbildningen. Insiderutbildningen hålls årligen av erfaren advokat inom området.

Lika höga krav som ställs på den egna verksamheten ställs även på bolagets leverantörer och samarbetspartners. Bolaget har en uppförandekod för leverantörer som signeras vid samtliga nya avtal som ingås. Uppförandekoden syftar bland annat till att främja god affärsetik och motverka korruption.

Ansvarsfulla inköp

Årligen genomför bolaget ett flertal ny-, om- och tillbyggnadsprojekt där bygg- och förvaltningsentreprenörer handlas upp externt. Bygg- och fastighetsbranschen är utöver korruption även en riskbransch gällande miljö, arbetsmiljö och sociala villkor. Därav ställer Svenska Handelsfastigheter krav på sina leverantörer och eftersträvar ansvarsfulla inköp i linje med bolagets Inköspolicy och i handboken för upphandling. Inköspolicyn innefattar riktlinjer om hur hållbarhet ska tas i beaktande vid genomförande av inköp och upphandling.

Regelefterlevnad

Under 2025 har inga avvikelser mot lag ägt rum och inga signifikanta böter eller icke-monetära sanktioner har heller ålagts bolaget.

Informationssäkerhet och säkerhet

Årligen genomförs en extern granskning av bolagets interna kontroller och informationssäkerhet som en del av den årliga revisionen. Riktlinjer för hur bolagets arbete med informationssäkerhet ska bedrivas återfinns i bolagets informations- och säkerhetspolicy.

Under 2025 har bolaget påbörjat ett arbete med ett externt säkerhetsbolag för att identifiera delar av bolaget med särskilda säkerhetsrisker. Risker som analyseras är bland annat inom IT, byggprojekt och den dagliga förvaltningen. Syftet med arbetet är att minimera riskerna och säkerställa att bolagets rutiner finns på plats för att hantera dessa.

Ansvarsfulla affärer

GRI 2021 2.16, 2.25-2.26,

Hantering av negativa händelser

Alla affärer är förknippade med hållbarhetsrisker. Bolaget har identifierat de områden där risken för negativ påverkan är som störst och har infört strategier och internkontroller för att hantera dessa risker. Genom att sätta mål och strategier inom de områden där påverkan är som störst kan bolaget successivt minska sin negativa påverkan inom de identifierade områdena. Med regelbunden uppföljning säkerställs att färdplanen kan hållas.

En medarbetare som vill lyfta en misstanke eller risk har möjlighet att göra det till sin chef, till personalchef eller VD. Bolaget tar en sådan fråga på stort allvar och inleder en utredning omedelbart. Om brott mot bolagets policys skett eller skada mot miljö, människa eller ekonomi vidtas åtgärder.

Om en hyresgäst vill lyfta en fråga eller lämna feedback har denna en kontaktperson på bolaget att vända sig till. Utöver kontaktperson finns alltid möjlighet att vända sig till Regionchef, Fastighetschef eller vd. Samtliga kontaktuppgifter till bolagets anställda finns tillgängliga på bolagets hemsida för att intressenter enkelt ska kunna lyfta oro, klagomål eller andra frågor.

Visselblåsarfunktion

Det är av stor vikt att oegentligheter som berör bolaget uppmärksammas och utreds så snart som möjligt. Bolaget har en externt implementerad visselblåsarfunktion dit medarbetare, leverantörer och andra intressenter kan vända sig för att anonymt rapportera in anmälningar om korruption, oegentligheter, och andra allvarliga incidenter som kan riskera att skada individer, bolaget, samhället eller miljön. Samtliga meddelanden som kommer in i visselblåsarfunktionen hanteras konfidentiellt och i enlighet med utredningsprocessen som är beskriven i bolagets riktlinje för visselblåsarfunktionen, vilken är tillgängliga på Svenska Handelsfastigheters hemsida. Medarbetare blir informerade årligen om visselblåsarfunktionen i samband med utbildning i bolagets uppförandekod för medarbetare och leverantörer samt på månadsmöten. Vid ett eventuellt visselblåsarärende hanteras ärendet av bolagets personalchef tillsammans med styrelseordförande. Under 2025 har inga visselblåsarärenden eller oegentligheter mot mänskliga rättigheter ägt rum.



Polycys & Mål

Relaterade polycys

- » Riktlinje visselblåsning
- » Finanspolicy
- » Uppförandekod medarbetare
- » Uppförandekod leverantörer
- » Personalpolicy
- » Inköspolicy
- » Information- och insiderpolicy
- » Hållbarhetspolicy
- » Personuppgiftspolicy

Affärer ska skapa värde på ett hållbart sätt utan negativ påverkan på människor, miljö och ekonomi. Svenska Handelsfastigheter eftersträvar hög transparens, integritet och en ansvarsfull och professionell inställning till affären, vilket konkretiseras genom bolagets polycys och riktlinjer. Gemensamt för samtliga av bolagets polycys kopplade till ansvarsfulla affärer är att det råder noll tolerans mot korruption, försiktighetsprincipen ska tillämpas och det ska alltid vara hög affärsetik i samtliga av bolagets affärer.

Mål och aktiviteter

Bolaget har satt mål och aktiviteter inom området för att förebygga intressekonflikter och korruption.

Aktiviteter

- » Samtliga anställda deltar årligen i utbildning av uppförandekoden för medarbetare samt en insiderutbildning som hålls av en erfaren advokat.
- » Samtliga anställda ska årligen bekräfta, i samband med utbildning i uppförandekoden, att de läst igenom och förstått samtliga av bolagets polycys och riktlinjer

Mål

- » Bolaget har som mål att samtliga medarbetare årligen ska delta i utbildning av uppförandekoden samt insiderlagstiftning.
- » Målsättning om inga visselblåsärenden eller bristande regelefterlevnad.

Nyckeltal Styrning	BASÅR BASVÄRDE		2024	2025
Antal visselblåsfall	2024	0	0	0
Könsfördelning styrelse (%)	2024	20–80	20–80	50-50
Utbildning uppförandekod (%)	2025	100		100
Utbildning insider (%)	2025	100		100

Styrning

Inga visselblåsärenden eller konstaterade brister i regelefterlevnad

100% av medarbetarna ska genomgå årlig utbildning i bolagets uppförandekod samt insiderlagstiftning



Förändringar gentemot föregående hållbarhetsrapport

GRI 2021 2.3, 2.4

Förändringar gentemot föregående hållbarhetsrapport

Följande förändringar avseende värden eller metod har genomförts i aktuell rapport jämfört med föregående års hållbarhetsrapport:

I hållbarhetsrapporten för rapporteringsåret 2025 har bolaget valt att rapportera på områden som bedömts som väsentliga utifrån den dubbla väsentlighetsanalys som genomfördes våren 2024. Rapporten delas in i områdena miljö, social och ansvarsfulla affärer där de väsentliga områdena beskrivs närmare.

Bolaget har satt nya utsläppsmål som i mars 2026 blivit validerade av Science Based Target initiative. Målen är utifrån den sektorspecifika byggnadsstandard och ersätter tidigare validerade mål.

Hållbarhetsrapportering

Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsrapport ges ut årligen i samband med publicering av bolagets Årsredovisning. Årsredovisningen och hållbarhetsrapporten avser kalenderår. Utformningen av rapporten har skett i enlighet med GRI:s grundläggande standard för 2021 och väsentliga hållbarhetsområden har rapporterats i enlighet med GRI 2016.

Hållbarhetsrapporten omfattar s 59–101. Hållbarhetsrapporten omfattar även den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med ÅRL den äldre lydelsen 6 kap 11§.

För frågor om rapporten kontakta CFO Malin Ekwall, tel. 070-687 45 45, malin.ekwall@handelsfastigheter.se

GRI-index

GRI-Indikator		
GENERELLA STANDARDINDIKATIONER		SIDA
Organisation och rapporteringsrutiner		
2.1	Information om organisationen	4, 16
2.2	Enheter som omfattas av rapportering	45–48
2.3	Rapporteringsinformation	16, 28, 98
2.4	Korrigeringar	74, 98
2.5	Externt bestyrkande	94, 100–101
Aktiviteter och medarbetare		
2.6	Aktiviteter	62
2.7	Anställda	64, 83–86
2.8	Konsulter	64, 84–86
Bolagsstyrning		
2.9	Styrningsstruktur	93–94
2.10	Sammansättning av styrelse	93
2.11	Styrelseordförande	93
2.12	Styrelsens roll i styrning av påverkan	93
2.13	Delegering av ansvar för att hantera påverkan	93–94
2.14	Styrelsens roll i hållbarhetsrapportering	93
2.15	Intressekonflikter	94
2.16	Kommunikation av farhågor	84, 96
2.17	Kollektiv kunskap inom styrelsen	93
2.18	Utvärdering av styrelsens arbete	93
2.19	Ersättningspolicy	30, 32, 84, 93
2.20	Process för att besluta om ersättning	84, 93
2.21	Årlig kompensationsratio	84, 86
Strategier, policyer och rutiner		
2.22	Uttalande från vd	8–9
2.23	Policyåtaganden	94–95
2.24	Införlivande av policyåtaganden	94
2.25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	95–96
2.26	Mekanismer för synpunkter och visselblåsning	96
2.27	Regelefterlevnad	95
2.28	Medlemskap	69
Intressentengagemang		
2.29	Intressentdialog	64–65
2.30	Kollektivavtal	84
201-1	Genererat ekonomiskt värde	65
Urval av väsentliga hållbarhetsområden		
3.1	Väsentlighetsanalys	66

GRI-Indikator		
3.2	Väsentliga hållbarhetsområden - Lista	66
3. VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSOMRÅDEN		SIDA
Miljö		70
3.3	Styrning av väsentliga frågor	72–81
302-1	Energianvändning inom organisationen	79
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	76–77
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)	76–77
305-3	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)	76–77
Social		82
3.3	Styrning av väsentliga frågor	83–90
401-1	Nyanställda och personalomsättning	85–86
405-1	Mångfald och lika möjligheter	85–86, 93
Ansvarsfulla affärer		92
3.3	Styrning av väsentliga frågor	93–97
205-3	Antikorruption	95

AVSTEG FRÅN GRI

GRI-indikatorer som bolaget inte har kunnat redovisa fullständigt i enlighet med GRI är följande indikatorer:

- | | |
|--------|--|
| 302-1 | Bolaget redovisar ingen uppdelning av energislag enligt c) utan uppdelningen görs i form av utsläpp. |
| 305-1 | b) Enbart CO2 rapporteras.
c) Biogena utsläpp är ej tillgängligt och rapporteras inte. |
| 305-2 | c) Enbart CO2 rapporteras. |
| 305-3. | b) Enbart CO2 rapporteras.
c) Biogena utsläpp är ej tillgängligt och rapporteras inte. |
| 405-2. | Bolaget planerar att inkludera löneskillnader mellan könen enligt GRI under 2026. |

Revisors rapport över översiktlig granskning av LSTH Svenska Handelsfastigheters hållbarhetsredovisning samt yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till LSTH Svenska Handelsfastigheter, org nr 559009-2325

Slutsats

Vi har fått i uppdrag av styrelsen och verkställande direktören att granska hållbarhetsredovisningen för LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2025. Hållbarhetsredovisningen ingår på sidan 59-99 i detta dokument.

Grundat på vår granskning som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att hållbarhetsredovisningen inte, i allt väsentligt är upprättad i enlighet med de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper.

Grund för slutsats

Vi har utfört granskningen enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vår slutsats.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att hållbarhetsredovisningen har upprättats i enlighet med tillämpliga kriterier, vilka framgår på sidan 98 i hållbarhetsredovisningen, och utgörs av de delar av ramverket för hållbarhetsredovisning utgivet av GRI (Global Reporting Initiative) som är tillämpliga för hållbarhetsredovisningen, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta en hållbarhetsredovisning utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hållbarhetsredovisningen på grundval av vår granskning. Granskningen har utförts enligt ISAE 3000 (omarbetad) Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför våra granskningsåtgärder för att uppnå begränsad säkerhet att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med de under avsnittet "Styrelsens och verkställande direktörens ansvar" angivna kriterierna.

De granskningsåtgärder som har utförts för att inhämta bevis är mer begränsade än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet och den säkerhet som har uppnåtts är därför lägre än för ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet. Det innebär att det inte är möjligt för oss att skaffa oss en sådan

säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om ett uppdrag där uttalandet görs med rimlig säkerhet utförts.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta underlag till hållbarhetsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i hållbarhetsredovisningen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören upprättar hållbarhetsredovisningen i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att uttala en slutsats om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen:

- » Erhållit en allmän förståelse för företagets rapporteringsprocesser som är relevanta i upprättandet av hållbarhetsrapporten genom att erhålla en förståelse för företagets interna kontrollmiljö, rapporteringsprocesserna, och informationssystemen som är relevanta för upprättandet av informationen i hållbarhetsrapporten;
- » Utvärderat om den information som erhållits från våra åtgärder om den process som implementerats av företaget överensstämmer med beskrivningen av processen i hållbarhetsrapporten;
- » Utfört substansgranskningsåtgärder baserat på ett stickprov på utvalda upplysningar i hållbarhetsrapporten;
- » Där tillämpligt, jämfört upplysningar i hållbarhetsrapporten med motsvarande upplysningar i de finansiella rapporterna.

Stockholm den 29 april 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Revisorernas yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

*Till bolagsstämman i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB
(publ) org. nr 559009-2325*

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 59–99 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorernas yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige

har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 april 2026

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor



© LSTH Svenska Handelsfastigheter AB 2026

TRYCK: Taberg Media Group **GRAFISK FORM & PRODUKTION:** Wistedt Design & Kommunikation AB
FOTO: Julia Viklund (Bromma Blocks, personalfoto), Peter Svensson (fastighets- och drönrarfoto)

