



# Perioden i korthet

## Kvartalet januari–mars 2026

- » Hyresintäkterna uppgick till 494,5 mkr (420,9)
- » Driftnettot uppgick till 361,2 mkr (300,6)
- » Förvaltningsresultatet uppgick till 230,6 mkr (167,7)
- » Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -33,6 mkr (10,6)
- » Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 82,4 mkr (2,4)
- » Resultat efter skatt uppgick till 237,5 mkr (136,9)
- » Direktavkastning rullande tolv månader uppgick till 6,6% (6,7)
- » Soliditeten per 31 mars uppgick till 42,2% (40,9)

## Väsentliga händelser under kvartalet

- » Bolaget har tillträtt de tidigare kommunicerade avtal om förvärv avseende Solberga handelsområde i Strängnäs samt en portfölj med 16 handelsfastigheter i södra Sverige. Total uthyrbar area om 100 147 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 2 143,5 mkr.
- » Bolaget har förvärvat och tillträtt ytterligare fem handelsfastigheter omfattande totalt 12 178 kvm handelsyta till ett underliggande fastighetsvärde om 252 mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda till bland andra Hemköp och Blomsterlandet och är belägna i Enköping, Hässleholm, Torslanda, Grums och på Tjörn.
- » Bolaget har kommunicerat sju större uthyrningar omfattande totalt 12 125 kvm med hyresperioder som sträcker sig mellan fem till tolv år, till ett totalt kontrakterat hyresvärde över hyresperioden om 147 mkr. Det är välkända hyresgäster såsom Clas Ohlsson, Lager 157, Jysk, XXL och Sportshopen som etablerar sig på bolagets handelsplatser runt om i Sverige.
- » 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.
- » Under kvartalet har 22 fastigheter avyttrats med en total uthyrbar area om 32 161 kvm. De avyttrade fastigheterna utgörs av en livsmedelsbutik i Barkarby samt 21 mindre fastigheter runtom i Sverige.

## Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- » Bolaget har ingått ett tioårigt hyresavtal med Willys samt ett femårigt avtal med Apoteket avseende nybyggnation av butiksytor på 3 300 kvm inom den befintliga fastigheten Gripen 1 i Arboga. Projektet ryms inom gällande detaljplan och bygglov förväntas skickas in inom kort.
- » Bolaget har kommunicerat två större uthyrningar till Dollarstore på Vasa Handel i Södertälje och Clas Ohlson på Erikslunds handelsområde i Västerås. Avtalen sträcker sig över tio respektive sju år med ett totalt kontrakterat hyresvärde på 61 mkr.
- » Bolaget har förvärvat tre handelsfastigheter om totalt 19 505 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 196 mkr. Fastigheterna är belägna i Nynäshamn, Tierp och Hyllinge och är uthyrda till bland annat Willys, Ica och Dollarstore.
- » Bolaget har stärkt sitt hållbarhetsarbete genom att få sina uppdaterade klimatmål validerade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Målen är satta i enlighet med SBTi:s nya sektorspecifika byggnadsstandard och omfattar utsläpp i hela värdekedjan.
- » Bolaget har publicerat ett uppdaterat Grönt obligationsramverk som tydligare speglar bolagets mål att arbeta mot EU-taxonominns första miljömål om att begränsa klimatförändringarna. Moody's Rating har genomfört en Second Party Opinion och givit ramverket högsta betyg "SQS1 Excellent".

NYCKELTAL	JAN–MAR 2026	JAN–MAR 2025	HELÅR 2025	APR 2025 – MAR 2026
Hyresintäkter, mkr	494,5	420,9	1 809,9	1 883,5
Driftnetto, mkr	361,2	300,6	1 365,4	1 425,9
Överskottsgrad R12, %	75,7	75,0	75,4	75,7
Förvaltningsresultat, mkr	230,6	167,7	854,9	917,8
Värdeförändringar fastigheter, mkr	-33,6	10,6	1 272,1	1 227,9
Resultat efter skatt, mkr	237,5	136,9	1 673,7	1 774,4
Förvaltningsfastigheter, mkr	24 672,8	19 607,2	22 735,9	24 672,8
Vakansgrad, %	1,9	2,9	1,7	1,9
Genomsnittlig kontraktslängd, år	5,3	5,4	5,3	5,3
Direktavkastning R12, %	6,6	6,7	6,6	6,6
Soliditet, %	42,2	40,9	42,2	42,2
Nettobelåningsgrad, %	48,3	50,2	48,2	48,3

# 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 24,7 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

**318 st**

UTHYRBAR YTA

**1 209 000 kvm**

FASTIGHETSVÄRDE

**24,7 mdr**

HYRESINTÄKTER R12

**1,9 mdr**

DRIFTNETTO R12

**1,4 mdr**

VAKANSGRAD

**1,9%**

GENOMSNIITTLIG HYRESDURATION

**5,3 år**

ANTAL MEDARBETARE

**50 st**

ANTAL REGIONER

**3 st**

HUVUDÄGARE



## Affärsidé

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

## Strategi

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

# Intäkter, kostnader och resultat

## Resultat

Förvaltningsresultatet ökade med 37,5% till 230,6 mkr (167,7). Ökningen i förvaltningsresultatet förklaras framförallt av de förvärv som gjorts under föregående år och det första kvartalet 2026 men även av ett förbättrat driftnetto i befintligt bestånd och lägre finansiella kostnader för kvartalet.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat resultatet med -33,6 mkr (10,6) och värdeförändringar på finansiella instrument med 82,4 mkr (2,4). Kvartalets resultat uppgick till 237,5 mkr (136,9).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för det första kvartalet uppgick till 494,5 mkr (420,9) vilket är en ökning med 17,5% jämfört med samma period föregående år. Ökningen i hyresintäkter är framförallt en effekt av förvärv. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 12,6 mkr, motsvarande 3,1%. Nettouthyrningen för kvartalet uppgick till 22,7 mkr.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 133,3 mkr (120,2) vilket är en ökning med 10,9% jämfört med samma kvartal föregående år. Ökningen förklaras uteslutande av förvärv då fastighetskostnaderna i jämförbart bestånd minskade med 2,0%. De minskade kostnaderna är kopplade till lägre kostnader för reparationer, fastighetsskatt, fastighetsskötsel och snöröjning.

Driftnettot uppgick till 361,2 mkr (300,6) och överskottsgraden för kvartalet uppgick till 73,0% (71,4) vilket är en förbättring jämfört med motsvarande kvartal ifjol. Driftnettot i jämförbart bestånd ökade med 14,8 mkr, motsvarande 4,9%.

## Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick till 28,9 mkr (24,7). Svenska Handelsfastigheter hade vid kvartalets utgång 50 anställda (48).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -101,8 mkr (-108,2), varav 4,3 mkr utgörs av tomträttsavgälder som redovisas som en finansiell kostnad i resultaträkningen. Koncernens genomsnittsränta har sjunkit sedan motsvarande kvartal ifjol och uppgick till 3,1% (3,4) vid kvartalets utgång, samtidigt har skuldvolymen ökat.

Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till 82,4 mkr (2,4) och utgörs uteslutande av värdeförändringar på räntederivat vilka påverkats positivt av stigande marknadsräntor under kvartalet.

## Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -33,6 mkr (10,6). Under kvartalet har 22 fastigheter avyttrats och 26 fastigheter tillträtts. De negativa värdeförändringarna är hänförliga till avyttringarna vilka i snitt gjorts till ett överenskommet fastighetsvärde understigande det bokförda värdet med 4,9%.



## Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -41,8 mkr (-43,8). Aktuell skattekostnad för kvartalet uppgick till -20,8 mkr (-18,0). Det skattepliktiga resultatet för fastighetsbolag är normalt sett lägre än förvaltningsresultatet då det skattepliktiga resultatet belastas med skattemässiga avskrivningar, avsättning till periodiseringsfond och övriga skattemässiga justeringar.

Uppskjuten skattekostnad för kvartalet uppgick till -21,0 mkr (-25,8) och utgjordes främst av förändringar i skillnader mellan marknadsvärde och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter och förändring vid marknadsvärdering av räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 297,1 mkr (968,9).

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 200,6 mkr (101,8). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -1 934,0 mkr (-205,9) framförallt på grund av de nettoförvärv som gjorts under kvartalet. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 2 193,2 mkr (-13,8) och förklaras av den nyemission som genomfördes under kvartalet om 800 mkr samt nyupptagna lån. Totalt uppgick kvartalets kassaflöde till 441,5 mkr (-97,6).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 1 060 mkr och en outnyttjad checkräkningskredit om 200 mkr uppgick koncernens likvida medel till 830,9 mkr. Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 2 090,9 mkr (997,6).

## Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncerngemensamma tjänster och omsättningen om 38,5 mkr (34,9) består av fakturerad managementavgift till dotterbolag. Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 71,7 mkr (73,5) och är framförallt hänförligt till ränteintäkter på koncerninterna fordringar med avdrag för räntekostnader på bolagets utestående obligationslån.

# Fastighetsbeståndet

Svenska Handelsfastigheter grundades 2015 med affärsidén att långsiktigt skapa, utveckla och förvalta starka handelsplatser i nära samverkan med ledande detaljister runtom i Sverige. Bolaget har sedan start genom förvärv, utveckling och förvaltning byggt upp en väldiversifierad fastighetsportfölj som sträcker sig från Boden i norr till Trelleborg i söder. Hyresgästerna består framför allt av välkända varumärken inom dagligvaru- och lågprishandel. Med ett fastighetsvärde på 24,7 mdr är bolaget en av de ledande aktörerna inom extern- och dagligvaruhandel i Sverige.

FASTIGHETSVÄRDE, MDR

24,7

UTHYRBAR AREA, '000 KVM

1 209

ANTAL FASTIGHETER

318

ANTAL KOMMUNER

148

ANTAL REGIONER

3

Helsingborg  
Regionkontor

Borlänge  
Regionkontor

Stockholm  
Huvudkontor

# Förvaltningsfastigheter

Svenska Handelsfastigheters bestånd bestod per den 31 mars 2026 av 318 fastigheter (302) med en total uthyrbar area om cirka 1 209 000 kvm (1 049 000) och ett totalt marknadsvärde om 24 672,8 mkr (19 607,2). Fastigheterna är belägna i 148 olika kommuner runtom i Sverige och ingen enskild kommun svarar för mer än 10% av de totala hyresintäkterna.

Hyresvärdet vid periodens utgång uppgick till 2 086 mkr (1 792) och kontrakterade hyresintäkter inklusive tillägg till 2 053 mkr (1 746).

Portföljens kontrakterade hyresvärde vid periodens utgång fördelas på livsmedel 44% (44), lågpris 23% (20), sport, fritid och mode 9% (9) följt av elektronik 6% (5) samt kommersiell service 4% (4).

## Fastighetsvärde och realiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade marknadsvärdet på bolagets förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars till 24 672,8 mkr (19 607,2). Värdeförändringarna för kvartalet uppgick till -33,6 mkr (10,6), motsvarande 0,1% av det totala värdet. Direktavkastningen rullande tolv månader uppgick till 6,6% (6,7) per 31 mars 2026.

## Fastighetsförvärv och avyttringar

Under första kvartalet har bolaget tillträtt totalt 25 handelsfastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 2 395,5 mkr och en total uthyrbar area om 112 325 kvm. Därutöver har bolaget förvärvat och tillträtt en mindre kontorsfastighet i Helsingborg för egen verksamhet.

Under kvartalet har 22 fastigheter avyttrats omfattande en uthyrbar yta om 32 161 kvm. Fastigheterna har avyttrats till ett överenskommet fastighetsvärde som understeg det bokförda värdet med 4,9% vilket negativt påverkat värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter under kvartalet. Fastigheterna som avyttrats utgörs av en livsmedelsbutik i Barkarby samt 21 mindre handelsfastigheter runtom i Sverige.

## Investeringar i befintligt bestånd

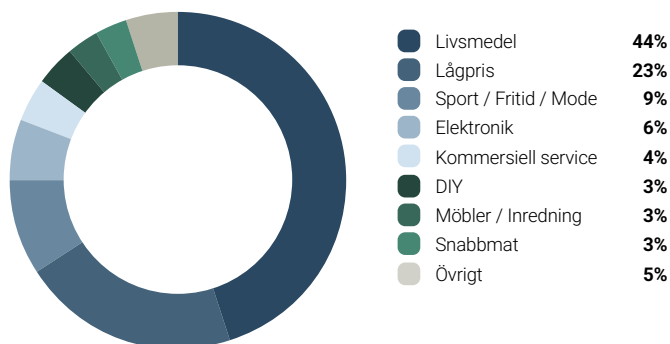
Under första kvartalet 2026 har totalt 73,6 mkr (84,5) investerats i befintligt bestånd, varav 7,4 mkr (29,4) avser nybyggnadsprojekt och 66,2 mkr (55,1) avser investeringar i befintliga fastigheter. Bolaget har åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där den återstående investeringen vid kvartalets slut uppgick till 471,7 mkr. Majoriteten av projekten kommer att färdigställas under året samt första halvåret 2027.

## Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	MKR	ANTAL
Fastighetsbestånd 31 december 2025	22 735,9	314
Förvärv av fastigheter	2 360,1	26
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1)</sup>	66,2	
Investering i nybyggnationer	7,4	
Avyttring av fastigheter	-463,2	-22
Värdeförändringar redovisade i resultatet	-33,6	
<b>Fastighetsbestånd 31 mars 2026</b>	<b>24 672,8</b>	<b>318</b>

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

## HYRESVÄRDE PER SEGMENT



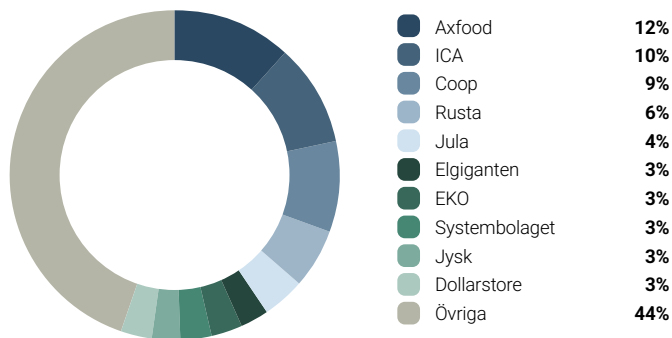
# Hyresgäster

Svenska Handelsfastigheters hyresgäster består i huvudsak av ledande detaljister inom dagligvaruhandel och lågprissegmentet vilka tillsammans utgör 67 procent av det totala hyresvärdet. Den genomsnittliga återstående löptiden på bolagets hyresavtal är stabil och uppgick vid kvartalsskiftet till 5,3 år (5,4).

De största hyresgästerna i beståndet utgörs av Axfood som står för 12% av hyresintäkterna, följt av ICA på 10%, Coop på 9%, Rusta på 6% och Jula 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.

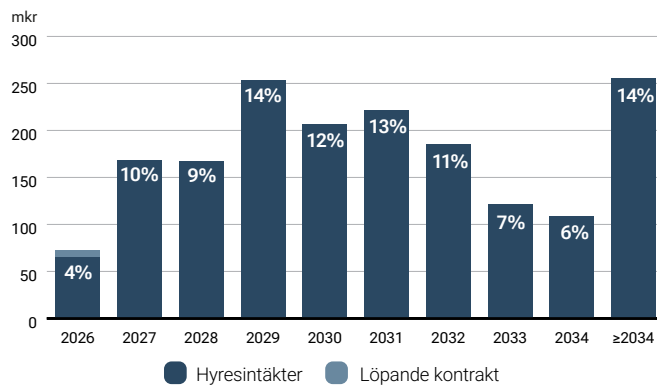
## FÖRDELNING HYRESINTÄKT PER HYRESGÄST



## VÅRA 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER



## HYRESDURATION, MKR



Traktorn 2, Trelleborg



# Finansiering

Bolagets verksamhet finansieras genom eget kapital, gröna obligationslån samt banklån. Per den 31 mars 2026 uppgick det nominella beloppet av koncernens totala räntebärande skulder till 12 738 mkr efter återläggning av aktiverade lånekostnader om 23,1 mkr. Av de räntebärande skulderna utgjordes 10 188 mkr av banklån och 2 550 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. Under kvartalet har bolaget ingått tre ränteswapar med fem års löptid för ett nominellt belopp om 750 mkr och till en fast ränta om 2,35%. Den genomsnittliga kapitalbindningen per 31 mars 2026 uppgick till 2,8 år (2,3) och den genomsnittliga räntebindningen inkl derivat till 2,1 år (1,7). Vid periodens utgång uppgick koncernens genomsnittliga ränta för de räntebärande skulderna inklusive räntederivat till 3,1% (3,4). Koncernens nettobelåningsgrad uppgick till 48,3% (50,2).

Räntetäckningsgraden för perioden april 2025–mars 2026 uppgick till 3,3 (2,8).

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

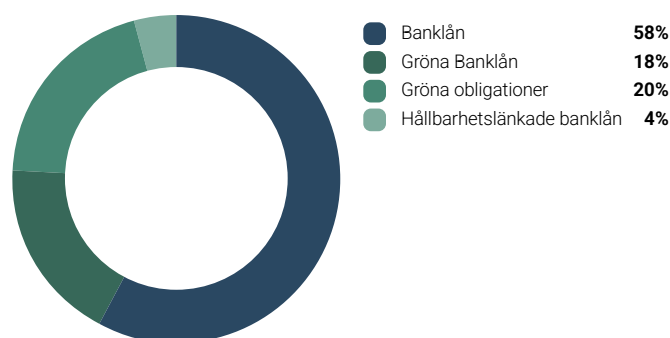
## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per den 31 mars 2026 till 830,9 mkr (497,6).

Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per den 31 mars 2026 till 500 mkr vilket består av ett obligationslån med förfall i oktober 2026. Koncernen har vidare en checkräkningskredit om 200 mkr samt outnyttjade revolverande kreditfaciliteter om 1 060 mkr. Det sammanlagda beloppet tillgängliga medel per 31 mars uppgick således till 2 090,9 mkr vilket överstiger bolagets förfall den kommande tolv månadersperioden.

Under kvartalet har bolaget gjort en obligationsemission om 600 mkr på 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.

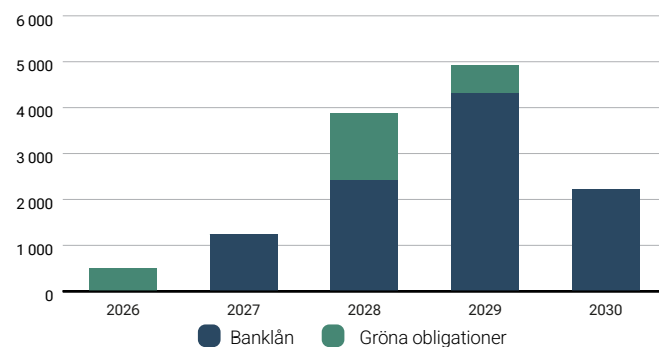
## FINANSIERINGSKÄLLOR



## Kapitalbindning räntebärande skulder 2026-03-31

ÅR	MKR	ANDEL, %
2026	500	4%
2027	1 232	10%
2028	3 879	30%
2029	4 913	39%
2030	2 214	17%
2031–	–	0%
<b>Summa</b>	<b>12 738</b>	<b>100%</b>

## FÖRFALLOPROFIL RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MKR



## Räntebindning derivat 2026-03-31

ÅR	MKR	SNITTRÄNTA, %	ANDEL, %
2026	600	0,43%	6%
2027	2 269	1,31%	24%
2028	1 573	2,03%	17%
2029	1 250	2,37%	13%
2030	2 800	2,25%	30%
2031–	900	2,18%	10%
<b>Summa</b>	<b>9 392</b>		<b>100%</b>

# Hållbarhet



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

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

Svenska Handelsfastigheter strävar efter att skapa hållbara handelsplatser som bidrar positivt till samhällsutvecklingen. Arbetet sker i nära samverkan med hyresgäster och kommuner. Genom att bland annat installera laddinfrastruktur kan bolaget främja hållbara transporter till och från handelsområden. Bolaget arbetar aktivt med hållbar energi samt att motverka klimatförändringar genom att bland annat köpa förnyelsebar el märkt Bra Miljöval och välja fjärrvärme med lägre klimatpåverkan där det är möjligt.

Per den 31 mars 2026 var 25,0% av fastighetsvärdet taxonomilinjerat. Andelen gröna byggnader enligt bolagets uppdaterade gröna obligationsramverk uppgick till 24,8% av fastighetsvärdet. Andelen gröna byggnader har minskat under kvartalet vilket förklaras av de striktare kriterierna i bolagets uppdaterade ramverk. Fastigheter med energiklass B och/eller en miljöcertifiering kvalar inte längre in under det nya ramverket.

Batiset 2, Mariestad



Nyckeltal hållbarhet	HELÅR 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026
Taxonomilinjerade fastigheter, andel av marknadsvärde (%)	24,4	24,6	25,5	24,4	25,0
Fastigheter inom det gröna ramverket, andel av marknadsvärde (%)	36,5	36,7	36,7	36,5	24,8
Genomsnittligt primärenergital (kWh/m <sup>2</sup> )	142,2	140,3	139,6	142,2	136,4
Genomsnittligt energiprestanda (kWh/m <sup>2</sup> )	108,3	112,6	112,4	108,3	104,4
Producerad el från solceller (MWh)	1 302,0	533,2	485,6	92,8	148,4
Undvikna utsläpp tCO <sub>2</sub>	605	198,4	225,7	43,2	69,0
Antal anställda	49	51	48	49	50
Andel kvinnor (%)	51	47	50	51	56
Andel män (%)	49	53	50	49	44

# Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

## Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastigheternas hyresgäster inte kan fullfölja sina betalningar enligt hyresavtalen. Då merparten av hyresgästerna är stora livsmedelsaktörer och andra ledande detaljhandelskedjor primärt inom lågprissegmentet bedöms denna risk vara förhållandevis begränsad. Därutöver finns få dominerande hyresgäster och fastighetsbeståndet är även väl diversifierat med avseende på fastigheternas storlek och geografi. Flertalet fastigheter kan även med relativt enkla medel konverteras för att passa andra verksamheter såsom gym och sportcenter.

## Ränte- och finansieringsrisk

Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolagets finanspolicy utgör det styrande ramverket för hantering

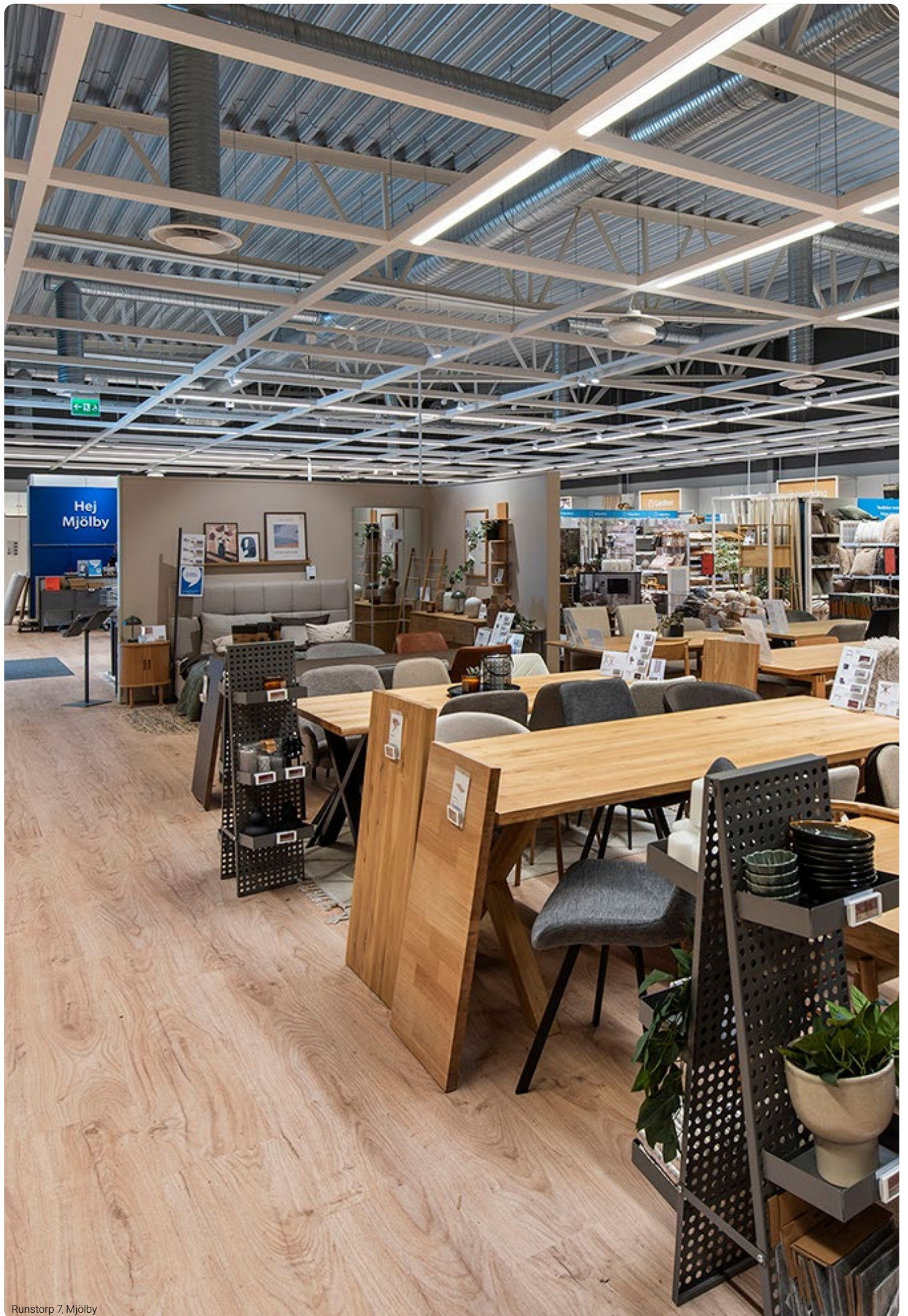
av finansiella risker och fastställer de ramar och riktlinjer inom vilka finansieringsverksamheten ska bedrivas. Beskrivning av ränte- och finansieringsrisk återfinns i årsredovisningen 2025.

## Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Avkastningskrav för beräkningarna baseras på ortsprismetoden. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster m m. Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Värderingarna sker med indata hänförlig till nivå 3 i IFRS 13, då ej observerbara indata som används i värderingarna har en väsentlig påverkan på det bedömda värdet. Hela bolagets fastighetsportfölj har externvärderats per den 31 december 2025 av Novier och Cushman & Wakefield. Utöver externvärderingar vid årsbokslut görs även löpande värderingar under året. 23 fastigheter har externvärderats under det första kvartalet 2026.

Snickeriet 5, Oskarshamn





Runstorp 7, Mjölby

# Finansiella rapporter

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen

TKR	NOT	JAN-MAR 2026	JAN-MAR 2025	JAN-DEC 2025	APR -25-MAR -26
Hysesintäkter	2	494 476	420 867	1 809 925	1 883 534
Fastighetskostnader		-133 265	-120 238	-444 563	-457 590
<b>Driftnetto</b>	3	<b>361 211</b>	<b>300 629</b>	<b>1 365 362</b>	<b>1 425 944</b>
Centrala administrationskostnader		-28 859	-24 705	-109 596	-113 750
Finansiella intäkter		1 512	2 990	5 940	4 462
Finansiella kostnader		-103 300	-111 213	-406 774	-398 861
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>230 563</b>	<b>167 701</b>	<b>854 931</b>	<b>917 794</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter		-33 645	10 579	1 272 087	1 227 863
Värdeförändringar derivat		82 391	2 434	-37 556	42 402
<b>Resultat före skatt</b>		<b>279 309</b>	<b>180 713</b>	<b>2 089 462</b>	<b>2 188 058</b>
Aktuell skatt		-20 798	-18 027	-82 582	-85 354
Uppskjuten skatt		-21 004	-25 822	-333 137	-328 318
<b>Periodens resultat</b>		<b>237 507</b>	<b>136 864</b>	<b>1 673 743</b>	<b>1 774 386</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		237 507	136 864	1 673 743	1 774 386
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Periodens övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>237 507</b>	<b>136 864</b>	<b>1 673 743</b>	<b>1 774 386</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare		237 507	136 864	1 673 743	1 774 386
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>237 507</b>	<b>136 864</b>	<b>1 673 743</b>	<b>1 774 386</b>

## Balansräkning för koncernen

TKR	NOT	31 MAR 2026	31 MAR 2025	31 DEC 2025
<b>Tillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		24 672 832	19 607 197	22 735 907
Nyttjanderättstillgång		539 629	541 312	539 629
Derivat		160 877	130 324	91 995
Långfristiga fordringar		398	415	398
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 373 736</b>	<b>20 279 248</b>	<b>23 367 928</b>
Kundfordringar		6 368	4 152	8 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 145	91 282	94 485
Övriga fordringar		19 247	30 592	27 836
Likvida medel		830 877	497 551	389 378
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>948 636</b>	<b>623 577</b>	<b>520 489</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 322 372</b>	<b>20 902 825</b>	<b>23 888 417</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		2 386	2 219	2 219
Övrigt tillskjutet kapital		5 693 586	4 891 441	4 893 910
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat		5 422 949	3 648 795	5 185 674
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>11 118 921</b>	<b>8 542 455</b>	<b>10 081 803</b>
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		–	–	–
<b>Summa eget kapital</b>	4	<b>11 118 921</b>	<b>8 542 455</b>	<b>10 081 803</b>
<b>Skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder		12 150 918	7 019 011	10 767 016
Leasingskulder		535 348	537 004	535 348
Derivat	5	20 126	31 974	33 634
Övriga långfristiga skulder		824	1 426	902
Uppskjutna skatteskulder		1 297 113	968 909	1 274 816
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 004 329</b>	<b>8 558 324</b>	<b>12 611 717</b>
Kortfristiga räntebärande skulder		564 148	3 308 783	552 191
Leverantörsskulder		85 742	107 431	113 211
Skatteskulder		26 416	–	55 554
Övriga skulder		98 502	63 860	77 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		424 314	321 972	395 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 199 122</b>	<b>3 802 046</b>	<b>1 194 898</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>15 203 451</b>	<b>12 360 370</b>	<b>13 806 614</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 322 372</b>	<b>20 902 825</b>	<b>23 888 417</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TKR	AKTIEKAPITAL	TILLSKJUTET KAPITAL	ÖVRIGT KAPITAL	BALANSERADE VINSTMEDEL INKL PERIODENS RESULTAT	TOTALT EGET KAPITAL
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>2 219</b>		<b>4 891 663</b>	<b>3 511 931</b>	<b>8 405 813</b>
<b>Periodens totalresultat</b>					
Periodens resultat				1 673 743	1 673 743
Periodens övrigt totalresultat					
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>1 673 743</b>	<b>1 673 743</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>					
<i>Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare</i>					
Emission av teckningsoptioner			2 806		2 806
Återköp av teckningsoptioner			-560		-560
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>2 247</b>		<b>2 247</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>2 219</b>		<b>4 893 910</b>	<b>5 185 674</b>	<b>10 081 803</b>
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	<b>2 219</b>		<b>4 893 910</b>	<b>5 185 674</b>	<b>10 081 803</b>
<b>Periodens totalresultat</b>					
Periodens resultat				237 507	237 507
Periodens övrigt totalresultat					
<b>Periodens totalresultat</b>				<b>237 507</b>	<b>237 507</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>					
<i>Tillskott från ägare och värdeöverföringar till ägare</i>					
Nyemission	167		799 834		800 000
Återköp av teckningsoptioner			-157	-232	-389
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>167</b>		<b>799 677</b>	<b>-232</b>	<b>799 611</b>
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>2 386</b>		<b>5 693 586</b>	<b>5 422 949</b>	<b>11 118 921</b>

## Kassaflödesanalys för koncernen

TKR	NOT	JAN-MAR 2026	JAN-MAR 2025	JAN-DEC 2025	APR -25-MAR -26
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Driftnetto		361 211	300 629	1 365 362	1 425 944
Central administration		-28 859	-24 705	-109 596	-113 750
Erhållen ränta		312	178	5 940	6 074
Erlagd ränta		-76 534	-114 514	-381 911	-343 930
Betald inkomstskatt		-55 518	-59 780	-68 858	-64 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>200 611</b>	<b>101 807</b>	<b>810 937</b>	<b>909 741</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning (-)/Minskning (+) av hyresfordringar		3 670	2 940	-746	-17
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		17 607	15 879	24 068	25 796
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-28 673	27 965	31 809	-24 829
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-10 975	-26 407	13 745	29 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>182 241</b>	<b>122 184</b>	<b>879 813</b>	<b>939 869</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-73 602	-84 502	-483 636	-472 735
Direkt förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-	-7 929	-7 929
Direkt avyttring av förvaltningsfastigheter		1 800	5 745	5 745	1 800
Avyttring av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan		456 161	-	-	456 161
Förvärv av fastigheter via bolag, netto likviditetspåverkan		-2 318 312	-127 182	-1 569 273	-3 760 404
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 933 953</b>	<b>-205 939</b>	<b>-2 055 093</b>	<b>-3 783 107</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission		800 000	-	-	800 000
Emission av teckningsoptioner		-	-	2 806	2 806
Återköp av teckningsoptioner		-389	-222	-560	-727
Amorterade lån		-742 092	-2 823 160	-8 699 141	-6 618 073
Upptagna lån		2 135 692	2 809 557	9 666 422	8 992 557
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 193 211</b>	<b>-13 825</b>	<b>969 528</b>	<b>3 176 564</b>
Periodens kassaflöde		441 499	-97 580	-205 753	333 326
Likvida medel vid periodens början		389 378	595 131	595 131	497 551
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>830 877</b>	<b>497 551</b>	<b>389 378</b>	<b>830 877</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

TKR	JAN-MAR 2026	JAN-MAR 2025	JAN-DEC 2025	APR -25-MAR -26
Nettoomsättning	38 500	34 870	141 660	145 290
Administrations- och försäljningskostnader	-39 370	-32 079	-153 660	-160 951
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-870</b>	<b>2 791</b>	<b>-12 000</b>	<b>-15 661</b>
<b>Resultat från finansiella poster:</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	156 000	156 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	88 303	80 724	355 597	363 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 712	-9 970	-45 496	-51 238
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>71 720</b>	<b>73 544</b>	<b>454 101</b>	<b>452 277</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	10 544	10 544
<b>Resultat före skatt</b>	<b>71 720</b>	<b>73 544</b>	<b>464 645</b>	<b>462 821</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>71 720</b>	<b>73 544</b>	<b>464 645</b>	<b>462 821</b>

## Balansräkning för moderbolaget

TKR	NOT	31 MAR 2026	31 MAR 2025	31 DEC 2025
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar		-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 544 588	1 388 588	1 544 588
Fordringar på koncernföretag		7 586 869	6 443 428	5 841 341
Andra långfristiga fordringar		398	415	398
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 131 855</b>	<b>7 832 430</b>	<b>7 386 326</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 131 855</b>	<b>7 832 430</b>	<b>7 386 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		1	3	0
Fordringar på koncernföretag		222 794	247 785	65 694
Övriga fordringar		1 583	4 557	1 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 973	43 262	3 949
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>268 351</b>	<b>295 607</b>	<b>71 618</b>
Kassa och bank		822 207	492 890	388 985
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 090 557</b>	<b>788 497</b>	<b>460 603</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 222 412</b>	<b>8 620 927</b>	<b>7 846 929</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		2 386	2 219	2 219
Fritt eget kapital				
Överkursfond		5 625 718	4 825 885	4 825 885
Balanserat resultat		592 337	125 612	128 081
Periodens resultat		71 720	73 544	464 645
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 292 162</b>	<b>5 027 261</b>	<b>5 420 831</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		2 048 601	1 048 989	1 049 206
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 048 601</b>	<b>1 048 989</b>	<b>1 049 206</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Obligationslån		499 861	552 075	499 797
Leverantörsskulder		7 505	8 672	11 950
Skulder till koncernföretag		1 333 809	1 953 199	826 660
Övriga skulder		7 783	7 214	3 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 692	23 517	35 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 881 649</b>	<b>2 544 677</b>	<b>1 376 893</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 930 250</b>	<b>3 593 666</b>	<b>1 549 003</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 222 412</b>	<b>8 620 927</b>	<b>7 846 929</b>

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Koncernen tillämpar IFRS redovisningsstandarder utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de har antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen tillämpliga delar av Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar RFR 2 Redovisning i juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper i delårsrapporten överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpades vid upprättandet av årsredovisningen för 2025. Övriga ändrade och nya IFRS redovisningsstandarder och tolkningsuttalanden från IFRS IC med ikraftträdande under året eller kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning och finansiella rapporter.

Upprättandet av delårsrapporten kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Förutom det som beskrivs nedan är de kritiska bedömningarna och källorna till osäkerhet i uppskattningar desamma som i senaste årsredovisning.

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

## Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att LSTH Svenska Handelsfastigheter har ett rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

## Not 2 Intäkter

Av totala hyresintäkter utgör 8% (8) serviceintäkter

## Not 3 Säsongsvariationer

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

## Not 4 Eget kapital

### Utdelning

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

Följande utdelningar har betalats ut per den 31 mars:

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
Utdelning till moderbolagets aktieägare per 31 mars	–	–
	–	–

### Nyemission och Återköp

Under kvartalet 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 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 under kvartalet återköpt 3 300 teckningsoptioner. Totalt antal utestående teckningsoptioner uppgick vid kvartalets utgång till 1 420 930 stycken varav 363 806 optioner innehas av bolaget och 1 057 124 av bolagets anställda.

## Not 5 Verkligt värde för finansiella instrument

Finansiella instrument värderade till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning utgörs av ränteswappar, ränteoptioner och räntetak/räntegolv. Det verkliga värdet baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsrörelse för liknande instrument på balansdagen. Dessa värderingar tillhör nivå 2 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
<i>Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Ränteswappar	160 877	130 324
Ränteoptioner	–	–
Räntetak/räntegolv	–	–
<b>Finansiella skulder</b>		
Ränteswappar	–7 761	–18 099
Ränteoptioner	–12 365	–13 874
Räntetak/räntegolv	–	–
<b>Summa</b>	<b>140 752</b>	<b>98 350</b>

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Det har enligt bolagets bedömning inte skett någon förändring av marknadsräntor eller kreditmarginaler sedan de räntebärande lånen togs upp som skulle få en väsentlig påverkan på skuldernas verkliga värde. Verkligt värde på kundfordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt andra finansiella instrument som är omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder skiljer sig inte väsentligt från redovisat värde, då dessa har kort löptid.

## Not 6 Närstående

### Närståenderelationer

Koncernen har närståenderelation med nyckelpersoner i ledande ställning.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

#### NÄRSTÅENDERELATION KONCERNEN

TKR	PERIOD	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Andra närstående	2026 jan–mar	–	–	–	–	–
	2025 jan–mar	–	–	–	–	100 000

#### NÄRSTÅENDERELATION MODERBOLAGET

TKR	PERIOD	FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER TILL NÄRSTÄENDE	INKÖP AV TJÄNSTER FRÅN NÄRSTÄENDE	FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER	FORDRAN PÅ NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN	SKULD TILL NÄRSTÄENDE PER BOKSLUTSDAGEN
Dotterbolag	2026 jan–mar	38 500	–	87 099	7 809 663	1 333 809
	2025 jan–mar	34 870	–	77 904	6 691 212	1 953 199
Andra närstående	2026 jan–mar	–	–	–	–	–
	2025 jan–mar	–	–	–	–	100 000

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Inga andra ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning än löneersättningar har utgått under perioden.

## Not 7 Händelser efter delårsperiodens utgång-

Bolaget har ingått ett tioårigt hyresavtal med Willys samt ett femårigt avtal med Apoteket avseende nybyggnation av butiksytor på 3 300 kvm inom den befintliga fastigheten Gripen 1 i Arboga. Projektet ryms inom gällande detaljplan och bygglov förväntas skickas in inom kort.

Bolaget har kommunicerat två större uthyrningar till Dollarstore på Vasa Handel i Södertälje och Clas Ohlson på Erikslunds handelsområde i Västerås. Avtalen sträcker sig över tio respektive sju år med ett totalt kontrakterat hyresvärde på 61 mkr.

Bolaget har förvärvat tre handelsfastigheter om totalt 19 505 kvm till ett underliggande fastighetsvärde om 196 mkr. Fastigheterna är belägna i Nynäshamn, Tierp och Hyllinge och är uthyrda till bland annat Willys, Ica och Dollarstore.

Bolaget har stärkt sitt hållbarhetsarbete genom att få sina uppdaterade klimatmål validerade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi). Målen är satta i enlighet med SBTi:s nya sektorspecifika byggnadsstandard och omfattar utsläpp i hela värdekedjan.

Bolaget har publicerat ett uppdaterat Grönt obligationsramverk som tydligare speglar bolagets mål att arbeta mot EU-taxonominns första miljömål om att begränsa klimatförändringarna. Moody's Rating har genomfört en Second Party Opinion och givit ramverket högsta betyg "SQS1 Excellent".

## Not 8 Alternativa nyckeltal

Vissa framställningar och analyser som presenteras i denna delårsrapport inkluderar alternativa nyckeltal som inte definieras av IFRS redovisningsstandarder. Bolaget bedömer att denna information, tillsammans med jämförbara mått definierade av IFRS redovisningsstandarder, är användbar för investerare eftersom den tillhandahåller en bas för att mäta det operativa resultatet, förmåga att återbetala skulder och investera i verksamheten. Ledningen använder dessa finansiella mått, tillsammans med de mest direkt jämförbara finansiella måtten enligt IFRS, vid utvärdering av det operativa resultatet och värdeskapande. De alternativa nyckeltalen ska inte bedömas isolerat från, eller som substitut för, finansiell information som presenteras i de finansiella rapporterna enligt IFRS redovisningsstandarder. De alternativa nyckeltalen som rapporteras av Bolaget behöver nödvändigtvis inte vara jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag.

Avstämningarna presenteras i tabellerna nedan och ska läsas tillsammans med definitionerna som återfinns på sista sidan.

### Direktavkastning rullande 12 månader

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
Driftnetto, tkr	1 425 944	1 193 696
Genomsnittligt värde förvaltningsfastigheter, tkr	21 732 872	17 722 515
<b>Direktavkastning rullande 12 mån, %</b>	<b>6,56%</b>	<b>6,74%</b>

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

### Räntetäckningsgrad rullande 12 månader

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader, tkr	1 316 655	1 104 134
Finansiella kostnader, tkr	398 861	396 875
<b>Räntetäckningsgrad rullande 12 mån, ggr</b>	<b>3,3</b>	<b>2,8</b>

Nyckeltalet är ett mått på Koncernens förmåga att betala räntor på räntebärande skulder, uttryckt i antal gånger som det tillgängliga resultatet räcker för att betala de aktuella räntorna. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 enligt de Allmänna villkoren i Bolagets MTN-program.

### Soliditet

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
Totalt eget kapital, tkr	11 118 921	8 542 455
Summa tillgångar, tkr	26 322 372	20 902 825
<b>Soliditet, %</b>	<b>42,2%</b>	<b>40,9%</b>

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

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

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
Total säkerställd skuld, tkr	10 188 126	8 745 841
Summa tillgångar, tkr	26 322 372	20 902 825
<b>Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar, %</b>	<b>38,7%</b>	<b>41,8%</b>

Nyckeltalet anger hur stor del av Koncernens balansomslutning som har finansierats med säkerställda skulder och är ett mått på Koncernens finansiella risk och därmed ett viktigt nyckeltal för långivare. Andelen säkerställd skuld ska inte överstiga 50% av de totala tillgångarna enligt de Allmänna villkoren i Bolagets MTN-program.

### Nettobelåningsgrad

TKR	31 MAR 2026	31 MAR 2025
Räntebärande skulder	12 738 126	10 347 841
Likvida medel	-830 877	-497 551
Förvaltningsfastigheter	24 672 832	19 607 197
<b>Nettobelåningsgrad, %</b>	<b>48,3%</b>	<b>50,2%</b>

Nettobelåningsgraden beräknas på de räntebärande skuldernas nominella belopp vilket skiljer sig från redovisat värde i balansräkningen på grund av aktiverade lånekostnader om 23 060 tkr (20 047).

### Finansiella definitioner

#### Direktavkastning

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

#### Räntetäckningsgrad

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

#### Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

#### Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar

Skulder med säkerhet i fastigheter i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

#### Nettobelåningsgrad

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

#### Nettouthyrning

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

### Kommande rapporteringstillfällen

#### 27 augusti 2026

Delårsrapport för det andra kvartalet 2026

#### 12 november 2026

Delårsrapport för det tredje kvartalet 2026

#### 25 februari 2027

Bokslutskommuniké 2026

# Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

*Stockholm 22 maj 2026*

**THOMAS EVERTSSON**  
*Ordförande*

**ANNA WIMAN**  
*Styrelseledamot*

**FRIDA OLSSON**  
*Styrelseledamot*

**PONTUS SUNDIN**  
*Styrelseledamot*

**KARMEN BERGHOLCS**  
*Styrelseledamot*

**JOHAN FRANZÉN**  
*Styrelseledamot*

**THOMAS HOLM**  
*VD*

## Granskning

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

