

HALVÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2023

KOMMENTARER PÅ RESULTATET

JANUARI – JUNI 2023

- Hyresintäkter uppgick till 24 mkr (32). Minskningen från motsvarande period föregående år är hänförlig till försäljningen av Klippudden Fastigheter till ett gemensamt ägt JV-bolag, vilket skedde 2022-02-14.
- Övriga intäkter om 4 mkr (0) är en engångseffekt från försäkringsersättning vid brand. Hänförliga engångskostnader om -4 mkr har även påverkat produktions- och driftskostnader. Nettot av engångseffekten motsvarar 0 mkr på driftnettot.
- Driftnetto uppgick till 12 mkr (16).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -578 mkr (-46).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter var -94 mkr (9).
- Periodens resultat före skatt till uppgick till -697 mkr (-38).

APRIL – JUNI 2023

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (12).
- Driftnetto var 7 mkr (7).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -507 mkr (-46). Primärt är detta en effekt av omvärdering av HAM Nordic-aktier i samband med tecknat avtal om försäljning, vilket resulterade i en nedskrivning om -502 mkr. Resterande resultat avser kapitalandel från Ankarhagen samt Vincero Fastigheter, vilka genererade 1 mkr respektive -6 mkr under perioden.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -94 mkr (-19).
- Periodens resultat före skatt var -614 mkr (-65).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE APRIL – JUNI 2023

- Holmström Fastigheter tecknade i juni avtal om att sälja samtliga andelar i Magnolia Bostads AB's ägarbolag, HAM Nordic AB till Areim.
- Under perioden konverterades aktieägarlån motsvarande 350 mkr till ovillkorat aktieägartillskott, vilket ökar koncernens egna kapital.
- Holmström Fastigheter har under perioden avyttrat samtliga preferensaktier i Klippudden Fastigheter till JV-parten Slättö till bokfört värde. Bolagets stamaktier i Klippudden Fastigheter kvarstår, men till ett icke väsentligt värde, varpå rapportering av Klippudden Fastigheter upphör från och med denna kvartalsrapport.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Under Q3 frånträdde Holmström Fastigheter delar av sitt ägande i HAM Nordic AB till Areim. Kvarstående ägande per publicering av denna kvartalsrapport uppgick till ca 21,8%, jämfört med tidigare ca 35,5 procent.
- I början av det tredje kvartalet amorterade koncernen kvarvarande aktieägarlån, motsvarande 104 mkr. Den isolerade effekten av amorteringen ger en justerad soliditet på ca 43 procent.
- Under augusti har Holmström Fastigheter refinansierat 68 procent av befintlig banksskuld, vilket förlängt den genomsnittliga kapitalbindningen för den totala banksskuden från 0,3 år till 2,7 år per sista augusti 2023.

NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2022 jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter	12	12	53
Driftnetto	7	7	26
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-507	-46	-437
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	-4	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-94	-15	-38
Rörelseresultat rullande 12 mån	-1 086	841	-448
Resultat före skatt	-614	-65	-478
Årlig avkastning på eget kapital, %	-271,4%	-13,5%	-27,7%
Justerad soliditet, %	46,2%	65,0%	61,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,6	1,6	0,9
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	749	844	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	18 573	21 748	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 237	1 146	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	4,0%	3,1%	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,4%	4,0%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 826	38 784

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

VD HAR ORDET

Holmström Fastigheter har haft ett händelserikt andra kvartal. Väsentligast har varit att vi har tecknat avtal om att sälja vårt ägande i Magnolia Bostad till vår JV-partner Areim.

Även om det var ett svårt emotionellt beslut att fatta – Holmströmgruppen grundade Magnolia Bostad år 2009 – så var det fundamentalt motiverat. Bostadsutvecklare har haft svårt att få lönsamhet i verksamheten det senaste året och vi tror att det tar tid innan det sker en vändning. Givet det rådande marknadsläget har vi fått ett bra erbjudande och vi har stort förtroende för att Areim på ett bra sätt kommer vidareutveckla Magnolia Bostad.

Även om vi börjar skönja slutet på Riksbankens räntehöjningar har styrräntan fortsatt att höjas under våren och vi bedömer att ytterligare räntehöjningar kommer ske under hösten. Höjd styrränta och underliggande marknadsräntor påverkar i sin tur avkastningskraven och därmed fastighetsbolagens värderingar negativt. Ett tydligt tecken på detta är hur avvaktande transaktionsmarknaden har varit det första halvåret. Fastighetsvärdet på vårt bestånd har minskat med 94 mkr under det andra kvartalet. Det senaste året har direktavkastningen i befintlig portfölj ökat från 3,1 procent till 4,0 procent.

Mot bakgrund av ovanstående händelser minskade Holmström Fastigheters rörelseresultat för halvåret 2023 till -664 mkr (-25), där merparten av det negativa resultatet härrör från nedskrivningen av värdet på Magnolia Bostad med anledning av genomförd avyttring. Vår underliggande operationella verksamhet fortsätter att leverera bra med en hög uthyrningsgrad om 96,6 procent (96,0) och god hyrestillväxt.

FÖRLÄNGD KAPITALBINDNING

Holmström Fastigheter arbetar kontinuerligt med vår kapitalstruktur och därigenom vår låneportfölj. Vi har goda relationer

med våra banker, vilket yttrar sig i möjligheter till förlängningar av befintliga ramar samt utökade faciliteter. Vi har efter kvartalets utgång exempelvis refinansierat 68% av vår banksskuld som förlängt den genomsnittliga kapitalbindningen för den totala banksskulden från 0,3 år till 2,7 år per sista augusti 2023.

LÖNSAMT HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhetsarbetet är en annan viktig del av Holmström Fastigheters verksamhet och det är glädjande att se att vårt arbete ger resultat. Under första halvåret 2023 har vår energiförbrukning minskat med 10% jämfört med samma period förra året, vilket är ett tydligt bevis på att hållbarhet lönar sig även ekonomiskt. Vi ser vidare ytterligare möjligheter till lönsamma investeringar i energibesparingar och planerar att investera ca 25 mkr kommande år i bland annat bergvärme och solceller och finansiera detta med bland annat gröna lån.

INTRESSANT MARKNADSLÄGE

Vi har haft ett aktivt första halvår och vi tror att även hösten kommer vara intressant ur ett transaktionsperspektiv. Med en beprövad affärsmodell och duktiga och kompetenta medarbetare ser vi med tillförsikt fram emot de affärsmöjligheter som rådande marknadsläge kan komma att generera.

Stockholm i augusti 2023

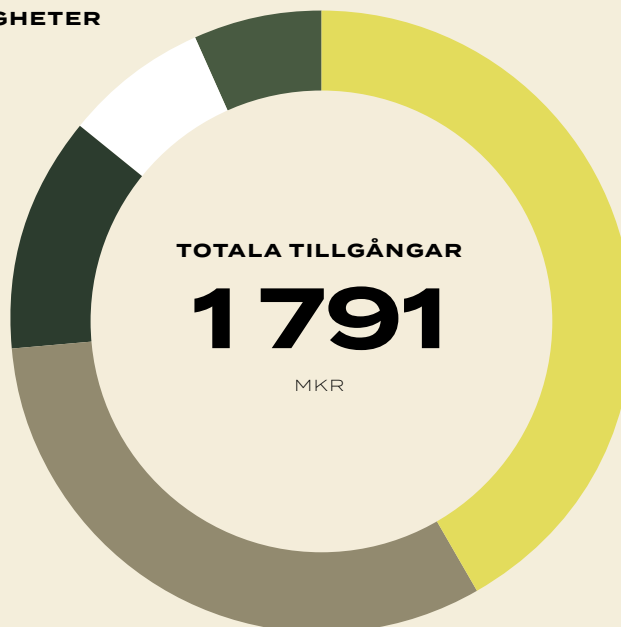
Erik Rune
VD

*Erik Rune,
VD för Holmström
Fastigheter.*



TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
749 MKR (41,8%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
570 MKR (31,8%)
- » AKTIER I HAM NORDIC
222 MKR (12,4%)
- » AKTIER I ANKARHAGEN INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
132 MKR (7,3%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
118 MKR (6,6%)



DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

ÖVERSIKT

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") är ett helägt dotterbolag till Holmströmgruppen och har främst fokus på bostadshyresfastigheter i bra lägen i svenska storstäder och regionstäder.

Holmström Fastigheter äger 35,5 procent¹⁾ av aktierna i HAM Nordic AB, som innehar 100 procent i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad AB. Vidare äger Holmström Fastigheter 50 procent av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB ("Vincero Fastigheter"), som fokuserar på

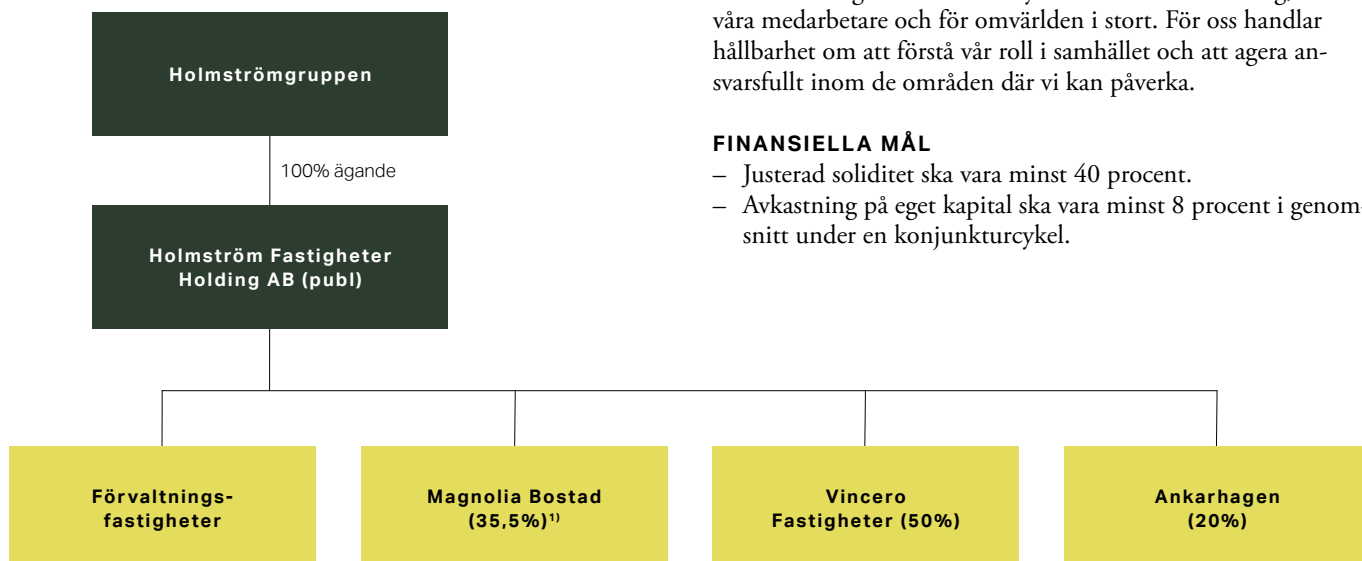
kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen. Holmström Fastigheter äger även sedan december 2022 motsvarande 20 procent av Ankarhagen Fastigheter AB, ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri.

HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor är av stor betydelse för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

FINANSIELLA MÅL

- Justerad soliditet ska vara minst 40 procent.
- Avkastning på eget kapital ska vara minst 8 procent i genomsnitt under en konjunkturcykel.



¹⁾ Per juli 2023 uppgår ägarandelen till ca 21,8%

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

Holmström Fastigheters strategi är att såväl direkt som indirekt äga och förvalta fastigheter i Sverige. Fokus inom det egna beståndet ligger på bostadsfastigheter. Därtill får Holmström Fastigheter genom indirekta äganden i andra fastighetsbolag även exponering mot andra segment.

LÄGE

Holmström Fastigheters egenägda bestånd återfinns i Stockholm, Nynäshamn och Österåker (Region Mälaren) samt i region Örnköldsvik. Fastigheterna är belägna i centrala, attraktiva lägen i orter som uppvisar god ekonomisk tillväxt, en positiv befolkningstillväxt och brist på bostäder.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter är det största segmentet i portföljen, vilket är i linje med Holmström Fastigheters strategi. 77 procent av portföljen (beräknat baserat på uthyrningsbar yta) utgörs av bostäder. Kommersiella lokaler är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter och utgör resterande del av portföljen.



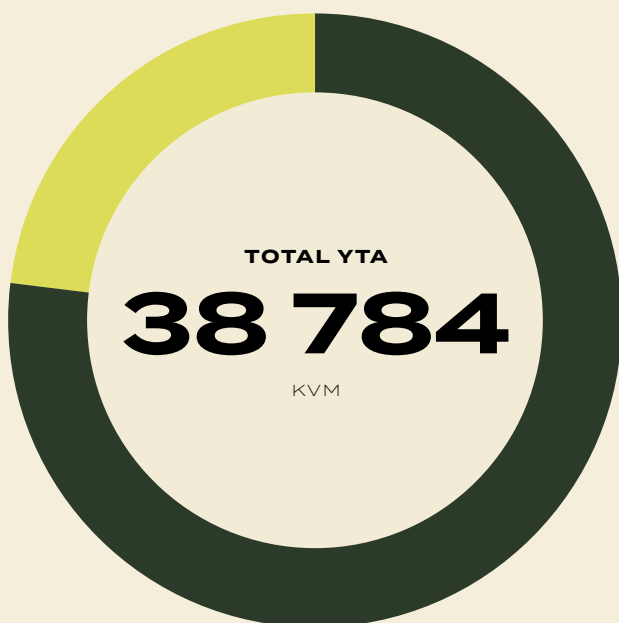
Postmästaren 2, Nynäshamn. 80 lägenheter, 18 kommersiella lokaler.

SAMMANFATTNING FASTIGHETSBESTÅND

	2023-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	749
Fastighetsvärde, kr per kvm	18 573
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 237
Fastigheternas direktavkastning, %	4,0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

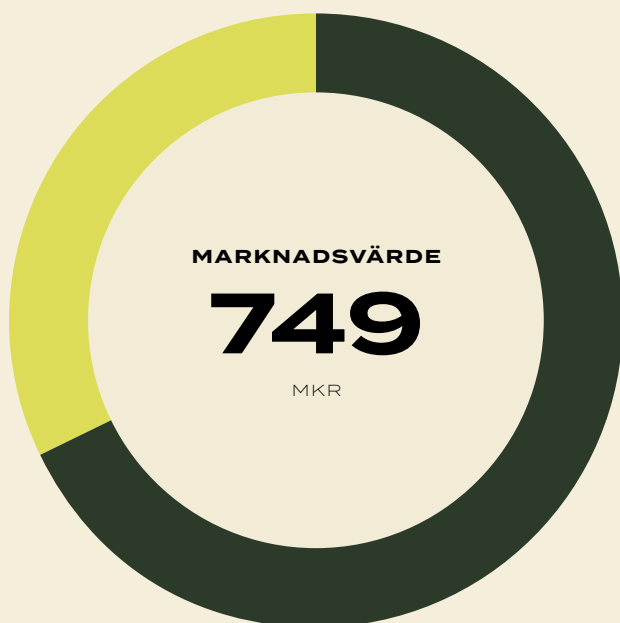
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



- » BOSTÄDER, 77%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 23%

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » REGION MÄLAREN, 68%
- » REGION ÖRNKÖLD SVIK, 32%

REGION MÄLAREN

Region Mälaren definieras som upptagningsområdet kring Mälaren och har en aggregerad befolkning om ca 3,2 miljoner invånare, eller närmare en tredjedel av Sveriges befolkning.

Region Mälaren står för 68 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är belägna i centrala Stockholm, Nynäshamn och Österåker.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen. Portföljen består av fem fastigheter. Den största fastigheten, som står för drygt hälften av hyresintäkterna, är en bostadsfastighet med kommersiella inslag vid bästa läge i Nynäshamn.



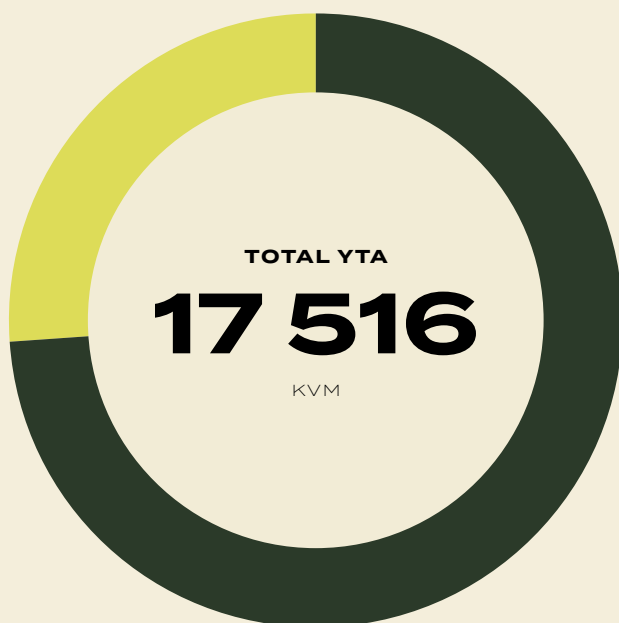
Fajansen 11, Stockholm, 26 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2023-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	510
Fastighetsvärde, kr per kvm	27 810
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 459
Fastigheternas direktavkastning, %	3,3%
Vakansgrad (ekonomisk), %	5,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

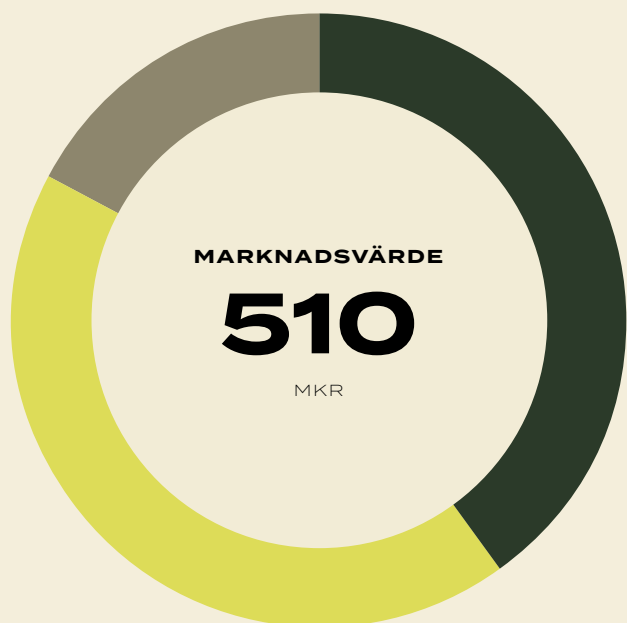
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



- » BOSTÄDER, 74%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » STOCKHOLM, 40%
- » NYNÄSHAMN, 43%
- » ÖSTERÅKER, 17%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Region Örnsköldsvik står för 32 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Alla fastigheter är belägna inom Örnsköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnsköldsvik och Husum, den senare på ca 25 minuters bilavstånd från Örnsköldsvik.

TYP AV FASTIGHETER

Region Örnsköldsvik består främst av centralt belägna bostadsfastigheter, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.



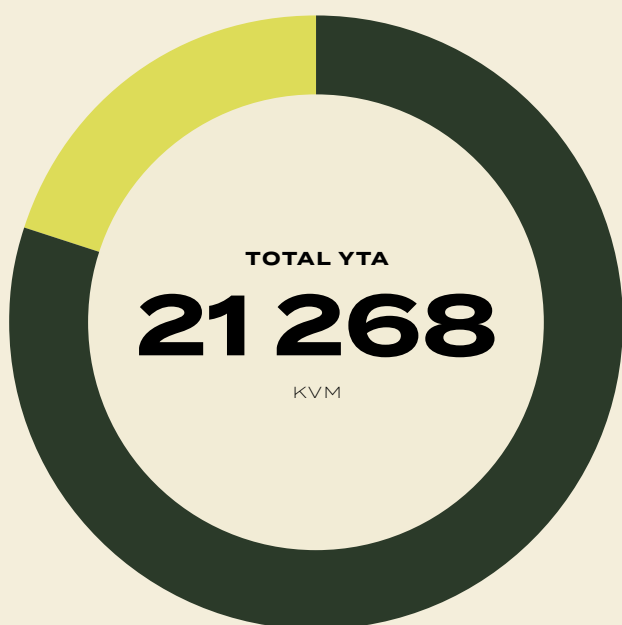
Irland 2, Örnsköldsvik, 17 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION ÖRNSKÖLDSVIK

	2023-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr *	239
Fastighetsvärde, kr per kvm	10 876
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 054
Fastigheternas direktavkastning, %	5,5%
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

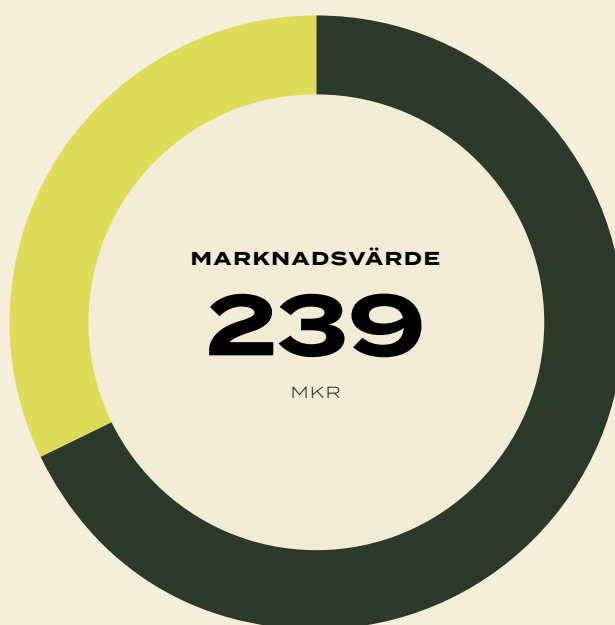
* Fastigheterna ägs till 60 procent av Holmström Fastigheter. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



- » BOSTÄDER, 80%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 20%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » ÖRNSKÖLDSVIK, 68%
- » HUSUM, 32%

INTRESSEFÖRETAG

Holmström Fastigheter är delägare eller JV partner till företag där samarbetet ger goda affärsmöjligheter och där respektive partner bidrar med kapital, kompetens eller en kombination av dessa.

INVESTERINGSSTRATEGI

MAGNOLIA BOSTAD

- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners.
- Ägarandel: 35,5%¹⁾

¹⁾ Per juli 2023 uppgår ägarandelen till ca 21,8%



Projektet Strandblick, Östersund.

INVESTERINGSSTRATEGI

VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholms- och Uppsala-regionen med utvecklingspotential för bostäder.
- Innovativ statsutveckling för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer.
- Långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtorter.
- Ägarandel: 50%



Parken kvarter 4 etapp 4, Huddinge.

INVESTERINGSSTRATEGI

ANKARHAGEN

- Affärsidé innefattar att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige.
- Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.
- Ägarandel 20%



Likströmmen 6, Västerås.

MAGNOLIA BOSTAD



Projektet Bro Mälärstrand i Upplands-Bro.

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer. Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Magnolia Bostads förvaltningsfastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

FÖRSÄLJNING AV MAGNOLIA BOSTAD

Under juni 2023 tecknade Holmström Fastigheter avtal om att sälja samtliga bolagets aktier i Magnolia Bostad AB's (publ) ägarbolag HAM Nordic AB till Areim. I juli erhöll Holmström Fastigheter en första köpeskillning om cirka SEK 111 miljoner. Tillträde och betalning av bolagets resterande aktier i HAM Nordic AB är villkorade av finansiering och kan inbringa totalt upp till ytterligare cirka SEK 177 miljoner till Holmström Fastigheter. I händelse av en utebliven finansiering kan Holmström Fastigheter erhålla upp till cirka SEK 89 miljoner vid en avyttring av HAM Nordic AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER APRIL – JUNI 2023

- Areim tecknade avtal om att köpa samtliga aktier i Magnolia Bostad AB:s ägarbolag HAM Nordic AB. Avtalet innebär att Areim får ensam kontroll av bolaget, där fokus framåt är att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktigt hållbar tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Magnolia Bostad har tecknat avtal med Sollentuna kommun om förvärv av fastigheten Ekosystemet 3 i Väsjön.

För mer information om Magnolia Bostad se <https://magnoliabostad.se/>

VINCERO FASTIGHETER



Parken kvarter 1 etapp 4, Huddinge.

Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i och runt Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER APRIL – JUNI 2023

– Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

– Inga väsentliga händelser efter kvartalet.

För mer information om Vincero Fastigheter se
<https://vincerofastigheter.se/>

ANKARHAGEN



Ankarhagens fastighet Östanvinden 4 i Karlstad.

Ankarhagen är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri. Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE APRIL – JUNI 2023

– Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

– Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

För mer information om Ankarhagen se
<https://www.ankarhagen.se/>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Hysesintäkter	12	12	24	32	53
Övriga intäkter	0	0	4	0	0
Produktions- och driftskostnader	-4	-5	-15	-15	-26
Fastighetsskatt	-1	0	-1	-1	-1
Driftnetto	7	7	12	16	26
Central administration	-1	-2	-2	-5	-7
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-507	-46	-578	-46	-437
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-2	0	-2	0	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	-4	0	24	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-94	-15	-94	-15	-38
Rörelseresultat	-597	-60	-664	-25	-448
Finansiella intäkter	2	3	4	5	10
Finansiella kostnader	-20	-7	-38	-18	-40
Resultat före skatt	-614	-65	-697	-38	-478
Uppskjuten skatt	19	3	19	2	24
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-595	-62	-678	-36	-455
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-595	-62	-678	-36	-455
<i>Totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	-592	-62	-676	-38	-451
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	1	-2	2	-4

KOMMENTARER PÅ RESULTATET APRIL TILL JUNI 2023

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (12). 9 mkr (9) utgörs av hyresintäkter från bostäder och resterande hyresintäkter kommer ifrån kommersiella lokaler.
- Driftnetto uppgick till 7 mkr (7).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -507 mkr (-46), vilket primärt är en effekt av omvärdering av HAM Nordic-aktier i samband med ingång av avtal om försäljning, vilket resulterade i en nedskrivning om -502 mkr. Resterande resultat från intresseföretag avser kapitalandel

- från Ankarhagen samt Vincero Fastigheter vilka genererade 1 mkr respektive -6 mkr under perioden.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -94 mkr (-19).
- Rörelseresultatet uppgick till -597 mkr (-60).
- Periodens totalresultat uppgick till -595 mkr (-62).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	749	844	832
Nyttjanderättstillgångar	5	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	753	849	837
Aktier i intresseföretag och joint ventures	814	1 693	1 396
Fordringar hos intresseföretag	109	131	152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	20	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	939	1 844	1 566
Summa anläggningstillgångar	1 692	2 693	2 403
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	1	0
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	2	13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	5	7
Likvida medel	95	108	99
Summa omsättningstillgångar	99	128	106
Summa tillgångar	1 791	2 820	2 509

KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 1 791 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 749 mkr. Inga förvärv har skett under perioden.
- Aktier i intresseföretag uppgick till 814 mkr. Balansen består av HAM Nordic, 222 mkr, Vincero Fastigheter, 501 mkr samt Ankarhagen, 92 mkr. HAM Nordic äger 100 procent av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intresseföretag uppgår till 109 mkr och avser fordran på Vincero Fastigheter om 69 mkr samt fordran på Ankarhagen om 40 mkr.

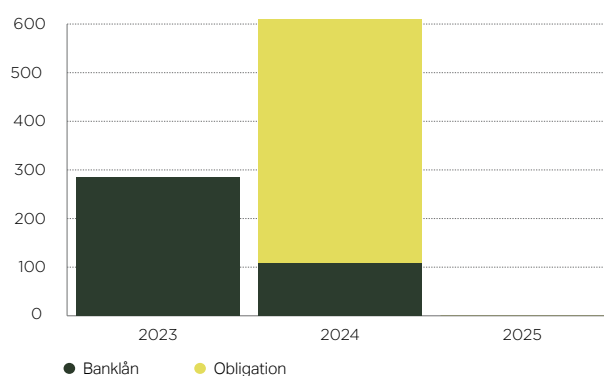
INTRESSEBOLAG	Redovisat värde MKR		
	Aktieinnehav	Fordringar	Totalt
Vincero Fastigheter	501	69	570
HAM Nordic	222	0	222
Ankarhagen	92	40	132
Total	814	109	924

BELOPP I MKR	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	677	1 427	1 003
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	677	1 427	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande	46	54	51
Summa eget kapital	723	1 481	1 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	34	29
Övriga avsättningar	27	25	27
Långfristiga skulder till moderbolag	0	352	0
Långfristiga räntebärande skulder	607	685	606
Långfristiga leasingskulder	5	4	5
Summa långfristiga skulder	649	1 101	666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	3	3	2
Kortfristiga räntebärande skulder	285	222	287
Kortfristig skuld till moderbolag	104	0	481
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	13	19
Summa kortfristiga skulder	419	238	789
Summa eget kapital och skulder	1 791	2 820	2 509

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 723 mkr, varav 46 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Utöver detta finns ett aktieägarlån om 104 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna i enlighet med villkoren i obligationsavtalet. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 827 mkr.
- Justerad soliditet var 46,2 procent.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 607 mkr, varav 500 mkr utgör obligationsskuld med förfall 14 oktober 2024.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 285 mkr.
- Under augusti har Holmström Fastigheter refinansierat 68 procent av befintlig banksskuld, vilket förlängt den genomsnittliga kapitalbindningen för den totala banksskulden från 0,3 år till 2,7 år per sista augusti 2023.

Förfallostruktur per 2023-06-30



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	2 163	70	2 234
Periodens resultat		-451	-4	-455
Övrigt totalresultat		-	-	-
Transaktioner med ägare				
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-3	-15	-18
Utdelning		-700	-	-700
Lämnat koncernbidrag		-7	-	-7
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	1 002	51	1 054
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	1 002	51	1 054
Periodens resultat		-676	-2	-678
Övrigt totalresultat		-	-	-
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		350	-	350
Utdelning		-	-3	-3
Utgående eget kapital 2023-06-30	1	676	46	723

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 46 mkr. Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -2 mkr. Ackumulerat resultat för perioden uppgick till -678 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-614	-65	-697	-38	-478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	507	46	578	46	437
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	94	19	94	-9	28
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	8	3	11	1	2
Betald inkomstskatt	0	0	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-5	4	-14	-2	-13
Förändring rörelsefordringar	-2	2	3	-10	2
Förändring rörelseskulder	0	5	5	11	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	11	-6	-1	2
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-6	-10	-11	-14	-30
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	0	0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	-33	0	526	533
Förändring finansiella tillgångar	-1	-68	48	-98	-207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-111	37	414	296
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	350	0	350	0	0
Utdelning	0	-700	0	-700	-700
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	17	-3	0	0
Upptagna externa lån	0	14	0	46	32
Amortering av externa lån	-1	-1	-2	-2	-4
Upptagna aktieägarlån	0	698	0	700	821
Amortering av aktieägarlån	-380	-350	-380	-470	-470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31	-322	-35	-426	-320
Periodens kassaflöde	-45	-422	-4	-13	-22
Likvida medel vid periodens början	140	530	99	121	121
Likvida medel vid periodens slut	95	108	95	108	99

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET APRIL - JUNI 2023

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var -7 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var -7 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -31 mkr.
- Q3-rapporten 2022 genomfördes omklassificeringar inom kassaflödet, vilket påverkade enskilda rader, och så även jämförelsetal per Q2 2022. Korrigeringen påverkar inte likvida medel vid jämförelseperiodens utgång.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	0	0
Central administration	0	0	0	0	-1
Rörelseresultat	0	0	0	0	-1
Finansiella intäkter	5	1	10	3	5
Finansiella kostnader	-16	-7	-31	-14	-33
Resultat efter finansnetto	-11	-6	-21	-11	-29
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	1
Resultat före skatt	-11	-6	-21	-11	-28
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-11	-6	-21	-11	-28

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	1 139	1 139	1 139
Summa anläggningstillgångar	1 139	1 139	1 139
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	451	378	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4	5
Likvida medel	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	461	382	500
Summa tillgångar	1 600	1 521	1 639

BELOPP I MKR	2023 30 jun	2022 30 jun	2022 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	979	667	651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	497	495	496
Summa långfristiga skulder	497	495	496
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	104	352	481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	7	11
Summa kortfristiga skulder	124	359	492
Summa eget kapital och skulder	1 600	1 521	1 639

ÖVRIG INFORMATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Holmström Fastigheter följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från den senaste årsredovisningen.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen står under inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag samt mellan dotterbolagen och intressebolag i form av utlåning av likvida medel samt arvoden för förvaltningstjänster som genomförts till marknadsmässiga villkor.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm, 31 augusti 2023,
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)

Erik Rune
Verkställande direktör

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Fredrik Tibell
Styrelseledamot

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (PROCENT)

Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital på årsbasis.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, PROCENT

Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

FINANSNETTO

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

1. ränta på efterställda aktieägarlån
2. avgifter, kostnader, stämpelskatt, registrering och andra avgifter som uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

JUSTERAD SOLIDITET, PROCENT

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, och efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Driftnetto för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnetto för senaste rullande tolv månadersperiod.

UTHYRNINGSBAR YTA

Fastighetens uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

VAKANSGRAD

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport jan–sep 2023: 30 november 2023
- Bokslutskommuniké jan–dec 2023: 29 februari 2024
- Årsredovisning 2023: 30 april 2024

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6

Postadress: Box 5184
102 44 Stockholm

Telefon: +46 (0) 8 660 94 00

Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se

ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

erik.rune@holmstromgruppen.se

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

Sturegatan 6
Box 5184, 102 44 Stockholm
+46 (0) 8 660 94 00
www.holmstromfastigheterholding.se