

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2023

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) är ett publikt bolag inom fastighetssektorn och är ett helägt dotterbolag till Holmströmgruppen AB. Verksamheten bygger på ägande av bostads- och samhällsfastigheter samt delägande i fastighetsrelaterade intressebolag. Vårt fokus ligger på att verka för ett hållbart och långsiktigt värdeskapande.

KOMMENTARER PÅ RESULTATET

JANUARI – MARS 2023

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (20). Minskningen från motsvarande period föregående år är hänförlig till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag, vilket skedde 2022-02-14.
- Övriga intäkter om 4 mkr 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 5 mkr (9).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -71 mkr (0).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter var 0 mkr (28).
- Periodens resultat före skatt till uppgick till -83 mkr (26).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI – MARS 2023

- Inga väsentliga händelser har ägt rum under kvartalet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Efter kvartalets utgång har Ken Wendelin tillträtt i rollen som CFO och vice VD för Holmströmgruppen.

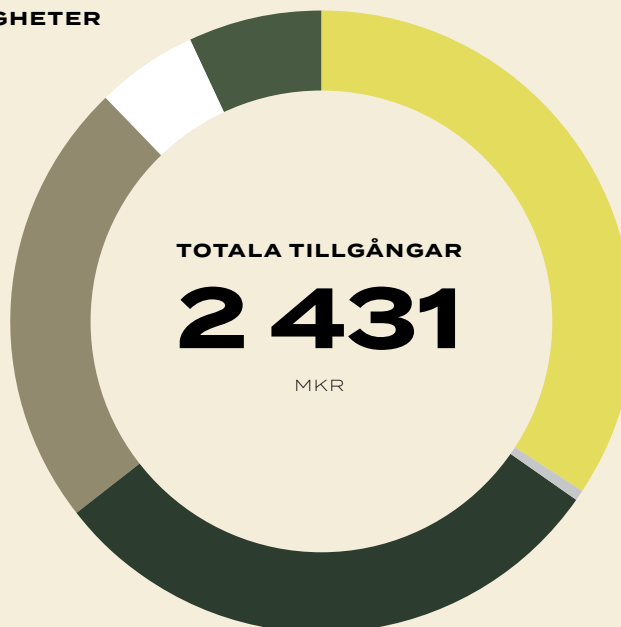
NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter	12	20	53
Driftnetto	5	9	26
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-71	0	-437
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	28	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	0	-38
Rörelseresultat rullande 12 mån	-549	914	-448
Resultat före skatt	-83	26	-478
Årlig avkastning på eget kapital, %	-33,4%	4,4%	-27,7%
Justerad soliditet, %	59,7%	69,5%	61,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,7	1,0	0,9
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	837	849	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 588	21 741	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 221	1 132	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%	3,1%	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,3%	4,6%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 839	38 784

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
837 MKR (34,4%)
- » AKTIER I KLIPPUDDEN FASTIGHETER
9 MKR (0,4%)
- » AKTIER I HAM NORDIC
724 MKR (29,8%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
565 MKR (23,3%)
- » AKTIER I ANKARHAGEN INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
130 MKR (5,4%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
165 MKR (6,8%)



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 procent 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

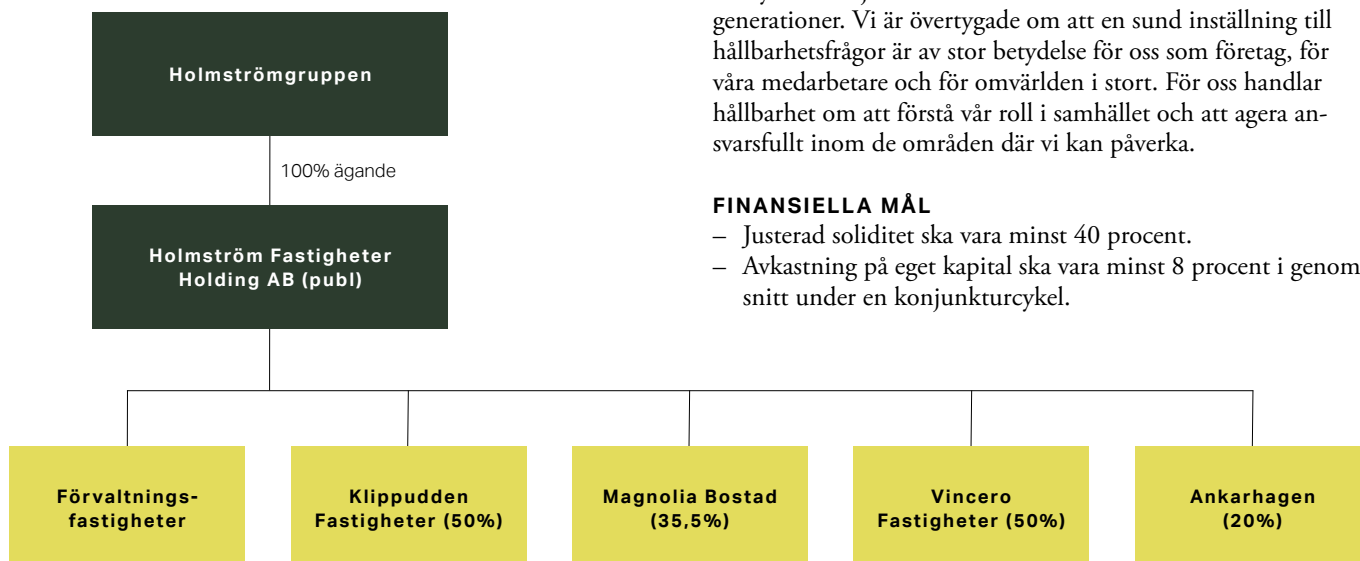
bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen. Holmström Fastigheter äger även sedan december 2022 motsvarande 20 procent av Ankarhagen Fastigheter AB, ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri. Holmström Fastigheter äger 50 procent av Klippudden Fastigheter, vilket är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Slättö, vars ägande uppgår till 50 procent vardera.

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.



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 Örnsköldsvik. 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.



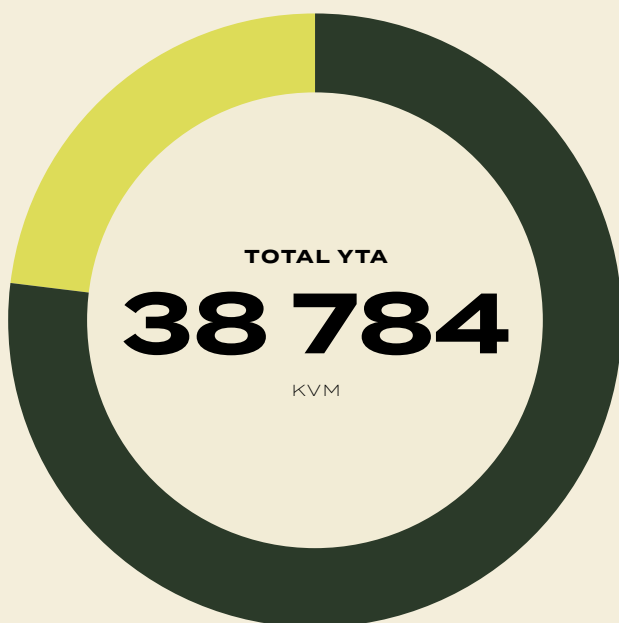
Postmästaren 2, Nynäshamn. 80 lägenheter, 18 lokaler.

SAMMANFATTNING FASTIGHETSBESTÅND

	2023-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	837
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 588
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 221
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

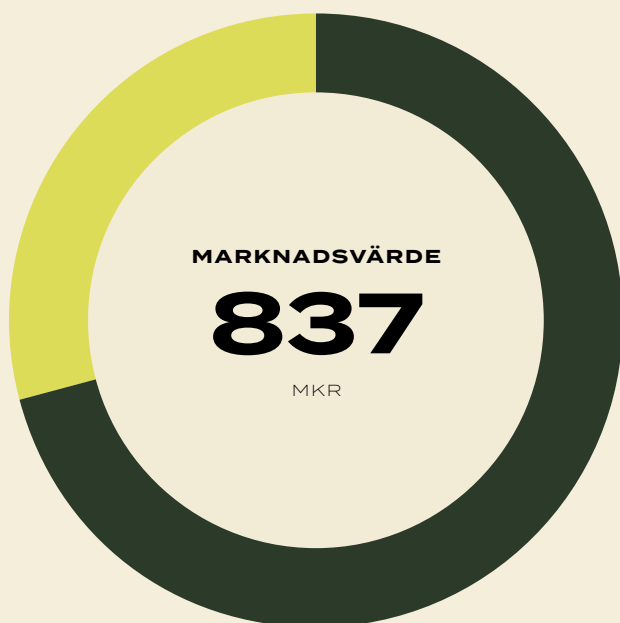
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » REGION MÄLAREN, 71%
- » REGION ÖRNSKÖLD SVIK, 29%

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 71 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 bostads- och kommersiell fastighet med bästa läge i Nynäshamn.



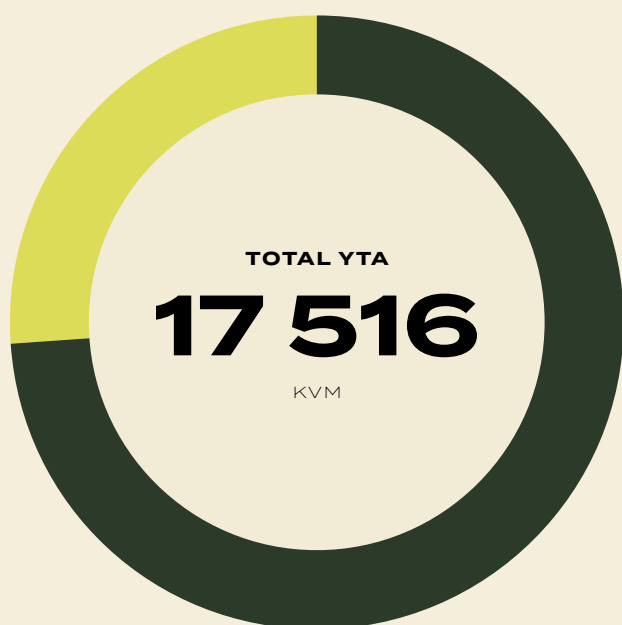
Fajansen 11, Stockholm, 26 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2023-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	592
Fastighetsvärde, kr per kvm	31 939
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 454
Fastigheternas direktavkastning, %	3,0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	5,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

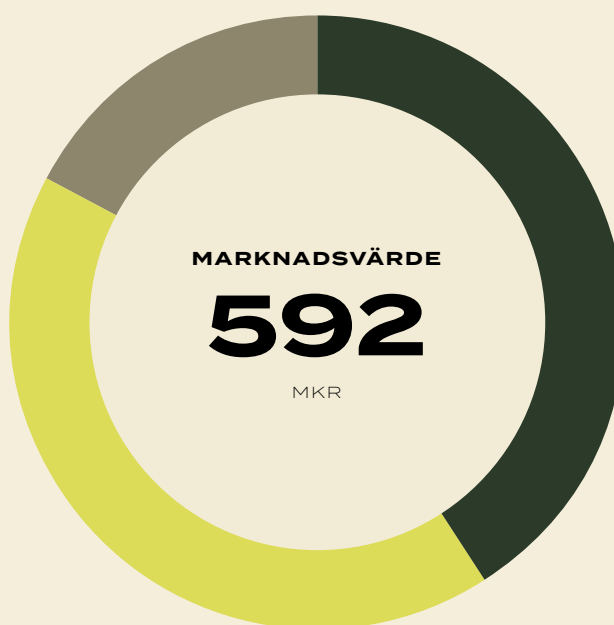
REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



» BOSTÄDER, 74%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



» STOCKHOLM, 41%

» NYNÄSHAMN, 42%

» ÖSTERÅKER, 17%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Region Örnsköldsvik står för 29 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.



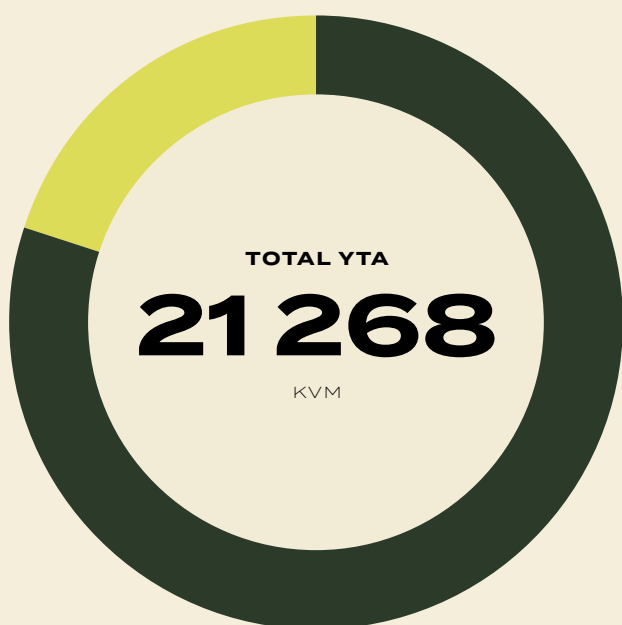
Irland 2, Örnsköldsvik, 17 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION ÖRNSKÖLDSVIK

	2023-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr *	246
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 165
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 029
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9%
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

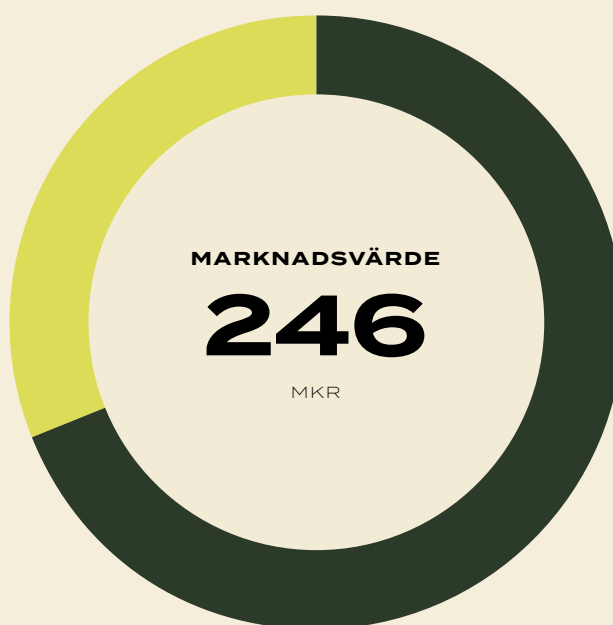
* Fastigheterna ägs till 60 procent av Holmström Fastigheter. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



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

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » ÖRNSKÖLDSVIK, 69%
- » HUSUM, 31%

INTRESSEFÖRETAG

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

INVESTERINGSSTRATEGI

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

- Huvudsakligt fokus är befintliga bostads- och samhällsfastigheter i noga utvalda städer i Sverige.
- Målbilden är långsiktigt ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och energieffektivisering står i centrum.
- Stabila kassaflöden med hög uthyrningsgrad och låg riskexponering i starka marknader.
- Holmströmgruppen är asset manager för Klippudden Fastigheter.
- Ägarandel: 50%



Hajen 4, Kalmar.

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%



Projektet Strandblick, Östersund.

INVESTERINGSSTRATEGI

VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholms- och Uppsalaregionen 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.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

Klippudden Fastigheter ägs till lika delar av Holmström Fastigheter (50 procent) och Slättö (50 procent). Bolaget och dess ägare har som mål att växa fastighetsinnehavet, där Slättö står för majoriteten av finansieringen. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd återfinns i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Borgholm, Norrköping samt Linköping och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 11 procent samhällsfastigheter och 8 procent kommersiella lokaler.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JANUARI – MARS 2023

– Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

– Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.



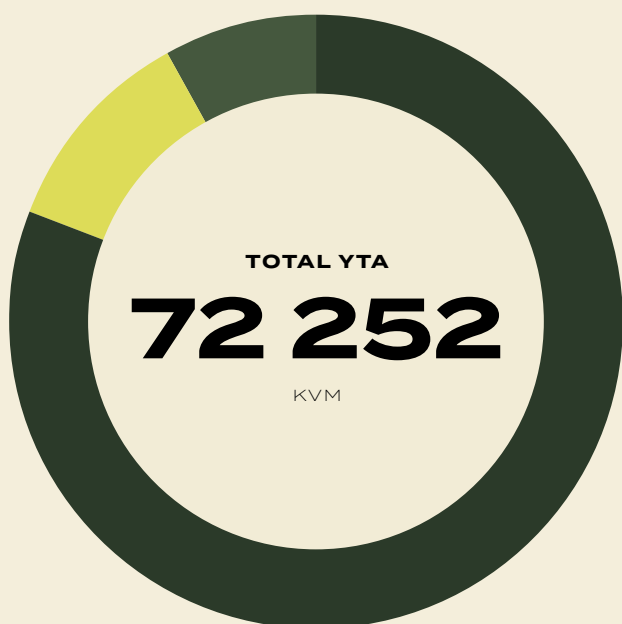
Lärkträdet 16, Kalmar.

NYCKELTAL, KLIPPUDDEN FASTIGHETER

	2023-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	53
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 679
Fastighetsvärde, kr per kvm	22 501
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 316
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	72 252

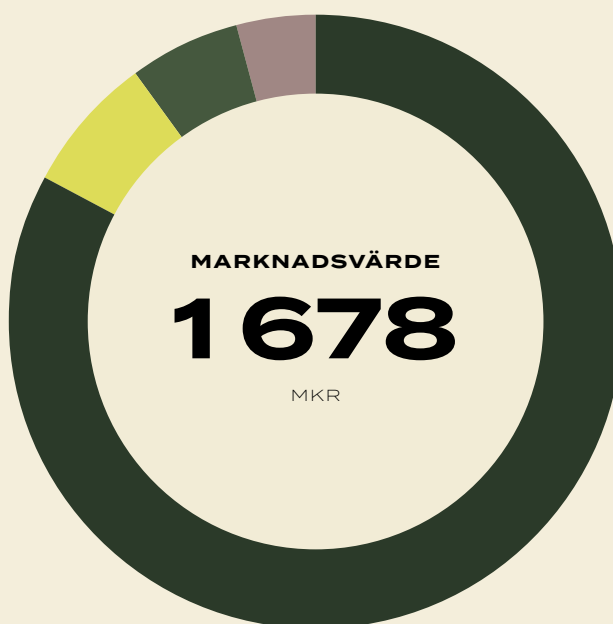
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



- » BOSTÄDER, 81%
- » SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, 11%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 8%

KLIPPUDDEN FASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » KALMAR (INKL NYBRO), 83%
- » NORRKÖPING, 6%
- » BORGHOLM, 7%
- » LINKÖPING, 4%

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JANUARI – MARS 2023

– Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S **UTGÅNG**

– Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

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 JANUARI – MARS 2023

– Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

– Efter kvartalet's utgång har resterande kvarvarande bostadsrätter i projektet Fjärdingen i Uppsala sålts. Totala antalet lägenheter i projektet uppgick till 40 st.

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 JANUARI – MARS 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 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Hysesintäkter	12	20	53
Övriga intäkter	4	0	0
Produktions- och driftskostnader	-11	-10	-26
Fastighetsskatt	0	-1	-1
Driftnetto	5	9	26
Central administration	-1	-3	-7
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-71	0	-437
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	0	0	-2
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	28	10
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	0	-38
Rörelseresultat	-67	34	-448
Finansiella intäkter	2	2	10
Finansiella kostnader	-18	-11	-40
Resultat före skatt	-83	26	-478
Uppskjuten skatt	0	-1	24
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-83	25	-455
Övrigt totalresultat	0	0	0
Periodens totalresultat	-83	25	-455
<i>Totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	-84	24	-451
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	-4

KOMMENTARER PÅ RESULTATET JANUARI TILL MARS 2023

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (20). Minskningen från motsvarande period föregående år är hänförlig till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag, vilket skedde 2022-02-14.
- Övriga intäkter om 4 mkr 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 5 mkr (9).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -71 mkr (0), vilket består av kapitalandel från HAM Nordic AB (Magnolia Bostad AB) om -67 mkr, kapitalandel från Ankarhagen om 1 MSEK samt Klippudden Fastigheter och Vincero Fastigheter vilka genererade 0 mkr respektive -5 mkr under perioden.
- Värdoförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 0 mkr (28).
- Rörelseresultatet uppgick till -67 mkr (34).
- Periodens resultat uppgick till -83 mkr (25).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	837	849	832
Nyttjanderättstillgångar	5	4	5
Summa materiella anläggningstillgångar	842	853	837
Aktier i intresseföretag och joint ventures	1 325	1 755	1 396
Fordringar hos intressebolag	104	60	152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	10	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 447	1 825	1 566
Summa anläggningstillgångar	2 289	2 678	2 403
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	1	0
Kortfristiga fordringar hos intressebolag	0	6	0
Övriga fordringar	1	12	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2	7
Likvida medel	140	530	99
Summa omsättningstillgångar	143	552	106
Summa tillgångar	2 431	3 230	2 509

KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 2 431 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 837 mkr. Inga förvärv har skett under perioden.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 325 mkr. Balansen består av HAM Nordic, 724 mkr, Vincero Fastigheter, 501 mkr, Klippudden Fastigheter, 9 mkr samt Ankarhagen, 90 mkr. HAM Nordic äger 100% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intressebolag uppgår till 104 mkr och avser fordran på Vincero Fastigheter om 64 mkr samt fordran på Ankarhagen om 40 mkr.

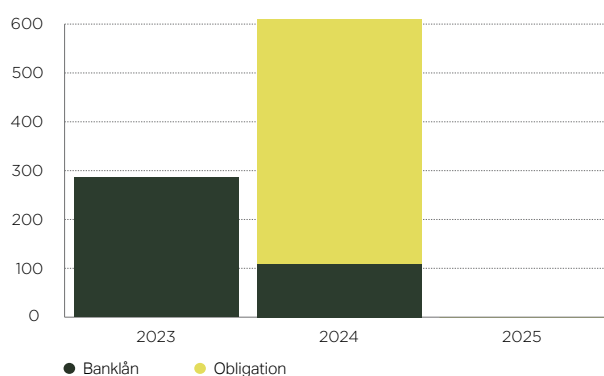
INTRESSEBOLAG	Redovisat värde MSEK		
	Aktieinnehav	Fordringar	Totalt
HAM Nordic	724	0	724
Vincero Fastigheter	501	64	565
Klippudden Fastigheter	90	40	130
Ankarhagen	9	0	9
Total	1 325	104	1 429

BELOPP I MKR	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	919	2 188	1 003
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	919	2 188	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande	48	54	51
Summa eget kapital	968	2 242	1 054
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	30	36	29
Övriga avsättningar	27	33	27
Långfristiga skulder till moderbolag	0	2	0
Långfristiga räntebärande skulder	606	598	606
Långfristiga leasingskulder	5	4	5
Summa långfristiga skulder	668	673	666
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	3	2	2
Kortfristiga räntebärande skulder	286	298	287
Kortfristig skuld till moderbolag	484	0	481
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	14	19
Summa kortfristiga skulder	796	315	789
Summa eget kapital och skulder	2 431	3 230	2 509

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 968 mkr, varav 48 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 484 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna i enlighet med villkoren i obligationsavtalet. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 1 452 mkr.
- Justerad soliditet var 59,7%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 606 mkr, varav 500 mkr utgör obligationsskuld med förfall 14 oktober 2024.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 286 mkr.

Förfallostruktur, mkr



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 31 Dec 2022	1	1 003	51	1 054
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	1 003	51	1 054
Periodens resultat		-84	1	-83
Övrigt totalresultat		-	-	-
Transaktioner med ägare				
Utdelning		-	-3	-3
Utgående eget kapital 31 mar 2023	1	918	48	968

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 48 mkr. Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 1 mkr. Ackumulerat resultat för perioden uppgick till -83 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-83	26	-478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	71	0	437
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	-28	28
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	3	-2	2
Betald inkomstskatt	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9	-6	-13
Förändring rörelsefordringar	5	-12	2
Förändring rörelseskulder	5	6	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1	-12	2
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-5	-4	-30
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	559	533
Förändring finansiella tillgångar	49	-30	-207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	44	525	296
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	0	0	-700
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-3	-17	0
Upptagna externa lån	0	32	32
Amortering av externa lån	-1	-1	-4
Upptagna aktieägarlån	0	2	821
Amortering av aktieägarlån	0	-120	-470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4	-104	-320
Periodens kassaflöde	41	409	-22
Likvida medel vid periodens början	99	121	121
Likvida medel vid periodens slut	140	530	99

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET JANUARI - MARS 2023

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var 44 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -4 mkr.

- I Q3-rapporten 2022 genomfördes omklassificeringar inom kassaflödet, vilket påverkade enskilda rader, och så även jämförelsetal per Q1 2022. Korrigeringen påverkar inte likvida medel vid jämförelseperiodens utgång.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0
Central administration	0	0	-1
Rörelseresultat	0	0	-1
Finansiella intäkter	5	2	5
Finansiella kostnader	-15	-7	-33
Resultat efter finansnetto	-10	-5	-29
Bokslutsdispositioner	0	0	1
Resultat före skatt	-10	-5	-28
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-10	-5	-28

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 31 mar	2022 31 mar	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	490	728	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2	5
Likvida medel	0	7	0
Summa omsättningstillgångar	495	737	500
Summa tillgångar	1 635	1 876	1 639

BELOPP I MKR	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	641	1 372	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	484	2	481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	7	11
Summa kortfristiga skulder	498	9	492
Summa eget kapital och skulder	1 635	1 876	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 maj 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.

UTHYRINGSBAR YTA

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

VAKANSGRAD

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

FINANSIELL KALENDER

- Halvårsrapport jan–jun 2023: 31 augusti 2023
- 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