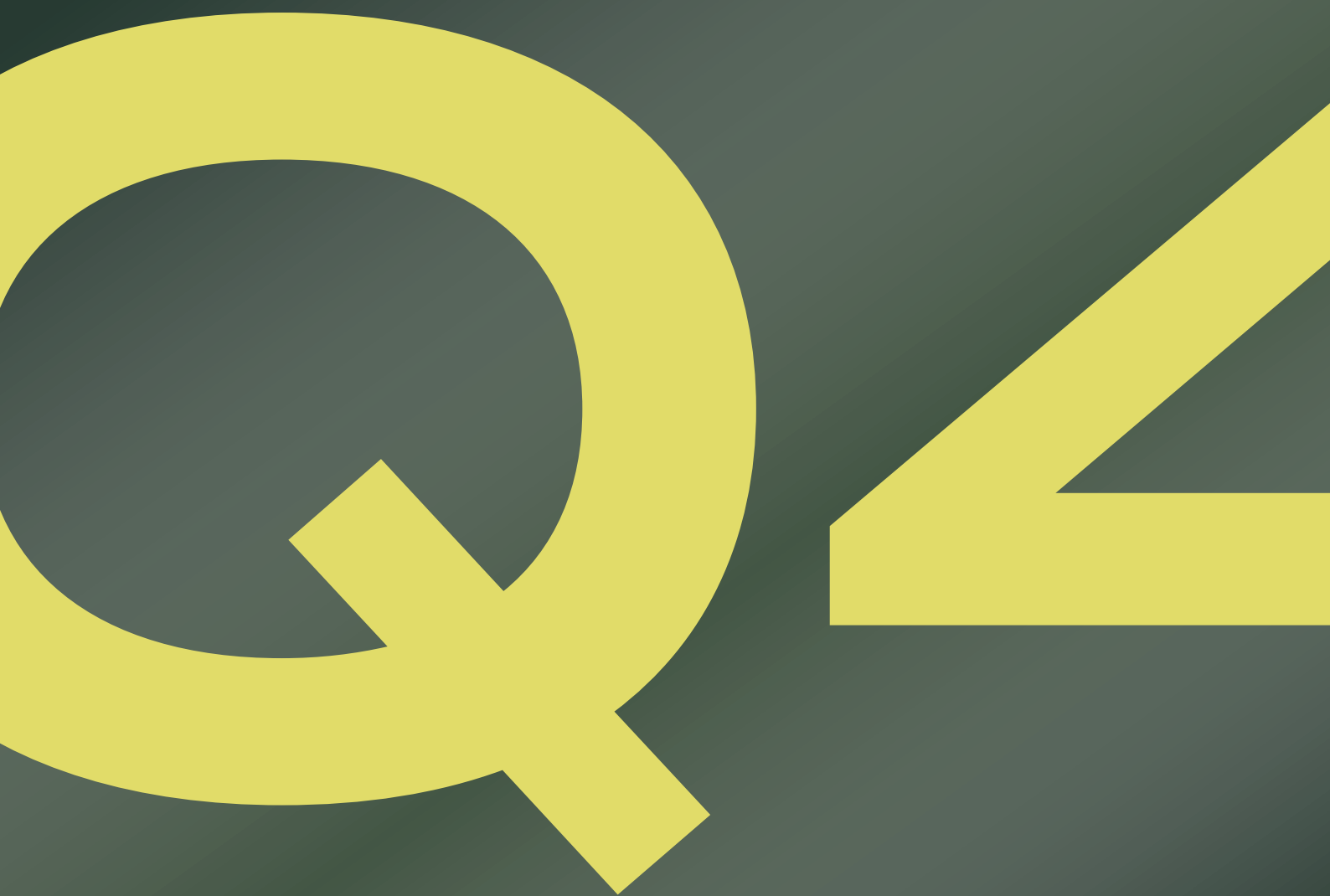


**HOLMSTRÖM**  
FASTIGHETER HOLDING

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI – DECEMBER  
2024



# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

## JANUARI – DECEMBER 2024

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") är ett publikt bolag inom fastighetssektorn och är ett helägt dotterbolag inom Holmströmgruppsens koncern.

### KOMMENTARER PÅ RESULTATET

#### JANUARI – DECEMBER 2024

- Hyresintäkter uppgick till 46 mkr (48).
- Driftnetto uppgick till 27 mkr (27).
- Resultat från andelar i intresseföretag hade en negativ påverkan om -42 mkr (-749), och kan härledas till resultatandel Vincero Fastigheter om ca -37 mkr, samt av uppkommen realisationsförlust vid försäljning av aktierna i det onoterade fastighetsbolaget Ankarhagen Holding AB ("Ankarhagen").
- Vid avyttring av Ankarhagen uppgick köpeskillingen till 120 mkr med en ackumulerad resultat effekt om ca -17 mkr, varav ca -7 mkr kan hänföras avyttring aktier, medan ca -10 mkr kan hänföras nedskrivning av fordran.
- Holmström Fastigheter sålde kvartsående aktier i JV Klippudden med en positiv resultat effekt vid upplösning av avsättning om ca 27 mkr.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till totalt 35 mkr (-74), varav realiserad värdeförändring om 10 mkr har sin härkomst i upplösning av avsättning i samband med avyttring av koncernen andelar i tidigare Klippudden Fastigheter. Resterandes 25 mkr härrör från orealiserade värdeförändringar och är en konsekvens av bland annat nya hyresavtal och ett något förbättrat marknadsläge.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -25 mkr (-873).

#### OKTOBER-DECEMBER 2024

- Hyresintäkter uppgick till 11 mkr (12).
- Driftnetto uppgick till 7 mkr (6).
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -14 mkr (-169), vilket främst består av resultatandel från Vincero Fastigheter.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 25 mkr (20).
- Resultat före skatt uppgick till -16 mkr (-168).

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE OKTOBER-DECEMBER 2024

- Villkoren enligt obligationens skriftliga förfarande uppfyllades, varpå utestående obligations slutförfall om 500 mkr förlängdes med två år från ordinarie förfall till 2026-10-14. I samband med förlängning amorterades 80 mkr, medan 120 mkr förfaller per 2025-10-14, och resterande 300 mkr förfaller 2026-10-14.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

### NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Hyresintäkter	11	12	46	48
Driftnetto	7	6	27	27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-14	-169	-42	-749
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	25	20	25	-74
Rörelseresultat rullande 12 mån	53	-811	53	-811
Resultat före skatt	-16	-168	-25	-873
Årlig avkastning på eget kapital, %	-16,07%	-88,4%	-11,44%	-21,8%
Justerad soliditet, %	42,8%	34,3%	42,8%	34,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,2	0,4	0,3	0,4
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	809	781	809	781
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 494	19 634	20 494	19 634
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 323	1 245	1 323	1 245
Fastigheternas direktavkastning, %	4,1%	3,8%	4,1%	3,8%
Vakansgrad (ekonomisk), %*	10,7%	3,8%	10,7%	3,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784	38 784	38 784

\* Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar/avyttringar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,8%.

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

# VD HAR ORDET

Under 2024 har räntorna som väntat sjunkit något och fastighetsmarknaden har stabiliserats. Vi bedömer att 2025 blir ett fortsatt avvaktande år innan marknaden tydligare förbättras, drivet av en ökad aktivitet inom transaktionsmarknaden. Holmström Fastigheter har fokuserat på att stärka bolagets finansiella ställning för att skapa långsiktig stabilitet och säkerställa en hållbar kapitalstruktur. För att uppnå detta har vi genomfört en apportemission samt avyttrat aktieinnehavet i Ankarhagen, där försäljningen av tillgångarna har använts för att minska skuldbördan och återbetala delar av obligationslånet. Vidare har löptiden för obligationslånet förlängts.

## **BOLAGET HAR STÄRKT SIN FINANSIELLA STÄLLNING**

Under året har Holmström Fastigheter fortsatt att stärka sin finansiella ställning för att minska skuldsättningen och förbättra bolagets långsiktiga stabilitet. Detta har skett genom att ägarbolaget, via apportemission, fört över aktier i Esmailzadeh Holding AB och HAM Nordic. Vidare har samtliga aktier och ägarlån i Ankarhagen Holding AB och Klippudden Fastigheter AB avyttrats, där försäljningen av Ankarhagen använts för att återbetala delar av obligationslånet. Slutligen har löptiden för obligationslånet förlängts.

## **FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Bokfört värde på våra fastigheter uppgår till 809 Mkr, jämfört med 781 Mkr föregående år. Ökade avkastningskrav har påverkat värderingen, men detta har motverkats av höjda hyror, en lägre vakansgrad och genomförda energiinvesteringar. Flera av våra fastigheter har attraktiva lägen med god potential för konvertering till bostadsrätter, vilket bidrar till en viss stabilitet i värderingarna.

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av vår strategi och har fortsatt att ge positiva effekter. Under 2024 har energiförbrukningen minskat ytterligare, och vi ser fortsatt potential i investeringar som stärker både miljö och ekonomi, exempelvis inom bergvärme och solceller.

## **VINCERO FASTIGHETER**

Intressebolaget Vincero Fastigheters största utvecklingsområde är Sjödalen i Huddinge. Här driver bolaget en detaljplan som förväntas ge cirka 2 900 byggrätter. Genom en rad separata fastighetsförvärv har Vincero lyckats bli ensam fastighetsägare i området och därmed fått rådighet över hela detaljplaneområdet. Rådigheten har gett bolaget bättre kontroll, med lägre risk och högre effektivitet som resultat. Efter påbörjad detaljplanprocess 2020 gick den ut på samråd under 2022 och efter att den passerat granskning 2024 förväntas den nu gå på antaganden under 2025.



## **AKTIEINNEHAV**

Esmailzadeh Holding AB (publ) är ett entreprenöriellt drivet investmentbolag som skapar bolagsgrupper med möjlighet till såväl organisk som förvärvsbaserad tillväxt. Bolaget har haft en betydande värderesa, men står inför likviditetsutmaningar som behöver hanteras under våren 2025.

HAM Nordic AB är ägarbolag till Magnolia Bostad där Holmström Fastigheters aktiepost är under avtal om försäljning till Areim.

## **VI FOKUSERAR PÅ VÅR KÄRNVERKSAMHET**

Holmström Fastigheter är en engagerad och aktiv fastighetsägare, vilket möjliggörs av vår starka fastighetsförvaltning. Vidare bedöms Vincero få detaljplanen antagen, vilket innebär att bolaget går in i en ny fas.

Under 2024 kom jag tillbaka som VD för Holmström Fastigheter, och med tillförsikt ser vi fram emot det kommande året.

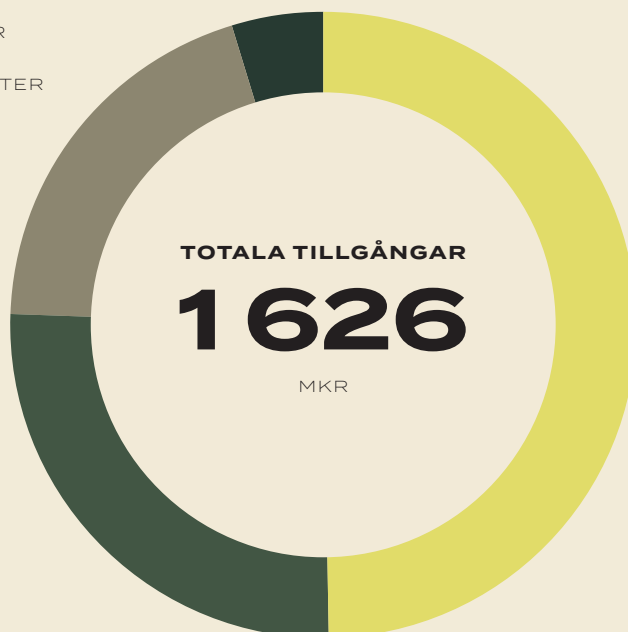
Stockholm i februari 2025

Fredrik Holmström, VD

## TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER

BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
809 MKR (49,8%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER  
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN  
423 MKR (26%)
- » AKTIEINNEHAV  
318 MKR (19,5%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR  
76 MKR (4,7%)



# DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

## ÖVERSIKT

Holmström Fastigheter är ett koncernbolag inom F. Holmströmgruppen AB ("Holmströmgruppen") och har främst fokus på bostadsfastigheter i bra lägen i svenska storstäder och regionstäder.

Holmström Fastigheter har ett strategiskt innehav om 50 procent av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB samt i nystartade Vincero Fastigheter 8 AB, som fokuserar på kommersiella

fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm. Därutöver har Holmström Fastigheter även aktieinnehav i Esmaeilzadeh Holding AB (publ) ("EHAB") och HAM Nordic AB ("HAM Nordic"), Magnolia Bostads ägarbolag.

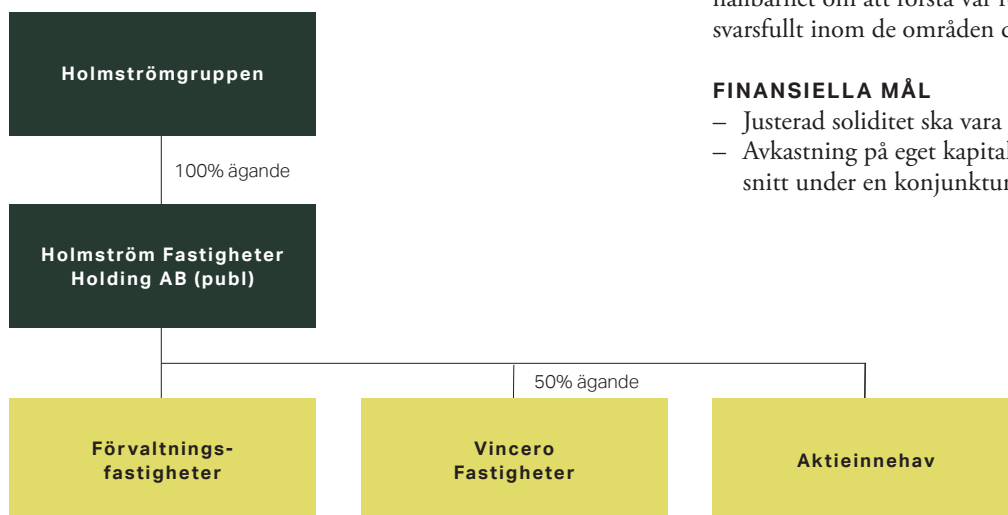
## HÅLLBARHET

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.

## KONCERNSTRUKTUR



# 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.

## LÄGE

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

## ÄGANDE

Koncernens fastigheter i Region Mälaren ägs till 100% av Holmström Fastigheter, medan beståndet i Region Örnsköldsvik ägs till 60%.

## 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 bostadsfastigheterna och utgör resterande del av portföljen.



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

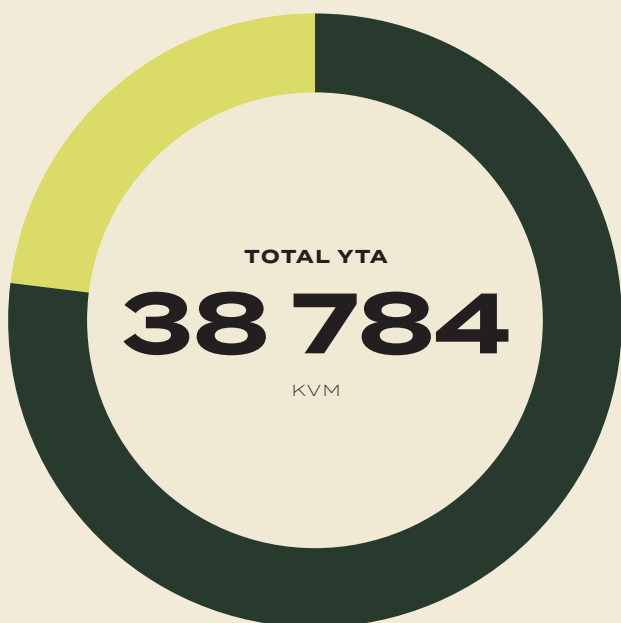
## SAMMANFATTNING FASTIGHETSBESTÅND

	2024-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	809
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 494
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 323
Fastigheternas direktavkastning, %	4,1%
Vakansgrad (ekonomisk), %	10,7%*
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

\* Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar/avyttringar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,8%.

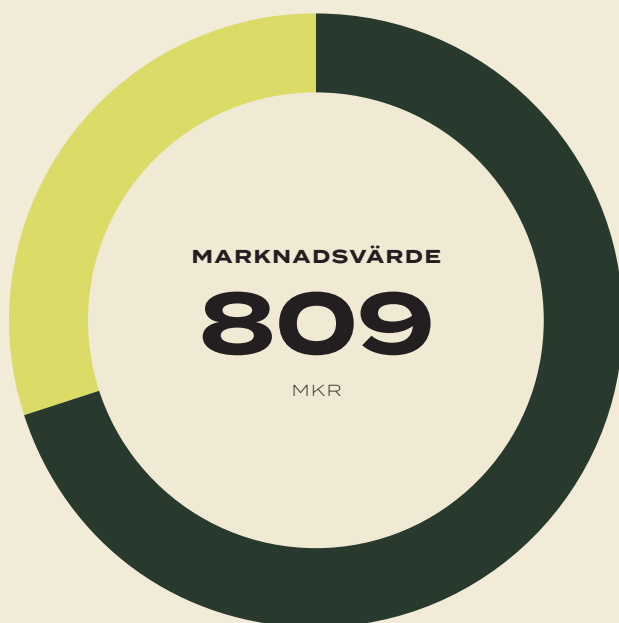
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



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

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » REGION MÄLAREN, 70%
- » REGION ÖRNSKÖLDSVIK, 30%

# REGION MÄLAREN

Region Mälaren har en aggregerad befolkning om ca 3,2 miljoner invånare, eller närmare en tredjedel av Sveriges befolkning.

Region Mälaren står för 70 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.

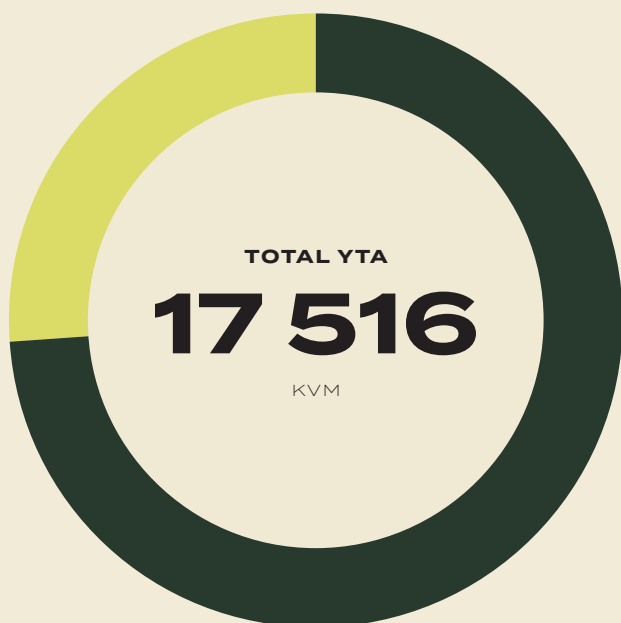
## NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2024-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	566
Fastighetsvärde, kr per kvm	31 860
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 580
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5%
Vakansgrad (ekonomisk), %	16,7%*
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

\* Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar/avyttringar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,9%.

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

Örnsköldsviks kommun, beläget i norra Sverige, har cirka 55 000 invånare. Region Örnsköldsvik står för 30 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

	2024-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, mkr *	243
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 079
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 111
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,7%
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, 67%
- » HUSUM, 33%

# VINCERO FASTIGHETER 5 AB

## INVESTERINGSSTRATEGI VINCERO FASTIGHETER

- Vincero Fastigheter 5 AB är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Vincero-koncernen som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Storstockholm. Därtill äger och förvaltas en bostadspportfölj i Norrland genom dotterföretag Lärkstaden JV AB.
- Ägarandel: 50%.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE OKTOBER – DECEMBER 2024

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

## VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, PROFORMA MKR

BALANSRÄKNING	2024	2023
Anläggningstillgångar	1 967	2 173
Likvida medel	27	31
Övriga omsättningstillgångar	23	31
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 016</b>	<b>2 235</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	563	665
Innehav utan bestämmande inflytande	43	60
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	490	899
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	217	161
Uppskjuten skatteskuld	164	186
Övriga långfristiga skulder	0	4
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	505	208
Övriga skulder	35	52
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 016</b>	<b>2 235</b>

## KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING

- Anläggningstillgångar, primärt bestående av förvaltningsfastigheter minskade under perioden på grund av värdeförändringar samt att två projektfastigheter i Uppsala och att två fastigheter i Lärkstaden-beståndet avyttrades. En fastighet tillträdde under året som sedan såldes vidare till systerkoncernen Vincero Fastigheter 8.
- Förändring av skulder till kreditinstitut är konsekvens av de avyttringar som ägt rum under året.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

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

## VINCERO FASTIGHETER 5 AB- KONCERN, PROFORMA MKR

RESULTATRÄKNING	2024	2023
Nettoomsättning	73	82
Driftskostnader	-18	-19
<b>Driftnetto</b>	<b>55</b>	<b>63</b>
Central administration	-20	-20
Resultat från andelar i intressebolag och JV	0	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-64	-332
Värdeförändring räntederivat	-15	-56
Finansnetto	-92	-86
<i>Varav räntekostnad ägarlån</i>	<i>-16</i>	<i>-12</i>
Bokslutsdispositioner	0	-4
Inkomstskatt	13	75
<b>Årets resultat</b>	<b>-123</b>	<b>-363</b>

## KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

- Nettoomsättningen minskade under året på grund av ökade vakanser och avyttringar.
- Finansnettot ökade till följd av högre marknadsräntor, dock delvis motverkat av amorteringar.



# AKTIEINNEHAV

**Holmström Fastigheter har ett antal aktieinnehav, där merparten utgörs av ägande i EHAB och HAM Nordic, uppgående till ett totalt värde om ca 308 mkr per Q4 2024.**

## EHAB

Esmailzadeh Holding AB (publ) ("EHAB") är ett entreprenöriellt drivet investmentföretag som investerar i och utvecklar långsiktigt hållbara företag inom utvalda branscher med djupa nischer. Bolagets primära fokus är investeringar inom operationella bolagsgrupper med möjlighet till såväl organisk som förvärvsbaserad tillväxt. Holmström Fastigheters ägarandel uppgår till 2,5% av aktierna i EHAB.

För mer information om EHAB se: <https://ehab.group/>

# 158 MKR

Det bokförda värdet för Holmström Fastigheters aktieinnehav i EHAB uppgick per den 31 december 2024 till 158 mkr.



*Fredrik Holmström, VD i Holmström Fastigheter, och Saeid Esmailzadeh, ordförande i investmentbolaget EHAB.*

## HAM NORDIC

HAM Nordic AB är ägarbolag till Magnolia Bostad AB där Holmström Fastigheter innehar en aktiepost som är under avtal om försäljning till Areim.

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning.

I samband med tecknat avtal erhöll Areim full kontroll över Magnolia Bostad och Holmströmgruppen äger 30,8% av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas successivt när Areim reser kapital som är avsett för Magnolia Bostad.

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

# 150 MKR

Det bokförda värdet för Holmström Fastigheters aktieinnehav i HAM Nordic AB uppgick per den 31 december 2024 till 150 mkr.

# MAGNOLIA

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	11	12	46	48
Övriga intäkter	2	0	2	5
Driftskostnader	-6	-6	-20	-25
Fastighetsskatt	0	0	-1	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Central administration	-1	-2	-5	-5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-14	-169	-42	-749
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-4	-9	37	-11
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	0	10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	25	20	25	-74
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14</b>	<b>-154</b>	<b>53</b>	<b>-811</b>
Finansiella intäkter	4	5	13	11
Finansiella kostnader	-34	-19	-91	-73
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-16</b>	<b>-168</b>	<b>-25</b>	<b>-873</b>
Uppskjuten skatt	-6	-5	10	14
Skatt på periodens resultat	-2	-1	-2	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-24</b>	<b>-174</b>	<b>-17</b>	<b>-859</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-24</b>	<b>-174</b>	<b>-17</b>	<b>-859</b>
<i>Totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-28	-169	-22	-855
Innehav utan bestämmande inflytande	3	-3	4	-4

## KOMMENTARER PÅ RESULTATET OKTOBER TILL DECEMBER 2024

- Hyresintäkter uppgick till 11 mkr (12). 10 mkr (10) utgörs av hyresintäkter från bostäder och resterande hyresintäkter kommer ifrån kommersiella lokaler.
- Driftnetto uppgick till 7 mkr (6).
- Resultat från intresseföretag och joint ventures uppgick till -14 mkr (-169), vilket främst avser kapitalandel från Vincero Fastigheter.
- Resultat från övriga värdepapper och fordringar avser primärt omvärdering av andelar i EHAB om ca 4 mkr (0).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 25 mkr (20).
- Rörelseresultatet uppgick till 14 mkr (-154).
- Periodens totalresultat uppgick till -24 mkr (-174).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	809	781
Nyttjanderättstillgångar	5	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>814</b>	<b>785</b>
Aktier i intresseföretag och joint ventures	302	428
Fordringar hos intresseföretag	121	117
Andra långfristiga värdepappersinnehav	318	118
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>741</b>	<b>663</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 555</b>	<b>1 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	1	1
Övriga fordringar	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	2
Likvida medel	63	131
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>71</b>	<b>133</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 626</b>	<b>1 581</b>

## KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 1 626 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 809 mkr. Inga förvärv eller avyttringar har skett under perioden.
- Aktier i intresseföretag uppgick till 302 mkr och avser innehav i Vincero Fastigheter.
- Fordringar hos intresseföretag uppgår till 121 mkr och är i sin helhet hänförligt till Vincero Fastigheter.
- Andra långfristiga värdepappersinnehav består av aktier i EHAB om ca 158 mkr samt kvarvarande andelar i HAM Nordic om ca 150 mkr. Resterande cirka 10 mkr avser övriga värdepappersinnehav.

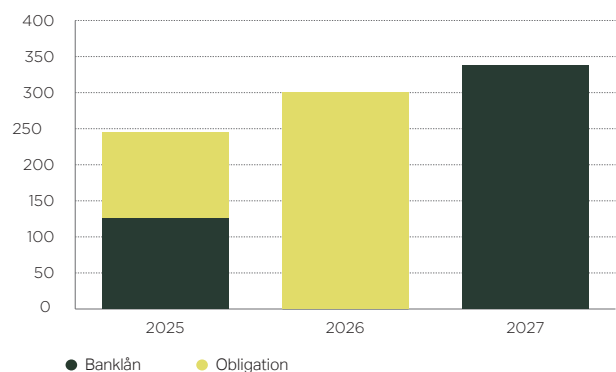
INTRESSEBOLAG	Redovisat värde MKR		
	Aktieinnehav	Fordringar	Totalt
Vincero Fastigheter	302	121	423
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>121</b>	<b>423</b>

BELOPP I MKR	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Eget kapital</i>	639	498
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>639</b>	<b>498</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	48	44
<b>Summa eget kapital</b>	<b>687</b>	<b>542</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	22	15
Övriga avsättningar	0	27
Långfristiga räntebärande skulder	759	334
Långfristiga leasingskulder	5	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>786</b>	<b>381</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2	2
Kortfristiga räntebärande skulder	125	627
Kortfristig skuld till moderbolag	10	0
Skatteskulder	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	30
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>153</b>	<b>658</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 626</b>	<b>1 581</b>

**KOMMENTARER**

- Summa eget kapital uppgick till 687 mkr, varav 48 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.
- Justerad soliditet uppgick till 42,8 procent.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 759 mkr.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 125 mkr.

**Förfallostruktur per 2024-12-31**



# 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
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>1</b>	<b>1 002</b>	<b>51</b>	<b>1 054</b>
Periodens resultat		-855	-4	-859
Övrigt totalresultat		-	-	-
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Ovillkorade aktieägartillskott		358	-	358
Utdelning		-	-3	-3
Lämnat koncernbidrag		-8	-	-8
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1</b>	<b>497</b>	<b>44</b>	<b>542</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1</b>	<b>497</b>	<b>44</b>	<b>542</b>
Periodens resultat		-22	4	-17
Övrigt totalresultat		-	-	-
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Ovillkorade aktieägartillskott		162	-	162
Utdelning		-	-	-
Lämnat koncernbidrag		-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>639</b>	<b>48</b>	<b>687</b>

## KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 4 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden uppgick till -17 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 48 mkr.

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-16	-167	-25	-873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	7	169	35	749
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-25	-20	-25	74
- Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	10	8	-42	19
- Betald inkomstskatt	-1	0	-1	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-25</b>	<b>-10</b>	<b>-58</b>	<b>-32</b>
Förändring rörelsefordringar	-2	1	-6	5
Förändring rörelseskulder	17	0	14	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-49</b>	<b>-22</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2	-5	-2	-23
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	0	0
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	86	0	86	0
Förändring finansiella tillgångar	-10	-7	-17	146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>74</b>	<b>-12</b>	<b>67</b>	<b>123</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Erhållna aktieägartillskott	0	0	10	350
Utdelning	0	0	0	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-3
Upptagna externa lån	420	41	405	337
Amortering av externa lån	-500	0	-501	-269
Upptagna aktieägarlån	0	0	0	0
Amortering av aktieägarlån	0	0	0	-484
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-80</b>	<b>41</b>	<b>-86</b>	<b>-69</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-15</b>	<b>21</b>	<b>-68</b>	<b>33</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>80</b>	<b>111</b>	<b>131</b>	<b>99</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>63</b>	<b>131</b>	<b>63</b>	<b>131</b>

## KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET OKTOBER - DECEMBER 2024

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var -9 mkr. Förändringen härör främst nettoreglering av fordringar respektive skulder hos intresseföretag.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var 74 mkr, där den största förändring avser avyttring av aktier i Ankarhagen.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -80 mkr och kan förklaras av amortering av obligation.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration	0	0	-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	0	-503	0	-503
Finansiella intäkter	2	3	12	17
Finansiella kostnader	-14	-12	-50	-55
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-12</b>	<b>-512</b>	<b>-39</b>	<b>-542</b>
Bokslutsdispositioner	1	1	1	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-11</b>	<b>-511</b>	<b>-38</b>	<b>-541</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-11</b>	<b>-511</b>	<b>-38</b>	<b>-541</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	636	636
Andra långfristiga värdepappersinnehav	152	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>788</b>	<b>636</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	221	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17
Likvida medel	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>233</b>	<b>351</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 021</b>	<b>987</b>

BELOPP I MKR	2024 31 dec	2023 31 dec
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>592</b>	<b>468</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	411	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>411</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	0	498
Kortfristiga skulder till koncernföretag	10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	20
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18</b>	<b>519</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 021</b>	<b>987</b>



# 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 förvaltnings-tjänster 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. Holmström Fastigheter har gjort en negativ intern värdejustering på en fastighet per 2024-12-31 jämfört de externa värderingarna. Justeringen avviker -18% jämfört med den externa värderingen och består av justerat ortspris. 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, 28 februari 2025  
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)

Fredrik Holmström  
*Verkställande direktör*

Fredrik Tibell  
*Styrelseordförande*

Marija Nikolic  
*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 räntecapoptioner, (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, PROCENT**

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

# FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2024: 30 april 2025
- Delårsrapport jan–mar 2025: 30 maj 2025
- Delårsrapport jan–jun 2025: 29 augusti 2025
- Delårsrapport jan–sep 2025: 28 november 2025
- Bokslutskommuniké jan–dec 2025: 27 februari 2026

# KONTAKTINFORMATION

**Besöksadress:** Sturegatan 6  
**Postadress:** Box 5184  
102 44 Stockholm  
**Telefon:** +46 (0) 8 660 94 00  
**Hemsida:** [www.holmstromfastigheterholding.se](http://www.holmstromfastigheterholding.se)

**FREDRIK HOLMSTRÖM, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**  
[fredrik.holmstrom@holmstromgruppen.se](mailto:fredrik.holmstrom@holmstromgruppen.se)

