

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER
2021

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2021

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") bildades i december 2020.

JANUARI – DECEMBER 2021

- Hyresintäkter uppgick till 84 mkr.
- Driftnetto var 52 mkr.
- Resultat från intresseföretag var 573 mkr och är främst hänförligt till omvärderingen av aktier i Magnolia Bostad, som skedde i samband med att budet till aktieägarna Magnolia Bostad accepterades, samt till en effekt av omklassificering av fastigheter från projektfastighet till förvaltningsfastigheter i Vincero Fastigheter 5 AB ("Vincero Fastigheter").
- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var 311 mkr. 236 mkr beror på värdeskapande investeringar, hyresökningar och lägre avkastningskrav. 74 mkr av värdeförändringen är hänförlig till förvärvet av tillgångar från koncernen F Holmströmgruppen under Q1 2021.
- Rörelseresultatet var 927 mkr.
- Resultat efter finansnetto var 898 mkr och periodens resultat var 826 mkr.

OKTOBER - DECEMBER 2021

- Hyresintäkter uppgick till 28 mkr.
- Driftnetto var 16 mkr.
- Resultat från andelar i intresseföretag var 313 mkr. 302 mkr avser Vincero Fastigheter, varav merparten hänförs till en effekt av omklassificering av fastigheter från projektfastighet till förvaltningsfastigheter.

- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var 182 mkr.
- Rörelseresultat var 508 mkr.
- Resultat efter finansnetto var 495 mkr och periodens resultat var 454 mkr.

VIKTIGA HÄNDELSER OKTOBER – DECEMBER 2021

- Förvärv av två förvaltningsfastigheter i Kalmar.
- Nasdaq Stockholm har godkänt Holmström Fastigheters ansökan om upptagande till handel av obligationerna.
- Holmström Fastigheter och Brunswick har utformat sociala kovenanter i ett lån om 600 mkr.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Holmström Fastigheter, Slättö Core Plus AB ("Slättö") och Latona Fastigheter AB ("Latona") har etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter AB, ett dotterbolag till Holmström fastigheter före transaktionen. Samarbetet etablerades under februari 2022. Efter transaktionen ägs JV-bolaget (direkt eller indirekt) till 50 % av Slättö, 47,5 % av Holmström Fastigheter och 2,5 % av Latona. Fastigheterna säljs in till de värderingar som föreligger per 31 december 2021. För ännu ej tillrädda fastigheter kommer Holmström Fastigheter få tilläggsköpeskilling om närmare 50 mkr. Holmströmgruppen kommer fortsatt vara asset manager för Klippudden Fastigheter.

NYCKELTAL, KONCERNEN

| MKR | 2021 okt-dec | 2021 jan-dec |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | 28 | 84 |
| Driftnetto | 16 | 52 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 182 | 311 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures | 313 | 573 |
| Resultat efter finansnetto | 495 | 898 |
| Antal förvaltningsfastigheter | 67 | 67 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 2 259 | 2 259 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 22 810 | 22 810 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 165 | 1 165 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,4% | 3,4% |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 4,1% | 4,1% |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 99 038 | 99 038 |
| Årlig avkastning på eget kapital, % | 83,2% | 57,4% |
| Justerad soliditet, % | 56,6% | 56,6% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,3 | 1,9 |

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

VD HAR ORDET

Holmström Fastigheter redovisar idag sitt första helårsresultat och jag är stolt över att kunna presentera starka siffror.

Holmström Fastigheter Holding bildades i december 2020, men många av de tillgångar vi äger och förvaltar har funnits länge i Holmströmgruppen, vår 100-procentige ägare. Även om vi på pappret är ett ungt bolag är vårt fokus långsiktigt och vår planeringshorisont spänner över decennier.

2021 var som sagt ett starkt år för Holmström Fastigheter. Vårt resultat efter finansnetto uppgår till 898 mkr och balansomslutningen uppgår till 4 161 mkr. Såväl direktägda förvaltningsfastigheter som intressebolagen Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter har bidragit till resultatet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Våra förvaltningsfastigheter utgör grunden i vår verksamhet och står för cirka 54 procent av våra totala tillgångar. Vi utökade under 2021 vår fastighetsportfölj med tio nya fastigheter i Kalmar och en i Norrköping – Holmström Fastigheter äger efter dessa förvärv 67 fastigheter. Bra tilläggsförvärv under året, investeringar i befintligt bestånd och en fortsatt gynnsam marknad har bidragit till en fin värdetillväxt för vårt bestånd av direktägda fastigheter.

HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter sätter hållbarhetsfrågorna högt på agendan. Hållbarhet är en integrerad del av vårt värdeskapande och är en viktig del i vårt dagliga arbete. Vi investerar till exempel löpande i energisparande åtgärder och erbjuder våra hyresgäster trygghetspaket som innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning och upprustning av gemensamhetsytor.

Under året utvecklade vi även tillsammans med långivaren Brunswick en social och grön affärsplan. Affärsplanen, som baserar sig på lokala förutsättningar och utvecklingsmöjligheter, inkluderar en modell för mätbarhet och uppföljning av social förbättring. Det aktuella lånet avser 600 miljoner kronor riktat till Holmström Fastigheters portfölj om 28 fastigheter i Region Kalmar.

MAGNOLIA BOSTAD

I somras offentliggjorde vi och Areim ett erbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier i bolaget till oss. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm.

Som en följd av detta äger Holmström Fastigheter idag 40 procent i Magnolia Bostad. Areim äger 44 procent och Holmströmgruppen äger resterande 16 procent. Vi avser att utveckla Magnolia Bostad långsiktigt i en privat miljö och Areim planerar att investera 2 miljarder i bolaget under kommande år, vilket kommer att stödja Magnolia Bostads strategi att utveckla fastigheter för egen förvaltning.



VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent i Vincero Fastigheter, som äger ett antal kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Avsikten är att på dessa fastigheter utveckla byggrätter för bostäder.

Under 2021 skedde planstart i bolagets projekt Sjödalen i Huddinge där man planerar att bygga cirka 2 000 bostäder. Bolaget har beslutat att utveckla merparten av fastigheterna för egen förvaltning, något som bäddar för en god framtida värdetillväxt.

SPÄNNANDE FRAMTID

Holmström Fastigheter tror på långsiktighet och vi strävar efter att etablera långsiktiga samarbeten med starka partners. Vårt samarbete med Areim avseende Magnolia Bostad är ett sådant. I början av 2022 presenterade vi ytterligare ett, denna gång med Slättö, där vi tillsammans ska äga och utveckla Klippudden Fastigheter, ett bolag inom Holmström Fastigheter. Vi avser här att över tid växa bolaget till ett fastighetsbestånd om tio miljarder kronor, där Slättö kommer att bidra med majoriteten av finansieringen av expansionen.

Jag vill tacka våra medarbetare, styrelsen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under 2021, och jag ser fram emot vår fortsatta resa under 2022.

Stockholm i februari 2022

Erik Rune
VD

DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

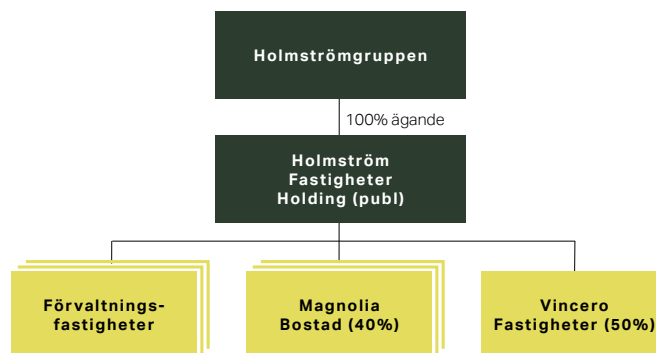
ÖVERSIKT

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

Holmström Fastigheter äger cirka 40% av aktierna i HAM Nordic, som innehar 100% i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad samt 50% av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB, varav den senare fokuserar på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen.

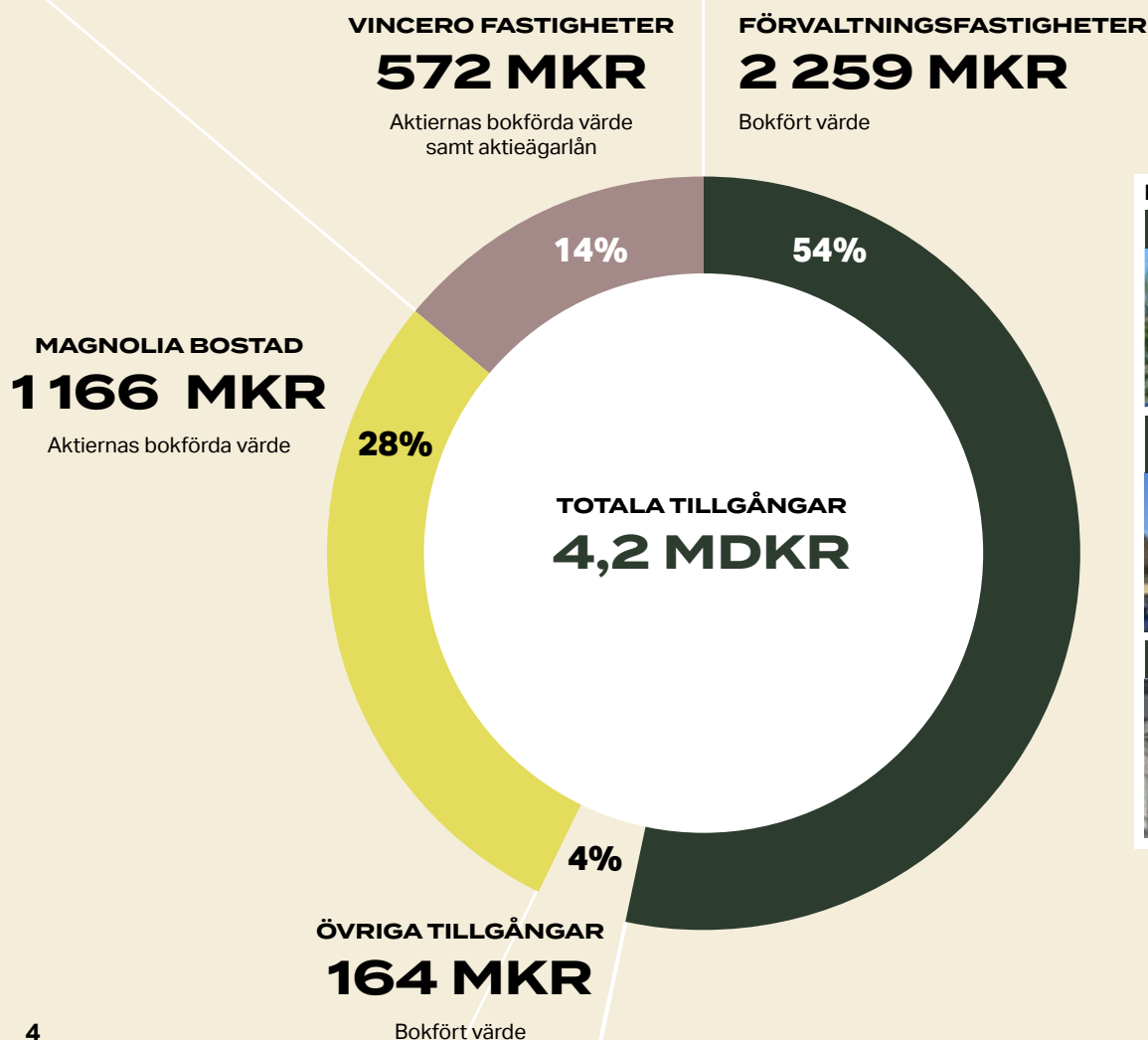
HÅLLBARHET

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 ger stora vinster 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

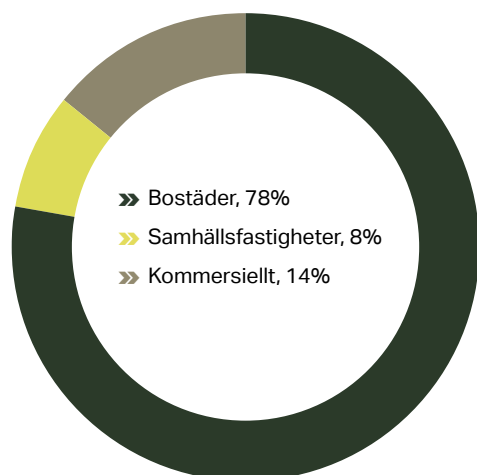
- Justerad soliditet ska vara minst 40%.
- Avkastning på eget kapital ska vara minst 8% i genomsnitt under en konjunkturcykel.



SAMMANFATTNING AV FASTIGHETSBESTÅND

(exkl intresseföretag)

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Portföljen består främst av bostadsfastigheter i regionerna Mälaren, Kalmar och Örnköldsvik och till mindre del kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. 78% av portföljen är inom lågrisksegmentet bostadsfastigheter, beräknat efter uthyrningsbar yta, vilket är ett segment med låg vakansgrad, mindre än 1% i Holmström Fastigheters portfölj.

LÄGE

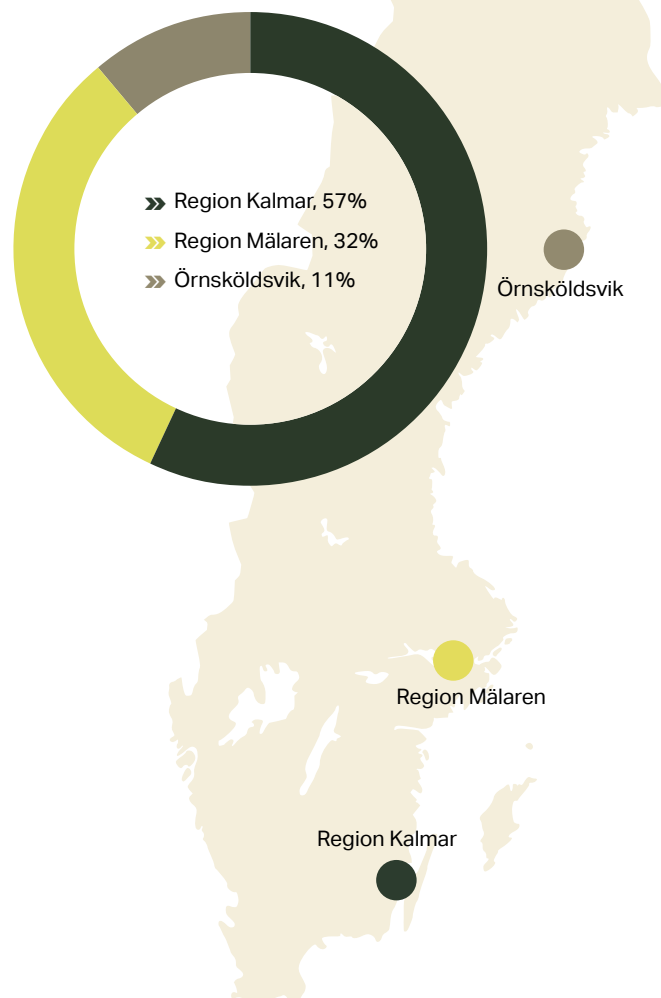
Fastigheterna är samlade kring regionerna Mälaren, Kalmar och Örnköldsvik och har därigenom en geografisk spridning över Sverige.

Alla kommuner där Holmström Fastigheters fastigheter är belägna har haft en befolkningstillväxt och brist på bostäder.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter är det största segmentet i portföljen vilket är i linje med Holmström Fastigheters strategi. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter. Samhällsfastigheter är primärt förskolor uthyrda till kommunen med långt hyresavtal.

Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



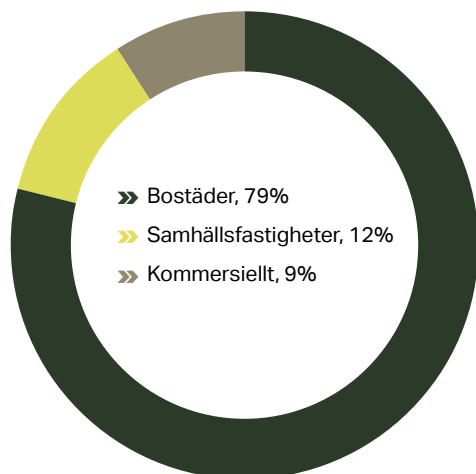
NYCKELTAL

| | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 67 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 2 259 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 22 810 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 165 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,4 |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 4,1 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 99 038 |

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION KALMAR

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Region Kalmar är den största av Holmström Fastigheters tre underportföljer och den står för 57% av fastigheternas marknadsvärde.

LÄGE

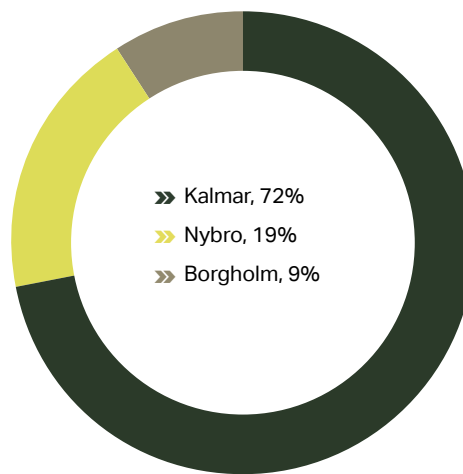
Fastigheterna är belägna i tre orter: Kalmar, Nybro och Borgholm, vilka alla är en del av Kalmar län som ligger i sydöstra Sverige och har en befolkning på ungefär 245 000 invånare. Borgholm och Nybro är mindre orter som ligger ca 30 minuter respektive 40 minuter med bil från Kalmar.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen, 79%.

Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter. Samhällsfastigheter är primärt förskolor uthyrda till kommunen med långt hyresavtal.

Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



NYCKELTAL, REGION KALMAR

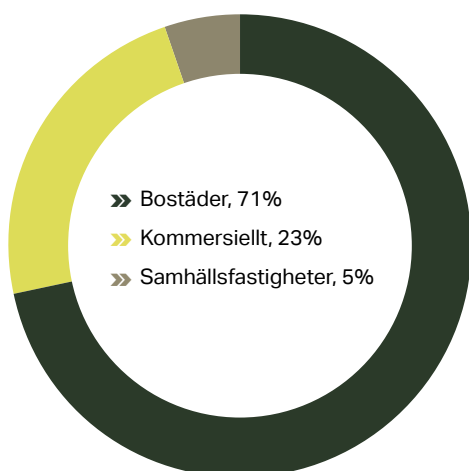
| | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 39 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 1 295 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 22 825 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 172 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,4 |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 4,1 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 56 723 |

Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 95%.
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.



REGION MÄLAREN

Portfölj efter uthyrningsbar yta



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

Region Mälaren står för 32% av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

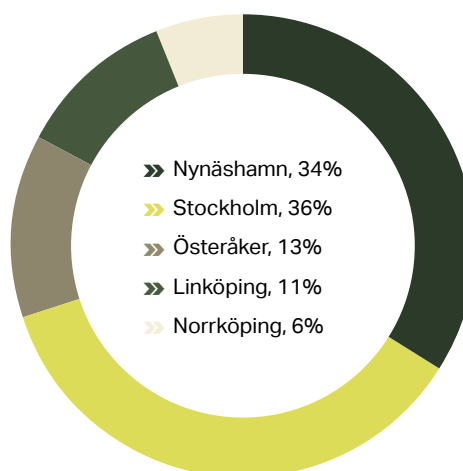
LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är centralt belägna vid orterna Nynäshamn, Stockholm, Österåker, Linköping och Norrköping vilka alla är inom 2,5 timmar från Stockholm med bil.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen. Portföljen består av åtta fastigheter varav den största står för strax under hälften av hyresintäkterna. Den största fastigheten är en bostads- och kommersiell fastighet med bästa läge i Nynäshamn.

Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

| | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 8 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 709 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 33 663 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 324 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 2,4 |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 5,5 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 21 047 |

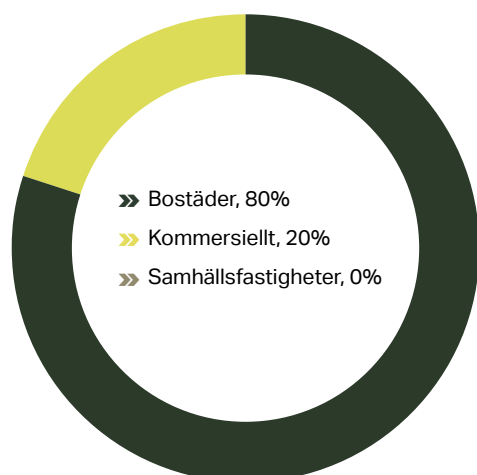
Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 100% förutom fastigheter i Linköping och Norrköping som ägs till 95%. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.



Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

ÖRNSKÖLD SVIK

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Örnsköldsvik är en stad i norra Sverige med en befolkningsmängd på ungefärligen 33,000 invånare. Portfölj Örnsköldsvik står för 11% av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

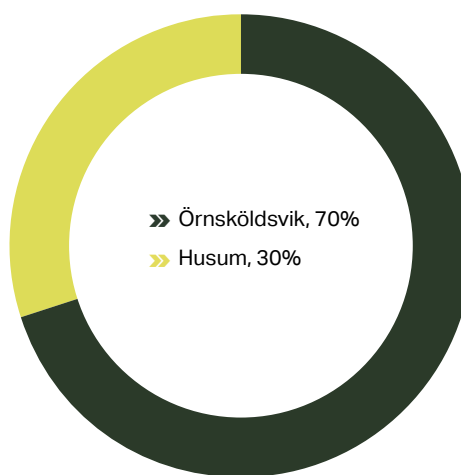
LÄGE

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

TYP AV FASTIGHETER

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

Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



NYCKELTAL, ÖRNSKÖLD SVIK

| | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 20 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 255 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 12 009 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 990 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 4,3 |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 2,3 |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 21 268 |

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



Nygatan 21, Örnsköldsvik, 8 lägenheter.

INTRESSEFÖRETAG

MAGNOLIA

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.

VIKTIGA HÄNDELSER 1 OKTOBER–31 DECEMBER 2021

- Vann två markanvisningstävlingar om totalt cirka 500 boenden i Kungälv.
- Sålde totalt 534 boenden, i Sundbyberg och Stor-Göteborg.
- Bildade JV med Niam för gemensam utveckling av cirka 350 boenden i Göteborg.
- Noterade bolagets andra gröna obligation på Sustainable bond list, Nasdaq Stockholm.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Vann en markanvisningstävling i Skellefteå.
- Erhöll ett ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr från HAM Nordic AB.
- Styrelsen i HAM Nordic AB har fattat beslut om att samtliga hybridlån till Magnolia Bostad AB ska konverteras till ovillkorade aktieägartillskott.
- Carl Lundin utsågs till Regionchef Norr.
- Henrik Meeths utsågs som ny medlem i Magnolia Bostads ledningsgrupp.

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



Magnolia Bostads projekt Fyren i Nynäshamn består av cirka 450 lägenheter.

VINCERO

FASTIGHETER

Vincero Fastigheter 5 AB ingår i Vincero-koncernen och 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.

VIKTIGA HÄNDELSER OKTOBER – DECEMBER 2021

- Inga fastigheter har köpts eller sålts under fjärde kvartalet.
- Bolaget har beslutat att utveckla merparten av fastigheterna för egen förvaltning vilket medfört att bolaget har omklassificerat fastigheter från projektfastighet till förvaltningsfastighet.



Vincero Fastigheters fastighet på Instrumentvägen 29-31 i Stockholm består av kontor och lagerlokaler.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2021 okt-dec | 2021 jan-dec |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 28 | 84 |
| Produktions- och driftskostnader | -12 | -31 |
| Fastighetsskatt | 0 | -1 |
| Driftnetto | 16 | 52 |
| Central administration | -3 | -9 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures | 313 | 573 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 182 | 311 |
| Rörelseresultat | 508 | 927 |
| Finansiella intäkter | 1 | 4 |
| Finansiella kostnader | -14 | -33 |
| Resultat efter finansnetto | 495 | 898 |
| Uppskjuten skatt | -41 | -70 |
| Skatt på periodens resultat | 0 | -2 |
| Periodens resultat | 454 | 826 |
| <i>Resultat hänförligt till</i> | | |
| Moderbolagets aktieägare | 437 | 804 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 17 | 22 |

Merparten av koncernens tillgångar förvärvades den 19:de mars vilket förklarar den lägre ekonomiska aktiviteten för fastighetsverksamheten under första kvartalet.

KOMMENTARER PÅ RESULTATET OKTOBER TILL DECEMBER

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 28 mkr.
- Drift- och underhållskostnader uppgick till 12 mkr.
- Driftnetto uppgick till 16 mkr.
- Resultat från andelar i intresseföretag var 313 mkr. 302 mkr avser Vincero Fastigheter 5 AB, varav merparten hänförs till en effekt av omklassificering av fastigheter från projektfastighet till förvaltningsfastigheter.
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 182 mkr och beror på värdeskapande investeringar, hyresökningar och lägre avkastningskrav.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2021 31-dec | 2020 31-dec |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | |
| Förvaltningsfastigheter | 2 259 | 0 |
| Nyttjanderättstillgångar | 6 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 2 265 | 0 |
| Aktier i intresseföretag och joint ventures | 1 698 | 0 |
| Fordringar hos intressebolag | 40 | 0 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 1 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 739 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | 4 004 | 0 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Kundfordringar | 1 | 0 |
| Kortfristiga fordringar hos intressebolag | 6 | 0 |
| Övriga fordringar | 26 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 | 0 |
| Likvida medel | 121 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | 157 | 0 |
| Summa tillgångar | 4 161 | 0 |

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 4 161 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 2 259 mkr. Under första kvartalet förvärvades koncernen fastighetsbolag från koncernen F Holmströmgruppen. Under andra kvartalet förvärvade koncernen åtta fastigheter i Kalmar och en i Norrköping. Inga förvärv gjordes under tredje kvartalet. Under fjärde kvartalet förvärvades två fastigheter i Kalmar.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 698 mkr. Balansen består av HAM Nordic AB, 1 166 mkr och Vincero Fastigheter 5 AB, 532 mkr. HAM Nordic har förvärvat 100% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intressebolag uppgår till 40 mkr och är en fordran på Vincero Fastigheter 5 AB.

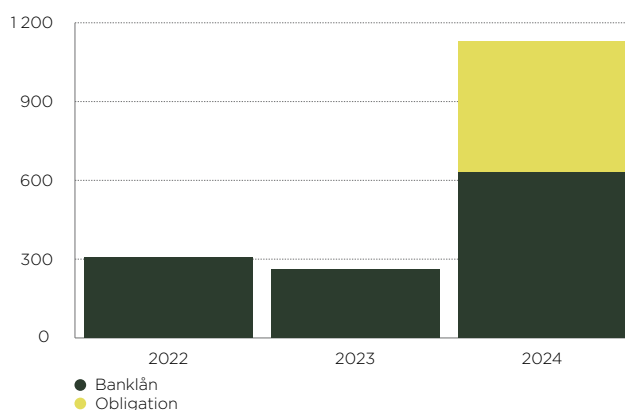
| BELOPP I MKR | 2021 31-dec | 2020 31-dec |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 2 164 | 0 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 2 164 | 0 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 70 | 0 |
| Summa eget kapital | 2 234 | 0 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 70 | 0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 390 | 0 |
| Långfristig leasingskuld | 7 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | 1 467 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 5 | 0 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 305 | 0 |
| Kortfristig skuld till moderbolag | 121 | 0 |
| Skatteskulder | 1 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | 460 | 0 |
| Summa eget kapital och skulder | 4 161 | 0 |

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 2 234 mkr. Koncernen erhöll ett aktieägartillskott på 1 389 mkr vid tidpunkten för förvärvet av koncernens tillgångar. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 121 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 2 355 mkr.
- Ingående balans för efterställt aktieägarlån, per 1 okt, var 210 mkr. Balansen har amorterats med 89 mkr under fjärde kvartalet.
- Justerad soliditet var 56,6%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 390 mkr. Under andra kvartalet emitterade koncernen en obligation med nominellt värde om 300 mkr inom ett ramverk av 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024. Under tredje kvartalet emmitterades ytterligare en obligation med nominellt värde om 200 mkr inom samma ramverk.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 305 mkr.

Förfallostruktur, mkr



År 2024 finns det en option att förlänga ett banklån om 594 mkr med ytterligare tre år.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl årets resultat | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
|------------------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Ingående eget kapital 2020-12-01 | | | | | 0 |
| Periodens resultat | | | | | 0 |
| Utgående eget kapital 2020-12-31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nyemission | 0 | | | | 0 |
| Aktieägartillskott | | 1 389 | | | 1 389 |
| Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande | | | | 57 | 57 |
| Utdelning | | | | -8 | -8 |
| Lämnat koncernbidrag | | | -29 | -1 | -30 |
| Periodens resultat | | | 804 | 22 | 826 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 0 | 1 389 | 775 | 70 | 2 234 |

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER

- Aktienkapital uppgick till 0,5 mkr.
- Koncernen erhöll ett aktieägartillskott på 1 389 mkr vid tidpunkten för förvärvet av koncernens tillgångar. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 121 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 2 355 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden var 826 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2021 okt-dec | 2021 jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 508 | 927 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m | | |
| - Resultatandel i intresseföretag och joint ventures | -313 | -573 |
| - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | -182 | -311 |
| Erhållen ränta | 0 | 1 |
| Betald ränta | -12 | -21 |
| Betald inkomstskatt | 0 | -1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 | 22 |
| Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar | -25 | -36 |
| Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskuder | -118 | 116 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -142 | 102 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -105 | -1 948 |
| Investering i finansiella tillgångar | 116 | -1 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 11 | -3 114 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Erhållet aktieägartillskott | 0 | 1 389 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 49 |
| Upptagna lån | 77 | 1 972 |
| Amortering av låneskulder | -3 | -277 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 74 | 3 133 |
| Periodens kassaflöde | -57 | 121 |
| Likvida medel vid periodens början | 178 | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 121 | 121 |

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET OKTOBER - DECEMBER

- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital var 1 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var 11 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var 74 mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2021 okt-dec | 2021 jan-dec |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 0 | 0 |
| Central administration | 0 | -1 |
| Rörelseresultat | 0 | -1 |
| Finansiella intäkter | 2 | 6 |
| Finansiella kostnader | -9 | -18 |
| Resultat efter finansnetto | -7 | -13 |
| Skatt på periodens resultat | 0 | 0 |
| Periodens resultat | -7 | -13 |

Då bolaget bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av bolagets tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2021 31-dec | 2020 31-dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Aktier i dotterbolag | 1 139 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 139 | 0 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 856 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 0 |
| Likvida medel | 1 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | 863 | 0 |
| Summa tillgångar | 2 002 | 0 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 1 378 | 0 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 494 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | 494 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 121 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | 130 | 0 |
| Summa eget kapital och skulder | 2 002 | 0 |

Då bolaget bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av bolagets tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

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. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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 i form av utlåning av likvida medel samt arvoden för förvaltningstjänster.

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 samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 28 februari 2022,
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 (%)

Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital på årsbasis.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Driftnetto delat med finansnetto.

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.

JUSTERAD SOLIDITET, %

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

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

UTHYRNINGSBAR YTA

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

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %

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

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2021: 29 april 2022
- Delårsrapport jan–mar 2022: 31 maj 2022
- Halvårsrapport jan–jun 2022: 31 augusti 2022
- Delårsrapport jan–sep 2022: 30 november 2022
- Bokslutskommuniké jan–dec 2022: 28 februari 2023

KONTAKT

ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

erik.rune@holmstromgruppen.se