

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS
2022

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2022

Holmströmgruppen genomförde i mars 2021 en omstrukturering av koncernen. Genom att samordna bolag med bostads- och samhällsfastigheter samt aktieposter i Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter skapades en ny underkoncern under ett nytt moderbolag, Holmström Fastigheter Holding AB (publ), ("Holmström Fastigheter").

JANUARI – MARS 2022

- Hyresintäkter uppgick till 20 mkr (3).
- Driftnetto var 9 mkr (1).
- Resultat från intresseföretag var 0 mkr, vilket består av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -14 mkr respektive +14 mkr från Klippudden Fastigheter. Resultat från intresseandelar i Vincero uppgick under perioden till 0 mkr.
- Realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter om 28 mkr (0) är hänförliga till försäljningen av Klippudden-koncernen till gemensamt ägt JV-bolag.
- Rörelseresultatet var 34 mkr (47).
- Resultat efter finansiella poster var 26 mkr (47) och periodens resultat var 25 mkr (31).

VIKTIGA HÄNDELSE JANUARI – MARS 2022

- Holmström Fastigheter, Slättö Core Plus AB ("Slättö") och Latona Fastigheter AB ("Latona") har etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter. 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 förelåg per 31 december 2021. Holmström Fastigheters fastighetsinnehav i Region Kalmar samt fastighetsinnehaven i Norrköping och Linköping ingår i Klippudden Fastigheter. Holmströmgruppen kommer fortsatt vara asset manager för Klippudden Fastigheter.

- Under perioden tillträdde ovan nämnt JV-bolag fastigheterna Rapsen, Månstenen och Asken 2 & 3 varpå Holmström Fastigheter som en del av den ursprungliga affären erhållit en tilläggsköpeskilling om ca 46,5 mkr.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- För räkenskapsåret 2021 beslutade årsstämman i Holmström Fastigheter om vinstutdelning om totalt SEK 700 miljoner kronor till bolagets aktieägare. Utdelningen kommer till hälften återinvesteras i Holmström Fastigheter genom ett efterställt aktiegarlån.

NYCKELTAL, KONCERNEN

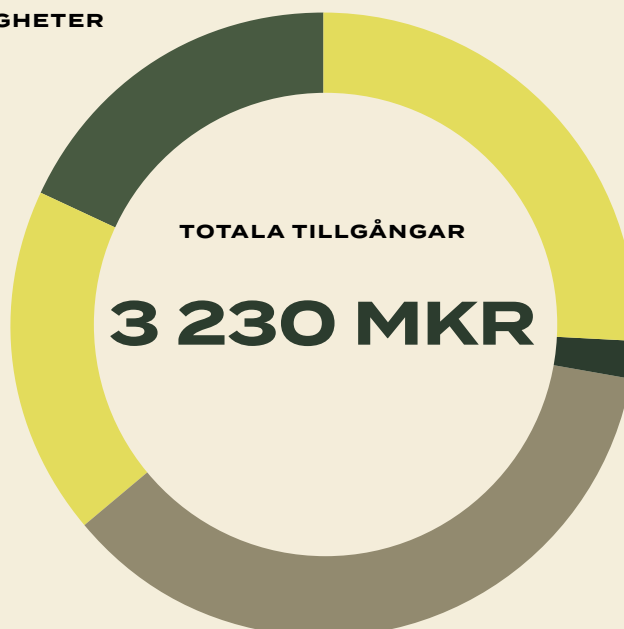
MKR	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Hyresintäkter	20	3	84
Driftnetto	9	1	52
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	28	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	75	311
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	0	-29	573
Resultat efter finansnetto	26	47	898
Antal förvaltningsfastigheter	25	57	67
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	849	1 747	2 259
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 741	20 446	22 810
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 132	1 139	1 165
Fastigheternas direktavkastning, %	3,9%	3,5%	3,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,6%	2,9%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 839	85 446	99 038
Årlig avkastning på eget kapital, %	4,4%	8,4%	59,6%
Justerad soliditet, %	69,5%	57,3%	56,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	n/a	1,9

Merparten av koncernens tillgångar förvärvades den 19:e mars 2021 vilket förklarar den lägre ekonomiska aktiviteten för fastighetsverksamheten under första kvartalet 2021.

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
849 MKR (26%)
- » AKTIER I KLIPPUDDEN FASTIGHETER
71 MKR (2%)
- » AKTIER I MAGNOLIA BOSTAD
1 152 MKR (36%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
592 MKR (18%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
566 MKR (18%)



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 i slutet av kvartalet cirka 40 procent av aktierna i HAM Nordic, som innehar 100 procent i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad samt 50 procent av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB ("Vincero Fastigheter"), varav den senare fokuserar på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen.

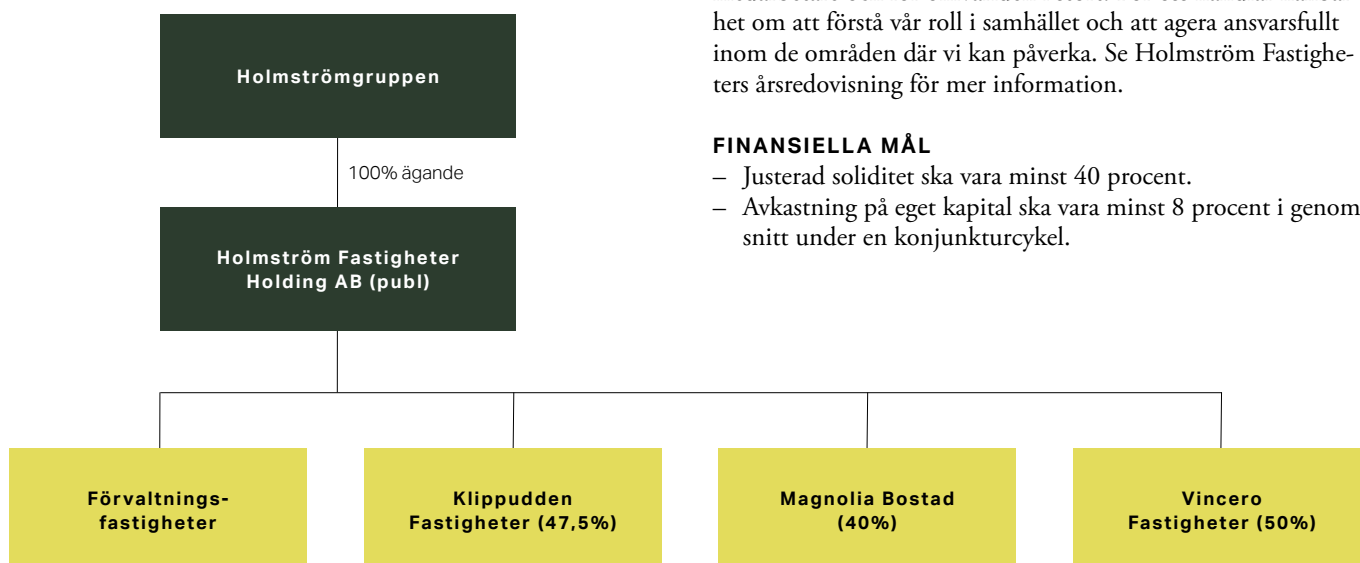
Sedan februari 2022 äger Holmström Fastigheter 47,5 procent av Klippudden Fastigheter. Ägandet är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Slättö vars ägande uppgår till 50 procent. Resterande 2,5 procent ägs Latona. Holmströmgruppen kommer fortsätta att vara asset manager för Klippudden Fastigheter.

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. Se Holmström Fastigheters årsredovisning för mer information.

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

I februari bildades ett JV-bolag där Holmström Fastigheter tillsammans med Slättö kommer att utveckla Klippudden Fastigheter. Till följd av partnerskapet har Holmström Fastigheters egna bostadsportfölj minskat då delar av tillgångarna nu ligger i intressebolaget Klippudden Fastigheter.

Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj består av bostadsfastigheter och till mindre del kommersiella fastigheter. 78 procent av portföljen (beräknat efter uthyrningsbar yta) är bostadsfastigheter, som till följd av en normalt sett låg vakansgrad brukar betraktas som ett lågrisksegment. Vakansgraden i Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj var i slutet av perioden 4,6 procent.

LÄGE

Fastigheterna återfinns i Stockholm, Nynäshamn och Österåker (Region Mälaren) samt i Örnsköldsvik. Samtliga fastigheter 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. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter.



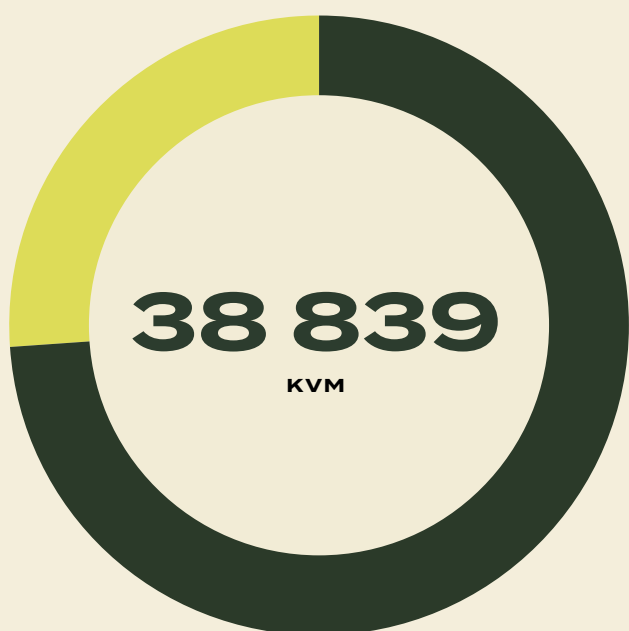
Storängsvägen 16, Åkersberga.

SAMMANFATTNING BESTÅND HOLMSTRÖM FASTIGHETER

	2022-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	849
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 741
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 132
Direktavkastning, %	3,9%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 839
Antal Lgh	419

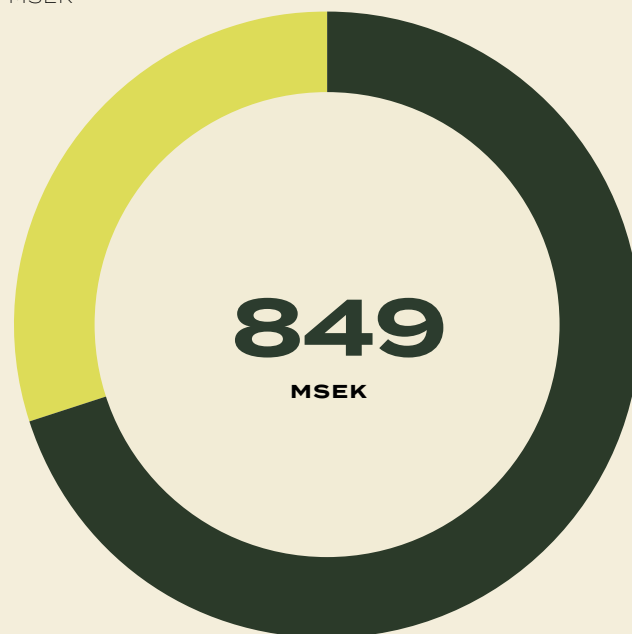
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



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

REGION MÄLAREN

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 70 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är centralt belägna i Nynäshamn, Stockholm 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.

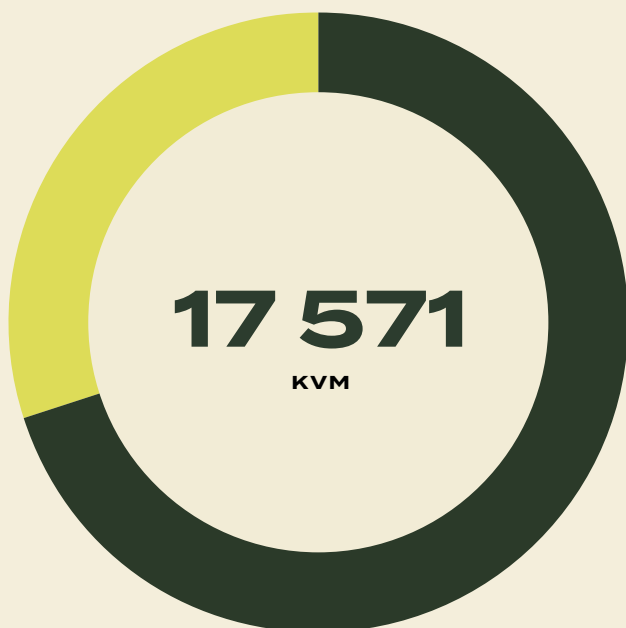


Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

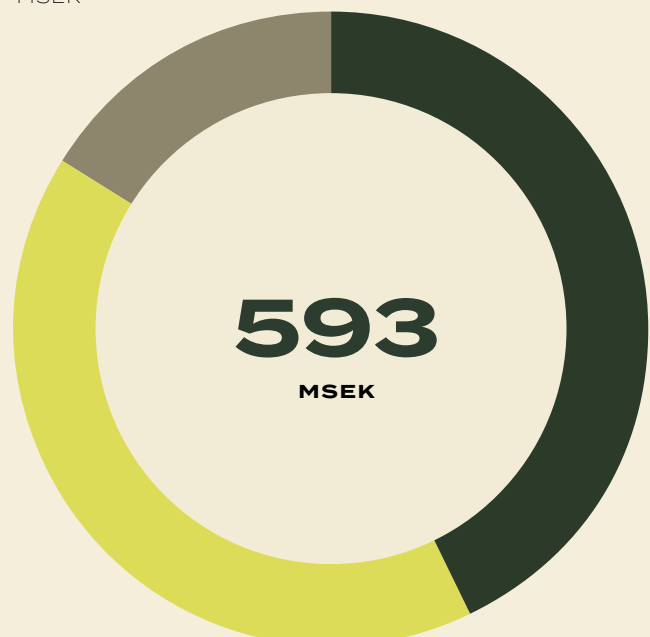
	2022-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	593
Fastighetsvärde, kr per kvm	32 150
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 284
Direktavkastning, %	2,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	7,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 571
Antal Lgh	169

REGION MÄLAREN, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



- » BOSTÄDER, 70%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 30%

REGION MÄLAREN, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



- » STOCKHOLM, 43%
- » NYNÄSHAMN, 41%
- » ÖSTERÅKER, 16%

ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33,000 invånare. Portfölj Örnsköldsvik står för 30 procent 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.



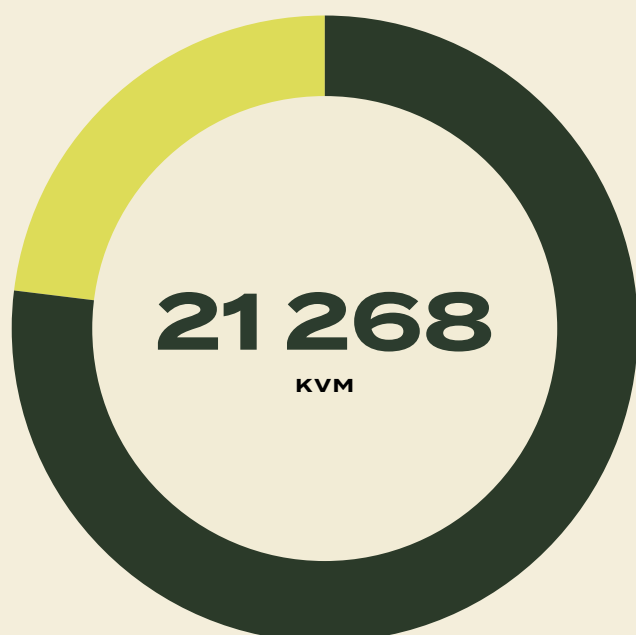
Nygatan 21, Örnsköldsvik, 8 lägenheter.

NYCKELTAL, ÖRNSKÖLDSVIK

	2022-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr *	256
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 613
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 007
Direktavkastning, %	4,3%
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,9%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268
Antal Lgh	250

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

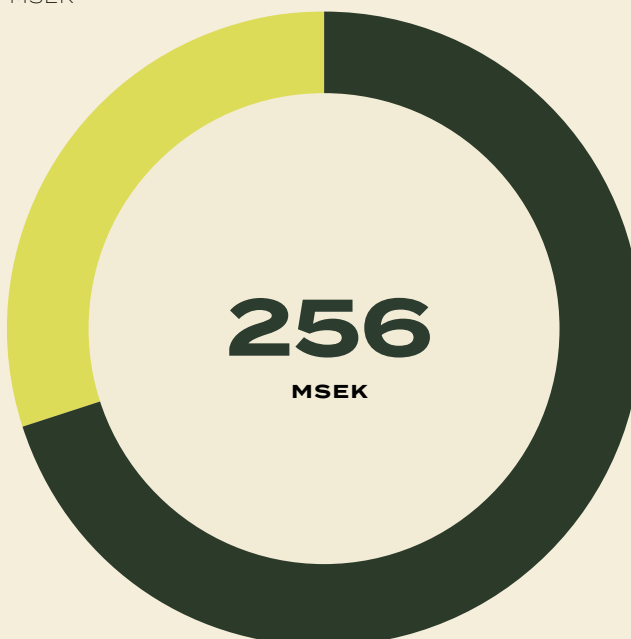
ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



» BOSTÄDER, 77%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 23%

ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



» ÖRNSKÖLDSVIK, 70%

» HUSUM, 30%

INTRESSEFÖRETAG

Genom våra intressebolag uppnår vi en stark finansiell ställning och därmed en god möjlighet att oavsett konjunkturläge kunna ta initiativ och expandera när lämpliga investeringsmöjligheter uppstår.

INVESTERINGSSTRATEGI

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

- Huvudsaklig fokus är befintliga bostads- och samhällsfastigheter i noga utvalda städer i Sverige.
- Målbilden är långsiktigt ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och energieffektiviseringar står i centrum.
- Stabila kassaflöden med hög uthyrningsgrad och låg risk-exponering i starka marknader.
- Holmströmgruppen är asset manager för Klippudden Fastigheter.



Bofinken 8, 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.



Liljedal Entré i Kungälv.

INVESTERINGSSTRATEGI

VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen 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.



Fjärdingen 27:5, Uppsala

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

Klippudden Fastigheter ägs av Holmström Fastigheter (47,5 procent), Slättö (50 procent) och Latona (2,5 procent). Bolaget och dess ägare har som mål att bygga ett fastighetsinnehav värderat till tio miljarder kronor inom fem år. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro och Borgholm och består i dagsläget av 78 procent bostäder, 12 procent samhällsfastigheter och 10 procent kommersiella lokaler.

VIKTIGA HÄNDELSER JANUARI – MARS 2022

- Klippudden har under det första kvartalet tillträtt fastigheterna Månstenen 7 och Rapsen 6, belägna i Kalmar samt Asken 2 och 3, belägen i Norrköping.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.



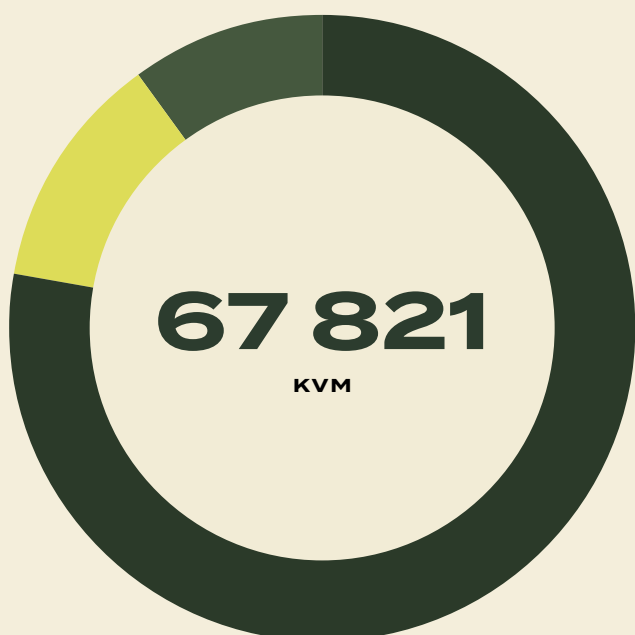
Duvan 7, Kalmar.

NYCKELTAL, KLIPPUDDEN FASTIGHETER

	2022-03-31
Antal förvaltningsfastigheter	46
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 686
Fastighetsvärde, kr per kvm	24 157
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 247
Direktavkastning, %	3,3%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,9%
Uthyrningsbar yta, kvm	67 821

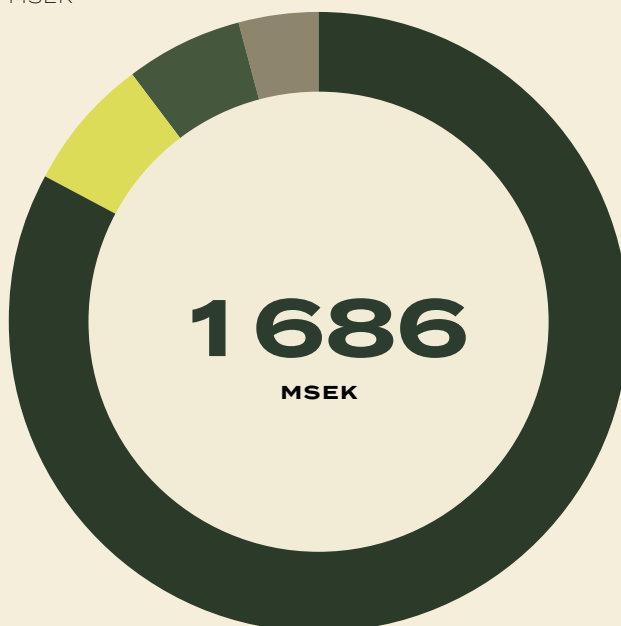
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



- » BOSTÄDER, 78%
- » SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, 12%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 10%

KLIPPUDDEN FASTIGHETER, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



- » KALMAR (INKL NYBRO), 82%
- » BORGHOLM, 7%
- » NORRKÖPING, 6%
- » LINKÖPING, 4%

MAGNOLIA BOSTAD



Projektet Öresjö Ängar i Borås.

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 JANUARI – MARS 2022

- Förvärvade cirka 175 byggrätter i Göteborg och vann en markanvisningstävling i Skellefteå med cirka 190 byggrätter.
- Carl Lundin utsågs till Regionchef Norr.
- Henrik Meeths utsågs till medlem i Magnolia Bostads ledning.
- Samtliga hybridlån konverterades till ovillkorade aktieägartillskott och ett nytt ovillkorat aktieägartillskott om 400 mkr erhöles från HAM Nordic AB.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Förvärvade cirka 260 bedömda byggrätter i Österåker.

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

VINCERO FASTIGHETER



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

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 HÄNDELSE JANUARI – MARS 2022

- Inga väsentliga händelser under det första kvartalet 2022.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Förvärv av tre fastigheter i Segeltorp till ett överenskommet fastighetsvärde om 90 mkr.
- Bolaget har ingått ett JV med Lärkstaden JV AB för att förvärva bostadsfastigheter i norra Sverige.
- Detaljplanprocesserna i Örnbergs industriområde (Stockholm) och Storängens industriområde (Huddinge) har båda gått in i samråd med en bedömd sammantagen volym om ca 240 000 BTA för främst bostäder och service.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2021
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Hysesintäkter	20	3	84
Produktions- och driftskostnader	-10	-2	-31
Fastighetsskatt	-1	0	-1
Driftnetto	9	1	52
Central administration	-3	0	-9
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	0	-29	573
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	28	0	0
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	75	311
Rörelseresultat	34	47	927
Finansiella intäkter	2	1	4
Finansiella kostnader	-11	-1	-33
Resultat efter finansnetto	26	47	898
Uppskjuten skatt	-1	-16	-70
Skatt på periodens resultat	0	0	-2
Periodens resultat	25	31	826
<i>Resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare	24	30	804
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	22

Merparten av koncernens tillgångar förvärvades den 19:e mars 2021 vilket förklarar den lägre ekonomiska aktiviteten för fastighetsverksamheten under första kvartalet 2021.

KOMMENTARER PÅ RESULTATET

JANUARI TILL MARS 2022

- Hyresintäkter uppgick till 20 mkr (3).
- Driftnetto var 9 mkr (1).
- Resultat från intresseföretag var 0 mkr, vilket består av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -14 mkr respektive +14 mkr från Klippudden Fastigheter AB. Resultat från intresseandelar i Vincero uppgick under perioden till 0 mkr.
- Realiserad värdoförändring på förvaltningsfastigheter om 28 mkr (0) är hänförliga till försäljningen av Klippudden-koncernen till gementsamt ägt JV-bolag.
- Rörelseresultatet var 34 mkr (47).
- Resultat efter finansiella poster var 26 mkr (47) och periodens resultat var 25 mkr (31).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2021
	31 mar	31 mar	31 dec
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	849	1 747	2 259
Nyttjanderättstillgångar	4	4	6
Summa materiella anläggningstillgångar	853	1 751	2 265
Aktier i intresseföretag och joint ventures	1 755	1 094	1 698
Fordringar hos intressebolag	60	142	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 825	1 237	1 739
Summa anläggningstillgångar	2 678	2 988	4 004
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	0	1
Kortfristiga fordringar hos intressebolag	6	10	6
Övriga fordringar	12	0	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	2	3
Likvida medel	530	46	121
Summa omsättningstillgångar	552	58	157
Summa tillgångar	3 230	3 046	4 161

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 3 230 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 849 mkr. Minskningen från tidigare perioder är en effekt av att Klippudden Fastigheter sålts till gemensamt ägt JV-bolag och konsolideras därmed inte länge in i Holmströmgruppen. Inga förvärv har skett under perioden.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 755 mkr. Balansen består av HAM Nordic AB, 1 152 mkr, Vincero Fastigheter 5 AB, 532 mkr samt Klippudden, 71 mkr. HAM Nordic äger 100% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intressebolag uppgår till 60 mkr och är en fordran på Vincero Fastigheter 5 AB.

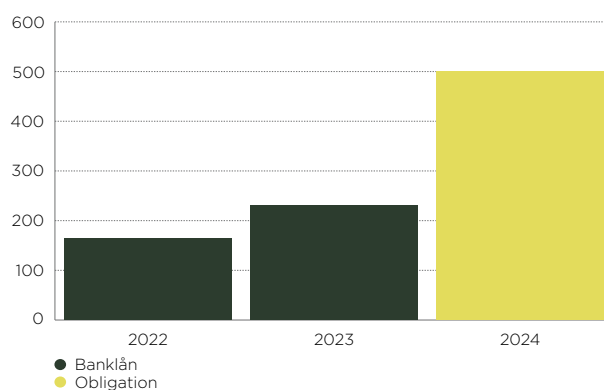
BELOPP I MKR	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 188	1 420	2 164
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 188	1 420	2 164
Innehav utan bestämmande inflytande	54	57	70
Summa eget kapital	2 242	1 477	2 234
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	36	16	70
Övriga avsättningar	33	0	0
Långfristiga skulder till moderbolag	2	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	598	856	1 390
Långfristig leasingskuld	4	4	7
Summa långfristiga skulder	673	876	1 467
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2	5	5
Kortfristiga räntebärande skulder	298	359	305
Kortfristig skuld till moderbolag	0	269	121
Skatteskulder	0	1	1
Övriga kortfristiga skulder	0	43	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	16	28
Summa kortfristiga skulder	315	693	460
Summa eget kapital och skulder	3 230	3 046	4 161

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 2 242 mkr, varav 54 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 2 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 2 244 mkr.
- Ingående balans för efterställt aktieägarlån, per 1 januari, var 121 mkr. Balansen har amorterats med 119 mkr under första kvartalet.
- Justerad soliditet var 69,5%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 598 mkr. Förändring från ingående balans avser enbart förnyelse av befintligt låneavtal motsvarande 32 mkr, förändring i övrigt är en effekt av försäljningen av Klippudden-koncernen till gemensamt ägt JV.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 298 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 2021-01-01	0	0	0	0
Nyemission	1			1
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	1	2 163	70	2 234
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	2 163	70	2 234
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-17	-17
Periodens resultat		24	1	25
Utgående eget kapital 2022-03-31	1	2 187	54	2 242

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

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 500 000 kr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande har minskat med 17 mkr, hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter-koncernen till gemensamt ägt JV-bolag.
- Ackumulerat resultat för perioden var 25 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2021
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Löpande verksamheten			
Rörelseresultat	34	47	927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	0	29	-573
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-28	-75	-311
Erhållen ränta	2	1	1
Betald ränta	-13	-1	-21
Betald inkomstskatt	-4	0	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-9	1	22
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-12	-12	-36
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-95	693	116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116	682	102
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-4	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-1 672	-1 948
Försäljning av förvaltningsfastigheter	559	0	0
Investering i finansiella tillgångar	-29	-1 266	-1 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	526	-2 938	-3 114
Finansieringsverksamheten			
Erhållet aktieägartillskott	0	1 389	1 389
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	57	49
Upptagna lån	32	856	1 972
Amortering av låneskulder	-33	0	-277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1	2 302	3 133
Periodens kassaflöde	409	46	121
Likvida medel vid periodens början	121	0	0
Likvida medel vid periodens slut	530	46	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 JANUARI-MARS 2022

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var -116 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var 526 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -1 mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2021
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0
Central administration	0	0	-1
Rörelseresultat	0	0	-1
Finansiella intäkter	2	0	6
Finansiella kostnader	-7	0	-18
Resultat efter finansnetto	-5	0	-13
Skatt på periodens resultat	0	0	0
Periodens resultat	-5	0	-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	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 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	728	500	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0	6
Likvida medel	7	0	1
Summa omsättningstillgångar	737	500	863
Summa tillgångar	1 876	1 639	2 002

BELOPP I MKR	2022 31 mar	2021 31 mar	2021 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 372	1 390	1 378
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	495	0	494
Summa långfristiga skulder	495	0	494
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	2	249	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	0	9
Summa kortfristiga skulder	9	249	130
Summa eget kapital och skulder	1 876	1 639	2 002

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. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från den senaste årsredovisningen. 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. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag samt mellan dotterbolagen 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 samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 31 maj 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 (PROCENT)

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, PROCENT

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

HYRESINTÄKT

Hysesintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

UTHYRNINGSBAR YTA

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

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, PROCENT

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

FINANSIELL KALENDER

- Halvårsrapport jan–jun 2022: 31 augusti 2022
- Delårsrapport jan–sep 2022: 30 november 2022
- Bokslutskommuniké jan–dec 2022: 28 februari 2023

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