

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER
2022



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 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").

KOMMENTARER PÅ RESULTATET

JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Hyresintäkter uppgick till 43 mkr (56). Minskningen från motsvarande period föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 23 mkr (36).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -244 mkr (260).
- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var 9 mkr (129), varav 26 mkr är hänförliga till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag samt -17 mkr är hänförligt till realiserade värdeförändringar inom beståndet.
- Resultat efter finansiella poster uppgick till -243 mkr (403) och periodens resultat var -240 mkr (372).

JULI – SEPTEMBER 2022

- Hyresintäkter uppgick till 11 mkr (27). Minskningen från motsvarande kvartal föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 7 mkr (18).

- Resultat från intresseföretag var -198 mkr (311), vilket består av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -189 mkr samt kapitalandel från Klippudden Fastigheter och Vincero Fastigheter som genererade ca -8 mkr respektive -1 mkr under perioden.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 0 mkr (33), vilket är hänförligt till realiserade förändringar på fastighetsbeståndet om -2 mkr samt tilläggsköpeskillning i försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag om 2 mkr.
- Rörelseresultatet var -196 mkr (359).
- Resultat efter finansiella poster var -204 mkr (351) och periodens resultat var -203 mkr (343).

VIKTIGA HÄNDELSER JULI – SEPTEMBER 2022

- Holmströmgruppens CFO, Christian Fredfors, avslutade under perioden sitt uppdrag.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Holmströmgruppen har anställt Ken Wendelin som CFO och vice VD. Ken kommer närmast från Aros Bostad där han har varit CFO och vice VD.

NYCKELTAL, KONCERNEN

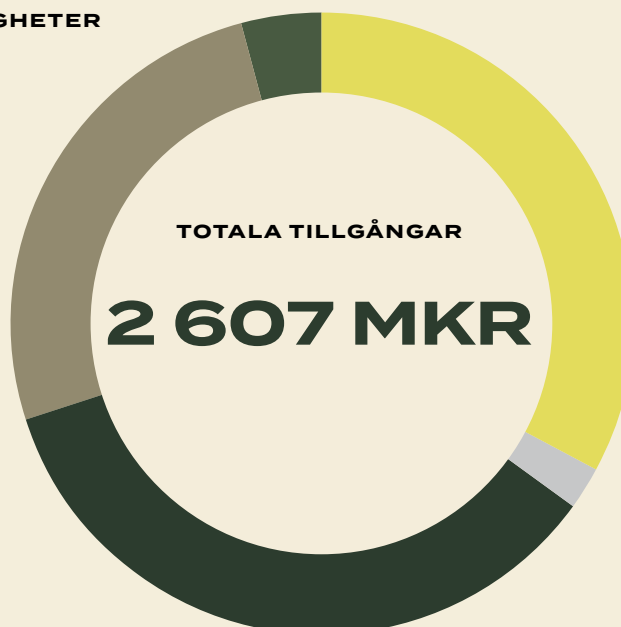
| MKR | 2022 jul-sep | 2021 jul-sep | 2021 jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | 11 | 27 | 84 |
| Driftnetto | 7 | 18 | 52 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad | 2 | 0 | 0 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad | -2 | 33 | 311 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures | -198 | 311 | 573 |
| Resultat efter finansnetto | -204 | 351 | 898 |
| Rörelseresultat rullande 12 mån | 286 | N/A | 927 |
| Antal förvaltningsfastigheter | 25 | 65 | 67 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 850 | 1 934 | 2 259 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 21 913 | 20 092 | 22 810 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 131 | 1 139 | 1 165 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,2% | 3,5% | 3,2% |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 4,6% | 2,9% | 4,1% |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 38 813 | 96 258 | 99 038 |
| Årlig avkastning på eget kapital, % | -46,9% | 82,8% | 59,6% |
| Justerad soliditet, % | 62,5% | 54,4% | 56,6% |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,2 | 2,4 * | 1,9 * |

* Räntetäckningsgrad beräknas baserat på rullande 12m. Då koncernen skapades under Q1 2021 blir den första kompletta rullande 12-perioden Q2 2022.

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
850 MKR (33%)
- » AKTIER I KLIPPUDDEN FASTIGHETER
64 MKR (2%)
- » AKTIER I HAM NORDIC
901 MKR (35%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
675 MKR (26%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
117 MKR (4%)



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

fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsala-regionen.

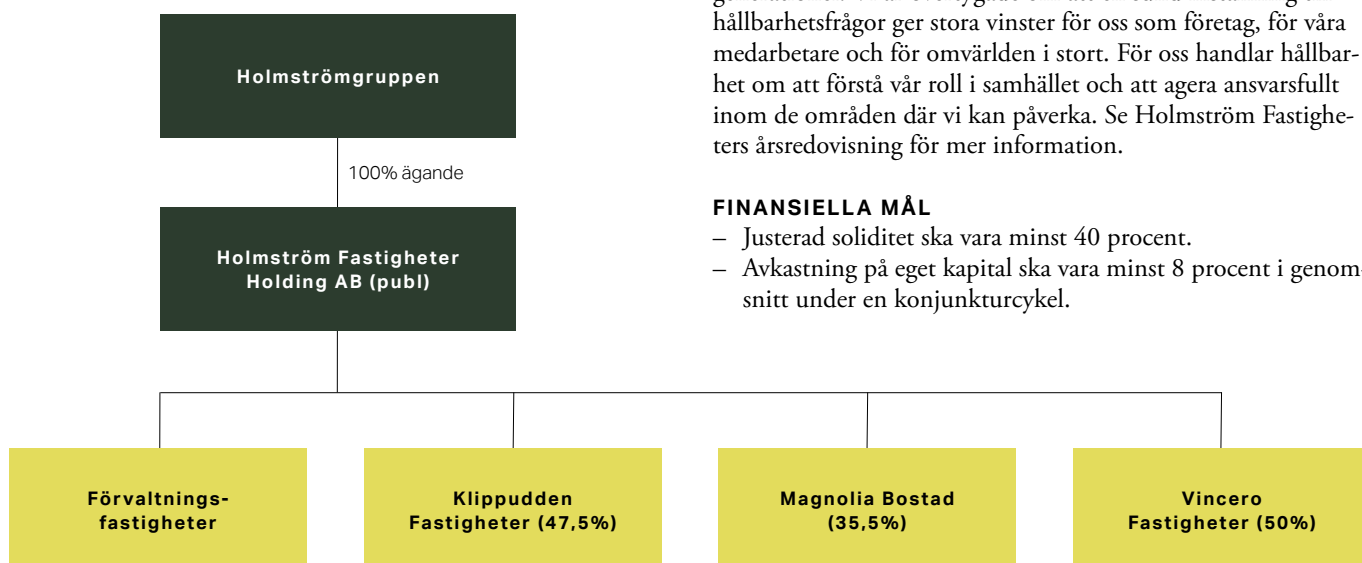
Sedan februari 2022 äger Holmström Fastigheter 47,5 procent av Klippudden Fastigheter. Ägandet är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Slättö vars ägande uppgår till 50 procent. Resterande 2,5 procent ägs av Latona. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

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.

LÄGE

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

TYP AV FASTIGHETER

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



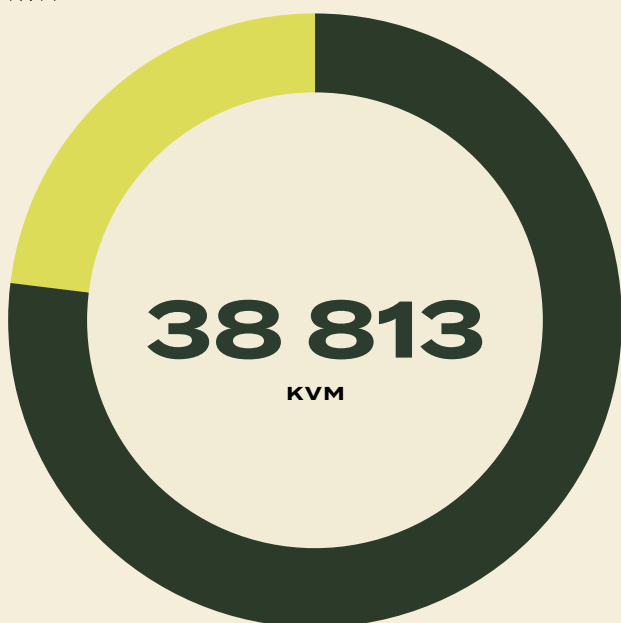
Storängsvägen 16, Åkersberga.

SAMMANFATTNING BESTÅND HOLMSTRÖM FASTIGHETER

| | 2022-09-30 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 25 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 850 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 21 913 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 131 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,2% |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 4,6% |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 38 813 |

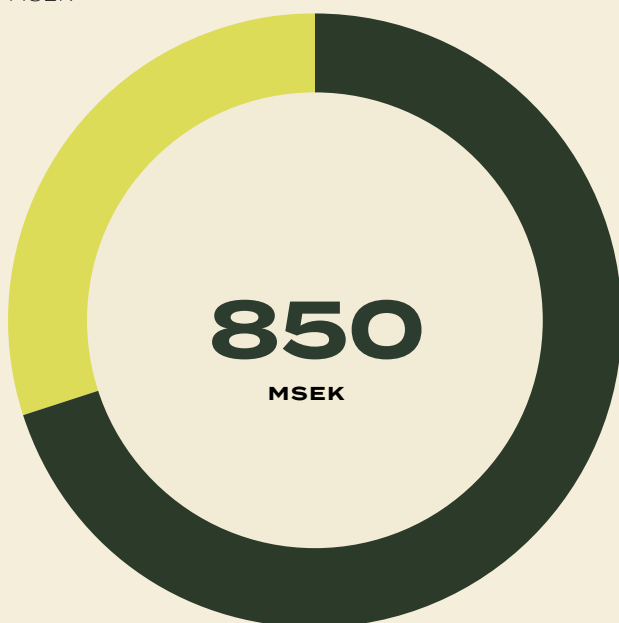
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



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

REGION MÄLAREN

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

Region Mälaren står för 70 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

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

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen. Portföljen består av fem fastigheter. Den största fastigheten, som står för drygt hälften av hyresintäkterna, är en bostads- och kommersiell fastighet med bästa läge i Nynäshamn.



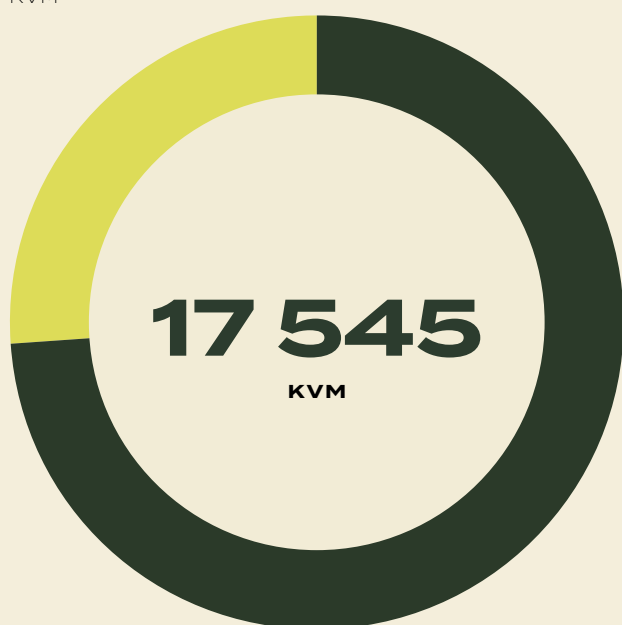
Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

| | 2022-09-30 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 5 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 595 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 32 435 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 274 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 2,6% |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 6,4% |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 17 545 |

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

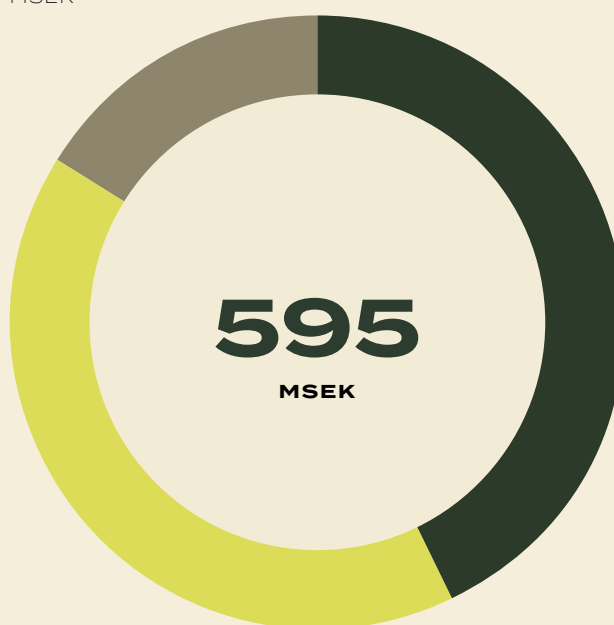
REGION MÄLAREN, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



» BOSTÄDER, 74%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

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

Alla 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.



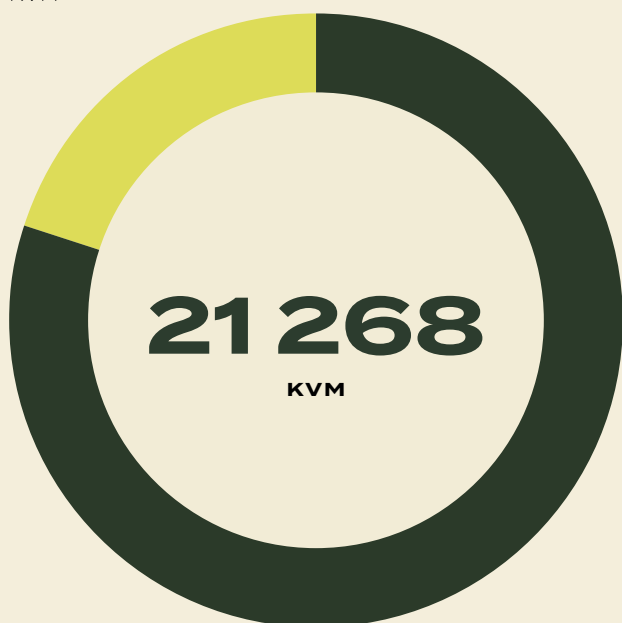
Nygatan 21, Örnsköldsvik, 8 lägenheter.

NYCKELTAL, ÖRNSKÖLDSVIK

| | 2022-09-30 |
|-------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 20 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr * | 256 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 11 666 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 013 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 4,6% |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 2,8% |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 21 268 |

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

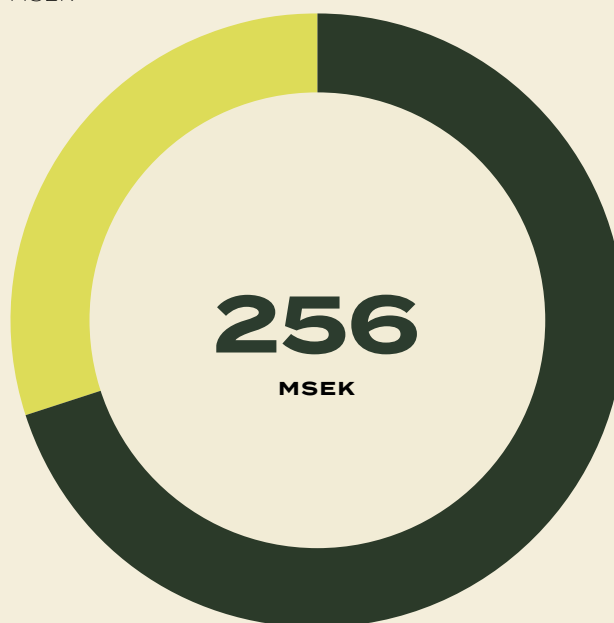
ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



» BOSTÄDER, 80%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 20%

ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



» ÖRNSKÖLDSVIK, 70%

» HUSUM, 30%

INTRESSEFÖRETAG

Tillsammans med våra partners i intressebolagen finns kapital som, oavsett konjunkturläge, möjliggör affärer när rätt investeringsmöjligheter uppstår.

INVESTERINGSSTRATEGI

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

- Huvudsakligt fokus är befintliga bostads- och samhällsfastigheter i noga utvalda städer i Sverige.
- Målbilden är långsiktigt ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och 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 vid slutet av år 2026. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 12 procent samhällsfastigheter och 7 procent kommersiella lokaler.

VIKTIGA HÄNDELSER JULI – SEPTEMBER 2022

- Under perioden har fastigheten Hajen 4 i Kalmar tillträtts.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Klippudden Fastigheters tillträdande VD, Daniel Goldman har under oktober påbörjat sitt uppdrag. Fokus kommer fortsättningsvis vara att öka portföljens storlek i linje med de mål som JV-parterna satt upp, såväl som att förädla befintligt bestånd.

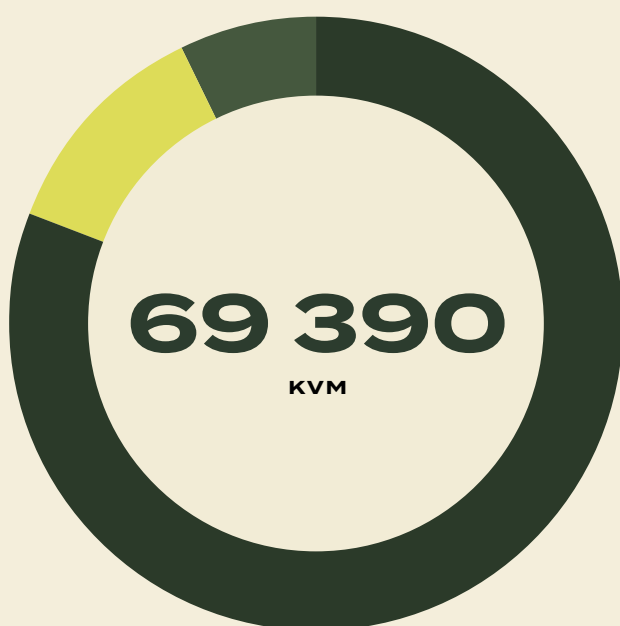
NYCKELTAL, KLIPPUDDEN FASTIGHETER

| | 2022-09-30 |
|------------------------------------|------------|
| Antal förvaltningsfastigheter | 47 |
| Fastigheternas marknadsvärde, Mkr | 1 718 |
| Fastighetsvärde, kr per kvm | 24 172 |
| Årlig hyresintäkt, kr per kvm | 1 250 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 3,3% |
| Vakansgrad (ekonomisk), % | 2,2% |
| Uthyrningsbar yta, kvm | 69 390 |

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

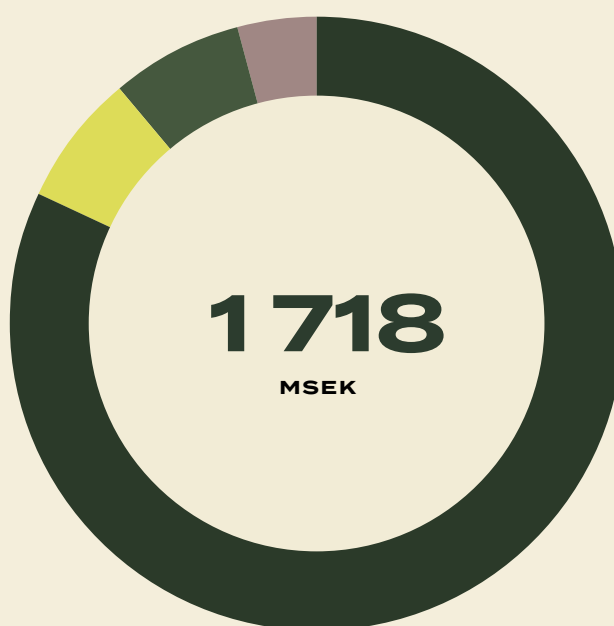
- Klippudden Fastigheter har efter kvartalets utgång genomfört en större refinansiering av fastighetskrediter i ett samarbete med SBAB.
- Under Q4 har Klippudden Fastigheter tillträtt de sex fastigheter i Kalmar, som upplystes om i Q2-rapporten, till ett värde om 68 mkr.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER,
FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP
KVM



- » BOSTÄDER, 81%
- » SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, 12%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 7%

KLIPPUDDEN FASTIGHETER,
FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE
MSEK



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

MAGNOLIA BOSTAD



Projektet Öresjö Ångar 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 HÄNDELSE JULI – SEPTEMBER 2022

- Genomförde en översyn av fasta kostnader och anpassade personalstyrkan efter marknadsläget.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Erhöll ett nytt ovillkorat aktieägartillskott om 150 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB

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 JULI – SEPTEMBER 2022

- Lärkstaden JV AB har tillträtt tio fastigheter till ett värde om ca 132 mkr

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser under den efterföljande perioden.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2021 |
|--|-------------|------------|-------------|------------|------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | jan-dec |
| Hysesintäkter | 11 | 27 | 43 | 56 | 84 |
| Produktions- och driftskostnader | -4 | -9 | -19 | -19 | -31 |
| Fastighetsskatt | 0 | 0 | -1 | -1 | -1 |
| Driftnetto | 7 | 18 | 23 | 36 | 52 |
| Central administration | -1 | -3 | -6 | -6 | -9 |
| Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures | -198 | 311 | -244 | 260 | 573 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | -4 | 0 | -4 | 0 | 0 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad | 2 | 0 | 26 | 0 | 0 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad | -2 | 33 | -17 | 129 | 311 |
| Rörelseresultat | -196 | 359 | -222 | 419 | 927 |
| Finansiella intäkter | 2 | 1 | 7 | 3 | 4 |
| Finansiella kostnader | -10 | -9 | -28 | -19 | -33 |
| Resultat efter finansnetto | -204 | 351 | -243 | 403 | 898 |
| Uppskjuten skatt | 0 | -7 | 2 | -29 | -70 |
| Skatt på periodens resultat | 1 | -1 | 1 | -2 | -2 |
| Periodens resultat | -203 | 343 | -240 | 372 | 826 |
| <i>Resultat hänförligt till</i> | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | -202 | 342 | -241 | 367 | 804 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | -1 | 1 | 1 | 5 | 22 |

KOMMENTARER PÅ RESULTATET JULI TILL SEPTEMBER 2022

- Hyresintäkter uppgick till 11 mkr (27). Minskningen från motsvarande kvartal föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 7 mkr (18).
- Resultat från intresseföretag var -198 mkr (311), vilket består av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -189 mkr samt kapitalandel från Klippudden Fastigheter och Vincero

Fastigheter som genererade ca -8 mkr respektive -1 mkr under perioden.

- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 0 mkr (33), vilket är hänförligt till orealiserade förändringar på fastighetsbeståndet om -2 mkr samt tilläggsköpeskilling i försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag om 2 mkr.
- Rörelseresultatet var -196 mkr (359).
- Resultat efter finansiella poster var -204 mkr (351) och periodens resultat var -203 mkr (343).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2022 30 sep | 2021 30 sep | 2021 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 850 | 1 972 | 2 259 |
| Nyttjanderättstillgångar | 4 | 7 | 6 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 854 | 1 979 | 2 265 |
| Aktier i intresseföretag och joint ventures | 1 495 | 1 384 | 1 698 |
| Fordringar hos intressebolag | 144 | 157 | 40 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 16 | 1 | 1 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 1 655 | 1 542 | 1 739 |
| Summa anläggningstillgångar | 2 509 | 3 521 | 4 004 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 1 | 1 | 1 |
| Kortfristiga fordringar hos intressebolag | 0 | 6 | 6 |
| Övriga fordringar | 2 | 2 | 26 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 2 | 3 |
| Likvida medel | 89 | 178 | 121 |
| Summa omsättningstillgångar | 98 | 189 | 157 |
| Summa tillgångar | 2 607 | 3 710 | 4 161 |

KOMMENTARER

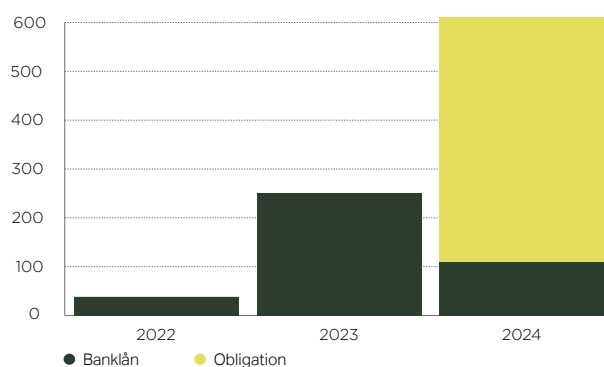
- Summa tillgångar uppgick till 2 607 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 850 mkr. Minskningen från föregående år är en effekt av att Klippudden Fastigheter sålts till gemensamt ägt JV-bolag och konsolideras därmed inte längre in i Holmström Fastigheter. Inga förvärv har skett under perioden.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 495 mkr. Balansen består av HAM Nordic AB, 901 mkr, Vincero Fastigheter 5 AB, 530 mkr samt Klippudden Fastigheter AB, 64 mkr. HAM Nordic äger 100% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intressebolag uppgår till 144 mkr och avser fordran på Vincero Fastigheter 5 AB.

| BELOPP I MKR | 2022 30 sep | 2021 30 sep | 2021 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 1 224 | 1 757 | 2 164 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 1 224 | 1 757 | 2 164 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 54 | 53 | 70 |
| Summa eget kapital | 1 277 | 1 810 | 2 234 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 34 | 29 | 70 |
| Övriga avsättningar | 27 | 0 | 0 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 605 | 1 376 | 1 390 |
| Långfristiga leasingskulder | 4 | 7 | 7 |
| Summa långfristiga skulder | 670 | 1 412 | 1 467 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | 4 | 3 | 5 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 288 | 245 | 305 |
| Kortfristig skuld till moderbolag | 352 | 210 | 121 |
| Skatteskulder | 0 | 1 | 1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 5 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 24 | 28 |
| Summa kortfristiga skulder | 660 | 488 | 460 |
| Summa eget kapital och skulder | 2 607 | 3 710 | 4 161 |

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 1 277 mkr, varav 54 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 352 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 1 629 mkr.
- Ingående balans för efterställt aktieägarlån, per 1 januari, var 121 mkr. Balansen amorterades med 119 mkr under första kvartalet för att sedan under andra kvartalet öka med 350 MSEK som del av återinvestering i verksamhet vid utdelning om 700 MSEK.
- Justerad soliditet var 62,5%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 605 mkr, där den primära förändring från föregående år avser försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 288 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 | | | -18 | -18 |
| Utdelning | | -700 | | -700 |
| Periodens resultat | | -241 | 1 | -240 |
| Utgående eget kapital 2022-09-30 | 1 | 1 223 | 54 | 1 277 |

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande har minskat med 18 mkr, hänförligt till

- försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag. Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 1 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden var -240 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2022 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|---------------|
| | jul-sep | jan-sep | jan-dec |
| Löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | -205 | -222 | 927 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | | |
| - Resultatandel i intresseföretag och joint ventures | 207 | 244 | -573 |
| - Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 0 | -9 | -311 |
| Erhållen ränta | 2 | 7 | 1 |
| Betald ränta | -1 | -22 | -21 |
| Betald inkomstskatt | 4 | 0 | -1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 7 | -2 | 22 |
| Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar | 11 | 1 | -36 |
| Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder | 103 | 7 | 116 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 121 | 6 | 102 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer | -12 | -26 | 0 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | 0 | 0 | -1 948 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter | -16 | 532 | 0 |
| Investering i finansiella tillgångar | -9 | -103 | -1 166 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -37 | 403 | -3 114 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Utdelning | 0 | -700 | 1 389 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 49 |
| Upptagna externa lån | -12 | 32 | 1 682 |
| Amortering av externa lån | 31 | -3 | -78 |
| Upptagna aktieägarlån | 348 | 700 | 290 |
| Amortering av aktieägarlån | -470 | -470 | -199 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -103 | -441 | 3 133 |
| Periodens kassaflöde | -19 | -32 | 121 |
| Likvida medel vid periodens början | 108 | 121 | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 89 | 89 | 121 |

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET JULI - SEPTEMBER 2022

– Under Q3 har omklassificering inom kassaflödet gjorts, vilket per Q3 isolerat ger effekter på enskilda rader. Detta påverkar primärt raderna försäljning av förvaltningsfastigheter, samt upptagna och återbetalda lån. Korrigeringen har

ingen påverkan på likvida medel vid periodens slut och inte heller på kassaflödet i sin helhet för de första nio månaderna 2022.

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var 121 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var -37 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -103 mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2021 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | jul-sep | jul-sep | jan-sep | jan-sep | jan-dec |
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa intäkter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Central administration | -1 | 0 | -1 | -1 | -1 |
| Rörelseresultat | -1 | 0 | -1 | -1 | -1 |
| Finansiella intäkter | 1 | 2 | 4 | 4 | 6 |
| Finansiella kostnader | -9 | -5 | -23 | -9 | -18 |
| Resultat efter finansnetto | -9 | -3 | -20 | -6 | -13 |
| Skatt på periodens resultat | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Periodens resultat | -9 | -3 | -20 | -6 | -13 |

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

| BELOPP I MKR | 2022 30 sep | 2021 30 sep | 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 | 372 | 833 | 856 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 4 | 6 |
| Likvida medel | 0 | 117 | 1 |
| Summa omsättningstillgångar | 377 | 954 | 863 |
| Summa tillgångar | 1 516 | 2 093 | 2 002 |

| BELOPP I MKR | 2022 30 sep | 2021 30 sep | 2021 31 dec |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 659 | 1 383 | 1 378 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 496 | 493 | 494 |
| Summa långfristiga skulder | 496 | 493 | 494 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag | 352 | 210 | 121 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 7 | 9 |
| Summa kortfristiga skulder | 361 | 217 | 130 |
| Summa eget kapital och skulder | 1 516 | 2 093 | 2 002 |

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. Närstående-transaktioner 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, 30 november 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.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, PROCENT

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

FINANSNETTO

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

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

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

JUSTERAD SOLIDITET, PROCENT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

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

UTHYRNINGSBAR YTA

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

VAKANSGRAD

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

FINANSIELL KALENDER

- Bokslutskommuniké jan–dec 2022: 28 februari 2023
- Årsredovisning 2022: 28 april 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