

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER
2024



DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 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 – SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkter uppgick till 35 mkr (36).
- Driftnetto uppgick till 20 mkr (21).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -28 mkr (-580).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 10 mkr (-94).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 7 mkr (-687).

JULI – SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkter uppgick till 11 mkr (12).
- Driftnetto var 7 mkr (9).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -11 mkr (-2), vilket består i realisationsförlust vid försäljning av Ankarhagen om ca -3 mkr, samt resultatandel från Vincero Fastigheter, vilka genererade ca -7 mkr under perioden.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 10 mkr (0) och härstammar i upplösning av avsättning i samband med avyttring av koncernens andelar i tidigare JV Klippudden Fastigheter.
- Resultat före skatt uppgick till 32 mkr (-8).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER JULI – SEPTEMBER 2024

- Holmström Fastigheter sålde per den 1 juli kvarstående stamaktier i Klippudden Fastigheter. Detta resulterar i en upplösning av övriga avsättningar om ca 27 mkr under Q3, vilket ökat resultatet i motsvarande grad.
- Holmström Fastigheter har under perioden genom aktieägartillskott från dess moderbolag erhållit aktier i Esmailzadeh Holding AB ("EHAB") samt andelar i HAM Nordic AB, Magnolia Bostads ägarbolag, i enlighet med villkor i obligationens skriftliga förfarande.
- Marija Nikolic ersätter Ken Wendelin som styrelseledamot i Holmström Fastigheter.
- Holmström Fastigheter avyttrade sitt innehav om 20% i det onoterade fastighetsbolaget Ankarhagen Holding AB ("Ankarhagen"). Köpeskillingen för aktierna samt aktieägarlån till Ankarhagen uppgick till ca 120 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Villkoren enligt obligationens skriftliga förfarande uppfyllades, varpå utestående obligations slutförfall förlängts med två år från ordinarie förfall till 2026-10-14.

NYCKELTAL, KONCERNEN

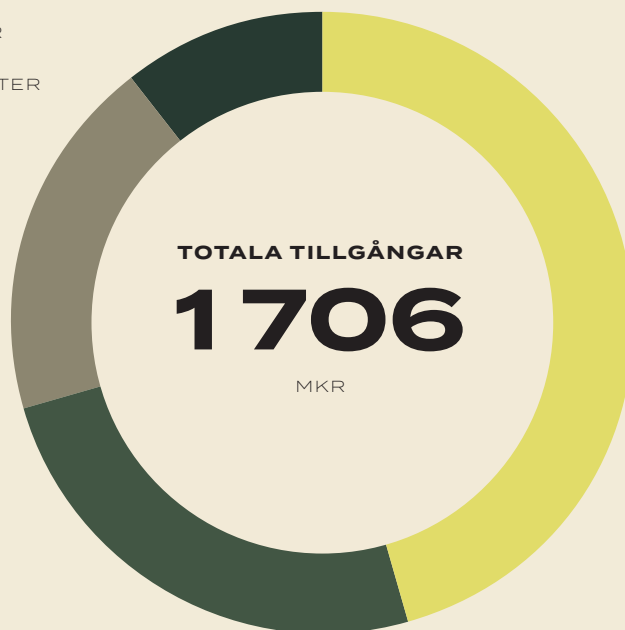
MKR	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2023 jan-dec
Finansiella nyckeltal			
Hyresintäkter	11	12	48
Driftnetto	7	9	27
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-11	-2	-749
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	0	-74
Rörelseresultat rullande 12 mån	-115	-884	-811
Resultat före skatt	32	-8	-873
Årlig avkastning på eget kapital, %	31,1%	-3,7%	-21,8%
Justerad soliditet, %	42,3%	41,8%	34,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	0,5	0,4
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	781	756	781
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 651	18 751	19 634
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 321	1 242	1 245
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%	4,0%	3,8%
Vakansgrad (ekonomisk), %	12,4%*	2,8%	3,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784	38 784

* Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,1%.
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER

BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
781 MKR (45,8%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
424 MKR (24,8%)
- » AKTIEINNEHAV
322 MKR (18,9%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
179 MKR (10,5%)



DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

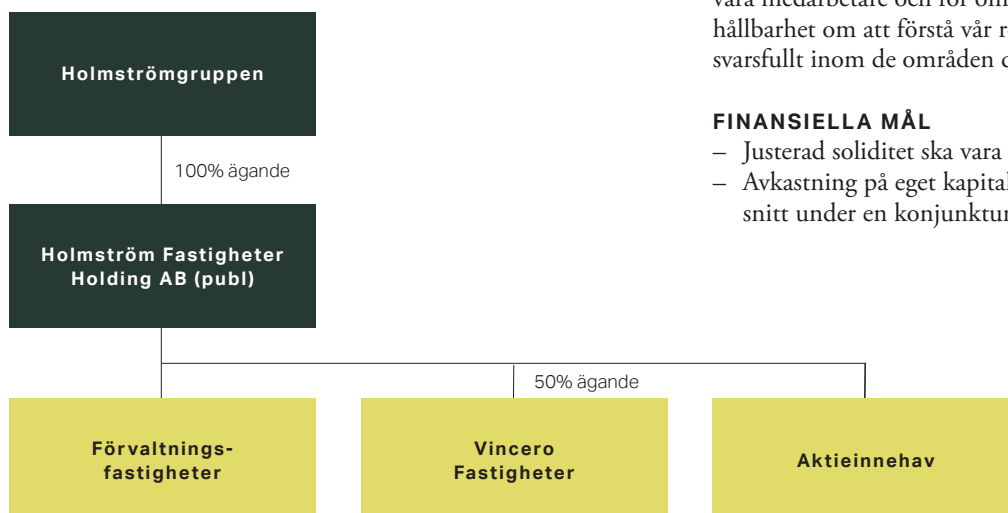
ÖVERSIKT

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 Vincero Fastigheter 8 AB ("Vincero Fastigheter"), som fokuserar på

kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen. Därutöver har Holmström Fastigheter även aktieinnehav i EHAB och HAM Nordic AB, Magnolia Bostads ägarbolag.

KONCERNSTRUKTUR



HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor är av stor betydelse för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

FINANSIELLA MÅL

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

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

Holmström Fastigheters strategi är att såväl direkt som indirekt äga och förvalta fastigheter i Sverige. Fokus inom det egna beståndet ligger på bostadsfastigheter.

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.

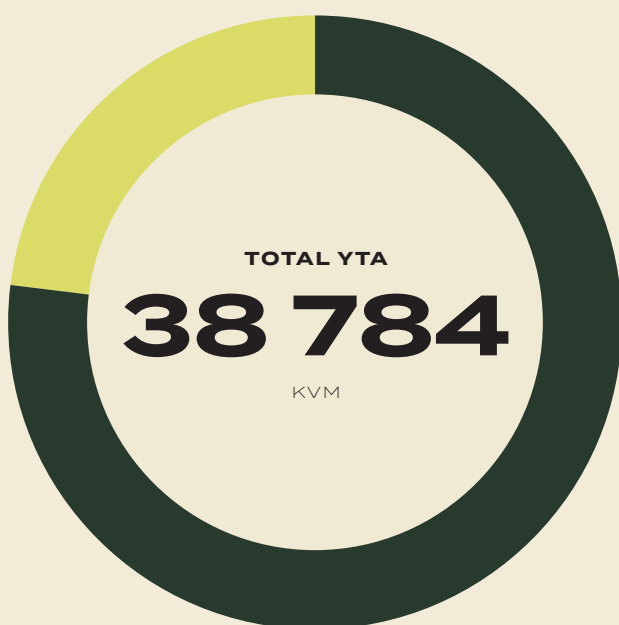
SAMMANFATTNING FASTIGHETSBESTÅND

	2024-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	781
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 651
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 321
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%
Vakansgrad (ekonomisk), %	12,4%*
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

* Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,1%.

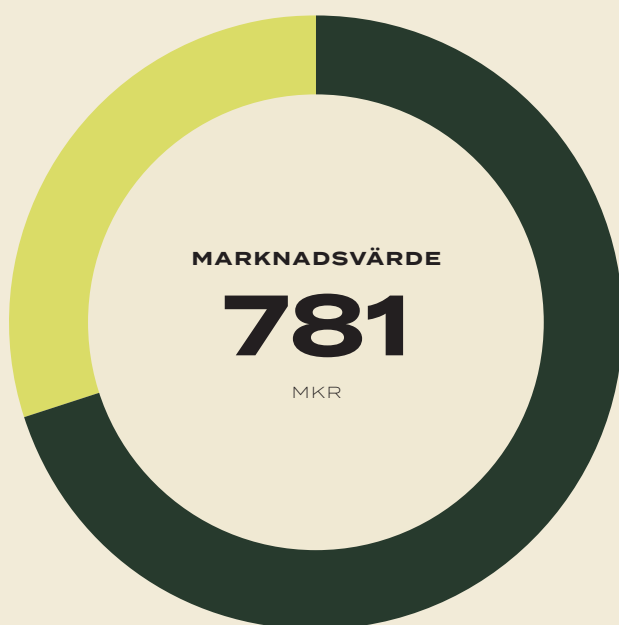
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » REGION MÄLAREN, 70%
- » REGION ÖRNSKÖLDSDVIK, 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 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.

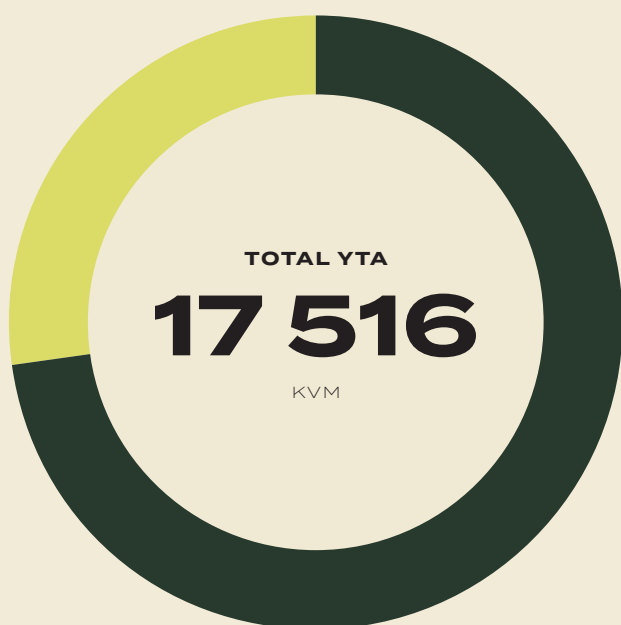
NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2024-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	545
Fastighetsvärde, kr per kvm	30 706
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 575
Fastigheternas direktavkastning, %	3,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	20,5%*
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

* Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,2%.

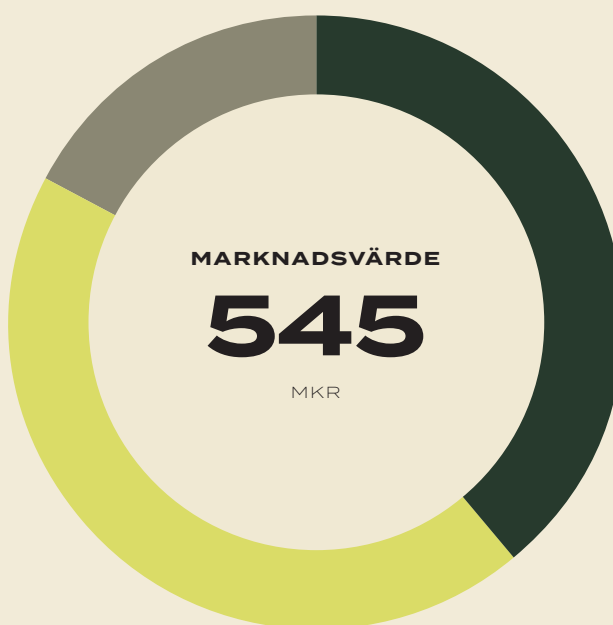
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



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

REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » STOCKHOLM, 39%
- » NYNÄSHAMN, 44%
- » ÖSTERÅKER, 17%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 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

	2024-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, mkr *	235
Fastighetsvärde, kr per kvm	10 715
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 112
Fastigheternas direktavkastning, %	5,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,9%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

* Fastigheterna ägs till 60 procent av Holmström Fastigheter.

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



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

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » ÖRNSKÖLDSVIK, 69%
- » HUSUM, 31%

VINCERO FASTIGHETER



Södalen Etapp 4, Huddinge.

INVESTERINGSSTRATEGI VINCERO FASTIGHETER

- Vincero Fastigheter är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Vincero-koncernen som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i och runt Storstockholm. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.
- Innovativ statsutveckling för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer.
- Långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtorter.
- Ägarandel: 50%

VÄSENTLIGA HÄNDELSE JULI – SEPTEMBER 2024

- Vincero har genom underkoncernen Lärkstaden avyttrat två fastigheter i linje med bokfört värde.

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

AKTIEINNEHAV

Holmström Fastigheter har ett antal aktieinnehav, där merparten utgörs av ägande i EHAB och HAM Nordic, uppgående till ett totalt värde om ca 322 mkr per Q3 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.

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



Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen, 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/>

MAGNOLIA

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	11	12	35	36	48
Övriga intäkter	0	1	0	5	5
Driftskostnader	-3	-4	-14	-19	-25
Fastighetsskatt	0	0	-1	-1	-1
Driftnetto	7	9	20	21	27
Central administration	-2	-1	-4	-3	-5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-11	-2	-28	-580	-749
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	42	0	41	-2	-11
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	10	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	0	0	0	-94	-74
Rörelseresultat	48	6	40	-658	-811
Finansiella intäkter	3	2	9	6	11
Finansiella kostnader	-19	-16	-57	-54	-73
Resultat före skatt	32	-8	-9	-706	-873
Uppskjuten skatt	16	0	16	19	14
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	-1
Periodens resultat	48	-8	7	-687	-859
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	48	-8	7	-687	-859
<i>Totalresultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	47	-10	6	-686	-855
Innehav utan bestämmande inflytande	1	1	1	-1	-4

KOMMENTARER PÅ RESULTATET JULI TILL SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkter uppgick till 11 mkr (12). 9 mkr (10) utgörs av hyresintäkter från bostäder och resterande hyresintäkter kommer ifrån kommersiella lokaler.
- Driftnetto uppgick till 7 mkr (9).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -11 mkr (-2), vilket består i realisationsförlust vid försäljning av Ankarhagen om ca -3 mkr, samt resultatandel från Vincero Fastigheter, vilka genererade -7 mkr under perioden.
- Resultat från övriga värdepapper och fordringar avser primärt omvärdering av andelar i Esmailzadeh Holding om ca

- 53 mkr, samt förlust vid avyttring av fordran mot Ankarhagen om ca -11 mkr.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 10 mkr (0) och härstammar i upplösning av avsättning i samband med avyttring av koncernens andelar i tidigare JV Klippudden Fastigheter. Samma transaktion påverkar även upplösning av uppskjuten skatt om ca 16 mkr under kvartalet.
- Rörelseresultatet uppgick till 48 mkr (6).
- Periodens totalresultat uppgick till 48 mkr (-8).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	781	756	781
Nyttjanderättstillgångar	5	5	5
Summa materiella anläggningstillgångar	785	761	785
Aktier i intresseföretag och joint ventures	313	590	428
Fordringar hos intresseföretag	110	115	117
Andra långfristiga värdepappersinnehav	322	126	118
Summa finansiella anläggningstillgångar	746	832	663
Summa anläggningstillgångar	1 531	1 593	1 448
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1	0	1
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	90	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3	2
Likvida medel	80	111	131
Summa omsättningstillgångar	175	115	133
Summa tillgångar	1 706	1 708	1 581

KOMMENTARER

- Holmström Fastigheter har under perioden genom aktieägartillskott från dess moderbolag erhållit aktier i Esmacilzadeh Holding AB samt andelar i HAM Nordic AB, Magnolia Bostads ägarbolag, i enlighet med villkor i obligationens skriftliga förfarande.
- Summa tillgångar uppgick till 1 706 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 781 mkr. Inga förvärv eller avyttringar har skett under perioden.
- Aktier i intresseföretag uppgick till 313 mkr och avser innehav i Vincero Fastigheter. Innehavet i Ankarhagen har under perioden ingåtts avtal om avyttring till ett värde om 89 MSEK och därmed omklassificerats till övriga kortfristiga fordringar.
- Fordringar på intresseföretag uppgår till 110 mkr och är i sin helhet hänförligt till Vincero Fastigheter. Tidigare fordran till Ankarhagen om ca 41 mkr avyttrades under kvartalet till ett värde om ca 31 mkr.
- Andra långfristiga värdepappersinnehav består av aktier i Esmacilzadeh Holding AB om ca 161 mkr samt kvarvarande andelar i HAM Nordic om ca 150 mkr. HAM Nordic är ägarbolaget till Magnolia Bostad, och är under avtal om avyttring till Areim. Resterande cirka 10 mkr avser övriga värdepappersinnehav.

INTRESSEBOLAG	Redovisat värde MKR		
	Aktieinnehav	Fordringar	Totalt
Vincero Fastigheter	313	110	424
Total	313	110	424

BELOPP I MKR	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	667	666	498
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	667	666	498
Innehav utan bestämmande inflytande	44	47	44
Summa eget kapital	711	714	542
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	11	15
Övriga avsättningar	0	27	27
Långfristiga räntebärande skulder	321	794	334
Långfristiga leasingskulder	5	5	5
Summa långfristiga skulder	342	837	381
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	2	2	2
Kortfristiga räntebärande skulder	625	127	627
Kortfristig skuld till moderbolag	10	0	0
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	29	30
Summa kortfristiga skulder	653	157	658
Summa eget kapital och skulder	1 706	1 708	1 581

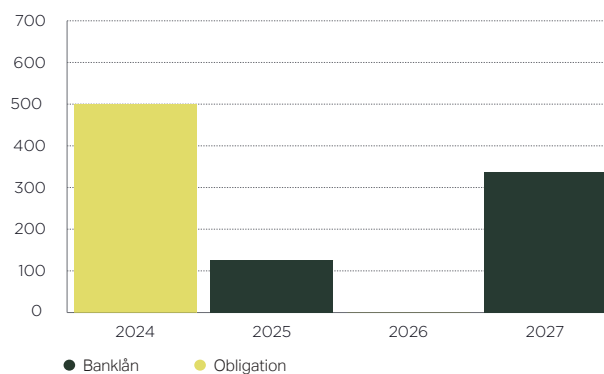
KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 711 mkr, varav 44 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.
- Justerad soliditet uppgick till 42,3 procent.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 321 mkr.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 625 mkr, varav 500 mkr utgör obligationsskuld och resterande 125 mkr avser lån mot säkerhet i befintlig fastighetsportfölj.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Det skriftliga förfarandet avseende bolagets seniora icke säkerställda obligation om 500 mkr har godkänts, innebärande en förlängning om upp till två år, där 80 mkr har amorterats under oktober 2024, 120 mkr ska amorteras under oktober 2025 samt resterande 300 mkr ska amorteras under oktober 2026.

Förfallostruktur per 2024-09-30



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 2023-01-01	1	1 002	51	1 054
Periodens resultat		-855	-4	-859
Övrigt totalresultat		-	-	-
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		358	-	358
Utdelning		-	-3	-3
Lämnat koncernbidrag		-8	-	-8
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	497	44	542
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	497	44	542
Periodens resultat		6	1	7
Övrigt totalresultat				
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		162		162
Utdelning				
Lämnat koncernbidrag				
Utgående eget kapital 2024-09-30	1	666	44	711

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 1 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden uppgick till 7 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 44 mkr.
- Holmström Fastigheter har under perioden genom aktieägartillskott från dess moderbolag erhållit aktier i Esmailzadeh Holding AB samt andelar i HAM Nordic AB, Magnolia Bostads ägarbolag, uppgående till 152 mkr, i enlighet med villkor i obligationens skriftliga förfarande. Utöver detta har även aktieägartillskott i form av likvida medel erhållits, uppgående till ca 10 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Löpande verksamheten					
Resultat före skatt	32	-9	-9	-706	-873
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	11	2	28	580	749
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0	0	0	94	74
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-53	0	-52	11	19
Betald inkomstskatt	0	-1	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10	-8	-33	-22	-32
Förändring rörelsefordringar	0	1	-4	4	5
Förändring rörelseskulder	1	0	-2	5	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9	-7	-39	-13	-22
Investeringsverksamheten					
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	1	-7	0	-18	-23
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	0	0	0
Förändring finansiella tillgångar	27	105	-7	153	146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	28	98	-7	135	123
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	10	0	10	350	350
Utdelning	0	0	0	0	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-3	-3
Upptagna externa lån	-15	296	-15	296	337
Amortering av externa lån	0	-267	-1	-269	-269
Upptagna aktieägarlån	0	0	0	0	0
Amortering av aktieägarlån	0	-104	0	-484	-484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5	-75	-6	-110	-69
Periodens kassaflöde	14	16	-52	12	33
Likvida medel vid periodens början	65	95	131	99	99
Likvida medel vid periodens slut	80	111	80	111	131

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET JULI – SEPTEMBER 2024

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var -9 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var 28 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -5 mkr.
- Periodens förändring i finansiella tillgångar är primärt hänförligt till erhållen likvid vid försäljning av tidigare fordran mot Ankarhagen, samt mindre investeringar.
- Periodens förändring av upptagna externa lån avser lånekostnader i samband med obligationsförlängningen, vilka periodiseras över obligationens löptid.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	0	0
Central administration	-1	-1	-1	-1	-1
Rörelseresultat	-1	-1	-1	-1	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	-503
Finansiella intäkter	3	4	10	14	17
Finansiella kostnader	-12	-12	-36	-43	-55
Resultat efter finansnetto	-9	-9	-27	-30	-542
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	1
Resultat före skatt	-9	-9	-27	-30	-541
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-9	-9	-27	-30	-541

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	636	1 139	636
Andra långfristiga värdepappersinnehav	152	0	0
Summa anläggningstillgångar	788	1 139	636
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	301	336	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14	17
Likvida medel	10	0	0
Summa omsättningstillgångar	321	350	351
Summa tillgångar	1 109	1 489	987

BELOPP I MKR	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	604	971	468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	0	498	0
Summa långfristiga skulder	0	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	485	0	498
Kortfristiga skulder till koncernföretag	10	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	20	20
Summa kortfristiga skulder	505	20	519
Summa eget kapital och skulder	1 109	1 489	987

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. 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, 29 november 2024,
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 ränteeoptioner, (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

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

KONTAKTINFORMATION

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

FREDRIK HOLMSTRÖM, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
fredrik.holmstrom@holmstromgruppen.se

