



KVARTALSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2023





April till juni 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 112,3 (89,0)
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 137,0 (94,4)
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 91,9 (70,9)
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 56,6 (37,4)
- EBITDA uppgick till MSEK 128,5 (95,3)
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 357,1 (187,9)
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 11 401,6 (9 687,8)
- Räntetäckningsgraden för isolerat kvartal uppgick till 3,6 ggr
- 1 april nyöppnades Grand Joanne i egen regi efter en totalrenovering av fastigheten
- Den 3 maj övertogs driften för Stadshotellet Princess i Sandviken av Strawberry (fd Nordic Choice). Efter renovering kommer hotellet ingå i Clarion Collection
- 1 juni förvärvades Scandic Borlänge av Diös

Januari till juni 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 207,5 (167,2)
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 198,9 (130,2)
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 170,0 (138,7)
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 59,5 (38,9)
- EBITDA uppgick till MSEK 193,4 (143,9)
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 351,5 (324,9)
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 11 401,6 (9 687,8)
- Räntetäckningsgraden januari till juni uppgår till 2,5 ggr
- Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgår till 3,1 ggr
- 1 april nyöppnades Grand Joanne i egen regi efter en totalrenovering av fastigheten
- Den 3 maj övertogs driften för Stadshotellet Princess i Sandviken av Strawberry (fd Nordic Choice). Efter renovering kommer hotellet ingå i Clarion Collection
- 1 juni förvärvades Scandic Borlänge av Diös

Händelser efter periodens utgång

Midstar och Strawberry har den 14:e juli kommit överens om att Strawberry den 1 januari 2024, efter godkännande från den danska konkurrensmyndigheten, tar över hotelldriften av Copenhagen Admiral Hotel. I och med överenskommelsen har goodwill gällande driftsbolaget justerats Q2 2023 i enlighet med IFRS. Nedskrivningen tas upp under kostnader operatörsverksamhet och belastar resultatet negativt med MSEK 107,8.

Per den 1 September 2023 tar Midstar över driften för Best Western Plus Airport Hotel Copenhagen som sedan 1 maj 2018 varit uthyrd till Core Hospitality.



Finansiellt sammandrag¹

TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Intäkter, Fastighetsförvaltning	112 308	88 973	207 470	167 211	389 299
Intäkter, Operatörsverksamhet	137 030	94 368	198 891	130 248	325 452
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-20 409	-18 037	-37 459	-28 506	-54 831
Kostnader, Operatörsverksamhet	-205 899	-71 763	-282 216	-118 745	-254 483
Bruttoresultat	23 030	93 541	86 686	150 207	405 438
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	91 900	70 936	170 011	138 704	334 469
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-68 870	22 605	-83 325	-11 503	70 969
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-19 929	-13 059	-36 077	-33 710	-70 681
Finansiella intäkter	9 373	9 555	10 030	9 546	15 848
Finansiella kostnader	-45 439	-26 335	-87 135	-48 391	-119 017
Förvaltningsresultat	-32 965	63 702	-26 495	77 653	231 588
EBITDA	128 540	95 288	193 401	143 891	388 568
Nettobelåningsgrad	38,5%	41,8%	38,5%	41,8%	40,3%
Räntetäckningsgrad isolerad period	3,6	5,7	2,5	3,7	3,8

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes resultatposter för motsvarande period 2022 och för balansposter 30 juni 2022.

¹ Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 22 och 23.



Finansiell utveckling april till juni

Den positiva trenden i hotellmarknaden fortsätter och beläggning samt snittpris har ökat under perioden drivet av inflationen samt större evenemang i storstäderna under Q2 2023. EBITDA ökade med MSEK 33 jämfört Q2 2022.

Omsättningen uppgick till MSEK 249,3 (183,3) fördelat på 29% (31) från Sverige, 11% (14) från Norge, 60% (55) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till MSEK 23,0 (93,5) före administrationskostnader och är fördelat på 189% (29) från Sverige 100% (25) från Norge samt -189% (47) från Danmark, inklusive nedskrivning av Goodwill.

Midstar och Strawberry har den 14:e juli kommit överens om att Strawberry den 1 januari 2024, efter godkännande från den danska konkurrensmyndigheten, tar över hotelldriften av Copenhagen Admiral Hotel. I och med överenskommelsen har goodwill gällande driftsbolaget justerats Q2 2023 i enlighet med IFRS. Nedskrivningen tas upp under kostnader operatörsverksamhet och belastar resultatet negativt med MSEK 107,8.

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 112,3 (89,0), och intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 137,0 (94,4).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 91,9 (70,9).

Bruttoresultat operatörsverksamhet uppgick till MSEK 56,6 (37,4).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -45,4 (-26,3), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 9,4 (9,6).

Finansiellt netto uppgick till MSEK -36,0 (-16,8).

Värdeförändring fastigheter och derivat

De orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till MSEK 377,5 (83,9) i resultaträkningen. Värdeförändringarna har påverkats positivt av investeringar i fastighetsbeståndet samt av en gynnsam utveckling av den danska kronan (DKK) jämfört med den svenska valutan (SEK).

För rörelsefastigheterna förändrades värdet med totalt MSEK 225,5 (-9,3), via övrigt totalresultat. Även här påverkas värdet positivt av investeringar, det nytecknade hyresavtalet för Admiral Hotel Copenhagen samt valutakurseffekter mellan DKK/SEK.

Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 12,5 (40,3) via orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 266,8 (153,9).

Moderbolag

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktierna i koncernen samt tillse förvaltning av övriga bolag i koncernen.



Finansiell utveckling januari till juni

Den positiva trenden i hotellmarknaden fortsätter och första halvåret 2023 visar ett EBITDA MSEK 50 högre än motsvarande period föregående år.

Omsättningen uppgick till MSEK 406,4 (297,5) fördelat på 31% (33) från Sverige, 13% (17) från Norge, 56% (50) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till MSEK 86,7 (150,2) före administrationskostnader och är fördelat på 86% (34) från Sverige 53% (29) från Norge samt -39% (37) från Danmark inklusive nedskrivning av Goodwill.

Under kvartal 1 belastades resultatet med MSEK 10 gällande uppstartskostnader för hotellrörelsen på Grand Joanne i Köpenhamn som åter öppnade i början av april 2023 efter en totalrenovering. Exklusive avskrivningar har Operatörsverksamheten första halvåret bidragit med ett förvaltningsresultat om MSEK 59,5.

Midstar och Strawberry har den 14e juli kommit överens om att Strawberry den 1 januari 2024, efter godkännande från den danska konkurrensmyndigheten, tar över hotelldriften av Copenhagen Admiral Hotel. I och med överenskommelsen har goodwill gällande driftsbolaget justerats Q2 2023 i enlighet med IFRS. Nedskrivningen tas upp under kostnader operatörsverksamhet och belastar resultatet negativt med MSEK 107,8.

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 207,5 (167,2), och intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 198,9 (130,2). Ökningen i båda segmenten beror på den starka marknaden relativt motsvarande period 2022 då Covid19 fortfarande påverkade resultatet.

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 170,0 (138,7).

Bruttoresultat operatörsverksamhet uppgick till MSEK 59,5 (38,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -87,1 (-48,4), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 10,0 (9,5).

Finansiellt netto uppgick till MSEK -77,1 (-38,8).

Värdet förändring fastigheter och derivat

De orealiserade värdet förändringarna av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till MSEK 377,5 (153,9) i resultaträkningen. Värdet förändringarna har påverkats positivt av investeringar i fastighetsbeståndet samt av en gynnsam utveckling av DKK jämfört med SEK.

För rörelsefastigheterna förändrades värdet med totalt MSEK 225,6 (-19,9), via övrigt totalresultat. Även här påverkas värdet positivt av investeringar, det nytecknade hyresavtalet för Admiral Hotel Copenhagen samt valutakurseffekter mellan DKK/SEK.

Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 0,4 (93,3) via orealiserade värdet förändringar.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 277,1 (253,2).

Moderbolag

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktierna i koncernen samt tillse förvaltning av övriga bolag i koncernen.



Fastighetsportfölj

Midstars fastighetsportfölj består av 28 hotell i Sverige, Norge och Danmark, med ett marknadsvärde i balansräkningen om MSEK 11 401,6 (9 687,8).

25 av 28 hotell hyrs ut till nordiska hotelloperatörer via långa hyresavtal (förvaltningsfastigheter) och tre hotell drivs i egen regi (Operatörsverksamheter).

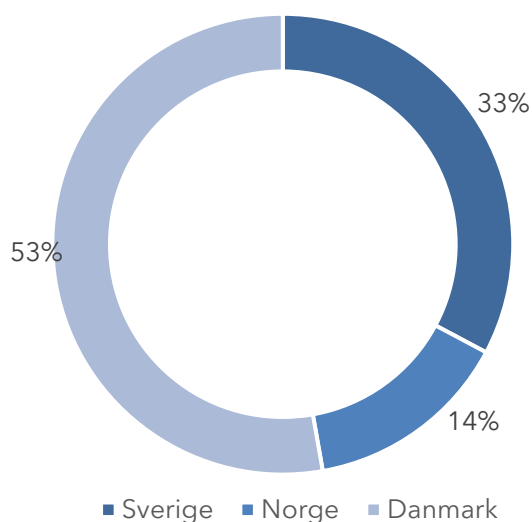
Midstar genomför externa värderingar av beståndet vid utgången av juni samt december varje år. Marknadsvärdet som visas i kvartalsrapport för halv och helår är baserat på senast gjorda externa värderingar, exklusive värde för verksamheten i operatörsbolagen. Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen medan omvärderingar gällande rörelsefastigheter genomförs halvårsvis och bokas via övrigt totalresultat direkt mot balansräkningen.

Nyckeltal

Marknadsvärde i balansräkning, MSEK	11 402
Antal fastigheter	28
Antal rum	4 683
Genomsnittligt antal rum per hotell	167
Antal länder	3
Antal städer	22
Antal kvadratmeter 2023-06-30	251 024
Marknadsvärde per kvm, SEK	45 420
Hyresintäkter per kvm, SEK rullande 12*	1 753
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK helår rullande 12	254
Direktavkastning värdering, %	4,0 - 7,5%
Genomsnittlig löptid hyresavtal, år	8,4

*Exkluderat Scandic Borlänge

Marknadsvärde i balansräkning per land



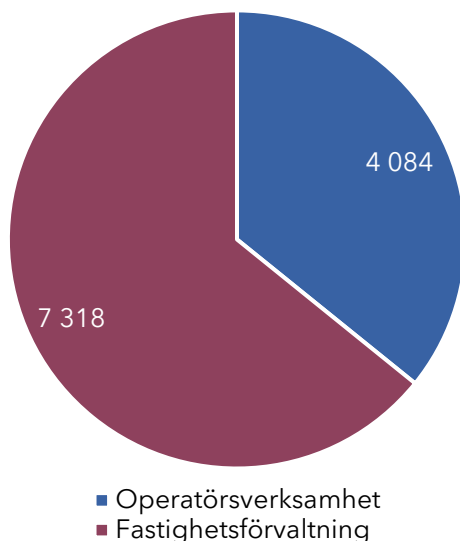


Segmentrapportering

Fastighetsförvaltning TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Hysesintäkter	112 308	88 973	207 470	167 211	389 299
Kostnader	-20 409	-18 037	-37 459	-28 506	-54 831
Bruttoresultat	91 900	70 936	170 011	138 704	334 469

Operatörsverksamhet TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Intäkter	137 030	94 368	198 891	130 248	325 452
Kostnader	-205 899	-71 763	-282 216	-118 745	-254 483
Bruttoresultat	-68 870	22 605	-83 325	11 503	70 969
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	125 439	14 806	142 791	27 393	53 812
Bruttoresultat före avskrivningar	56 570	37 411	59 466	38 896	124 781

Fastighetsvärde fördelat per segment



Resultat fastighetsförvaltning april till juni

Intäkter uppgick till MSEK 112,3 (88,9) och förklaras av en generellt stark marknad under Q2 2023.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 91,9 (70,9).

Resultat operatörsverksamhet april till juni

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 137,0 (94,4) och förklaras främst av en stark marknad och återhämtning efter pandemin.

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 56,6 (37,4). Resultatet påverkas, förutom av avskrivningar, av kostnader under Q1 för uppstart av operatörsverksamheten i Grand Joanne i Köpenhamn som återöppnades Q2 2023, efter en totalrenovering.



Finansiering

Den 8e februari 2022 emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om MSEK 500 som sedermera noterats med handelsstart på Nasdaq Stockholm den 6 april 2022.

Nettobelåningsgraden², som även inkluderar kassan i koncernen, uppgick till 38,5 (41,8) i slutet av juni.

De finansiella kostnaderna uppgick för andra kvartalet 2023 till MSEK 45,4 (26,3) och ökningen relativt 2022 är hänförlig till en ökad underliggande ränta samt utökad belåning beroende på den utgivna obligationen. Under kvartalet förvärvades derivat för totalt MSEK 35,3 och bokfördes som en negativ värdeförändring av swapvärdet i resultaträkningen.

Danska kronan har stärkts mot den svenska kronan under året och har därmed påverkat tidigare upparbetat eget kapital i koncernen positivt via omräkningseffekter. Gällande finansiering och belåningsgrad sker upplåning i samma valuta som fastigheternas marknadsvärde och intjäning vilket till stor del neutraliserar effekten mellan tillgångar relativt skulder.

Skulder till kreditinstitut, MSEK	4 297
Obligationer, MSEK	475
Räntebärande skulder	4 772
Räntebärande skulder effektivränteberäknade, exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 762
Räntesäkrade lån eller fasträntelån, MSEK	3 055
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört bankupplåning, %	71%
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört total skuld, %	64%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	1,4%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,8%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	1,7
Kapitalbindning, år	4,4
Ränta Obligation per 2023-06-30, relativt Stibor 3 månader, %	7,72%

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,4 år och räntebindningen inklusive derivat 1,7 år. Räntebindning och räntesäkring sker till största del via derivat som till stora delar korrelerar med förfall av skuld i koncernen. Då en stor del av portföljen förfaller kommande år är även räntebindningen i nuläget 1,7 år. Vid förfall av derivat ersätts dessa med nya räntesäkringar utifrån då rådande marknadsförutsättningar. Genomsnittlig ränta inklusive marginal per den 30 juni uppgick till 3,2 % (2,2) med hänsyn taget till räntederivat.

För kvartal två 2023 är likviditeten i koncernen mycket god vilket bidrar till en låg nettoskuldsättningsgrad, se vidare under nyckeltal.

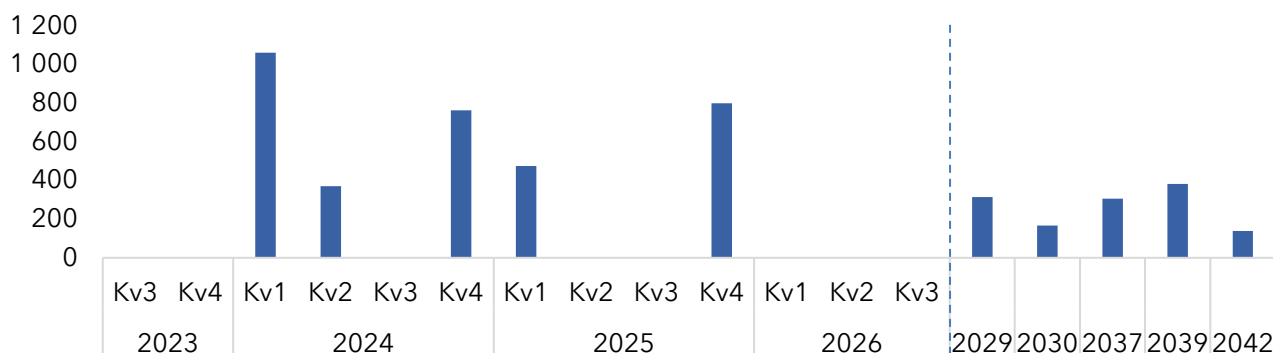
Derivat värderas per bokslutsdatum för respektive period och förändringen redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. I slutet av perioden hade derivat ett marknadsvärde om MSEK 166,4 (101,7).

² Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 22 och 23.

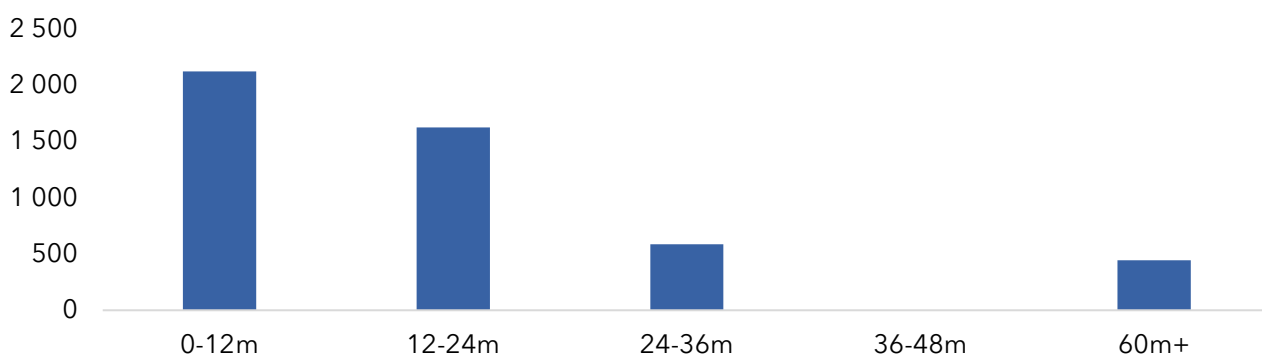


Midstar reducerar ränterisker via derivat, och valutarisker genom att upplåning och räntesäkring sker i samma valuta som respektive fastighet genererar kassaflöde i. Per 2023-06-30 är alla finansiella kovenanter uppfyllda enligt koncernens låneavtal.

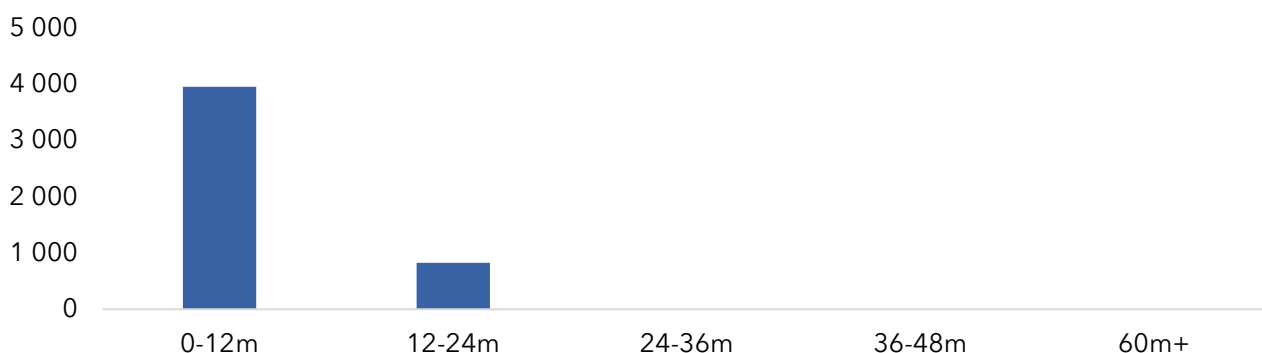
Förfallostruktur lånekapital, exklusive amorteringar



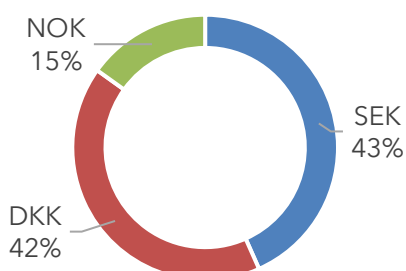
Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring



Förfallostruktur räntor, exklusive räntesäkring



Fördelning skuld per valuta per bokslutsdatum



Risker och osäkerhetsfaktorer

Midstars syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med vad som redogörs för i årsredovisningen för 2022. Synkroniserade räntehöjningar av flertalet centralbanker kan komma att öka avkastningskraven vilket påverkar marknadsvärderingar negativt. Både det höjda ränteläget och inflationen kan ha effekt på hushållens disponibla inkomster, vilket i sin tur kan komma att få effekt på efterfrågan av hotell.



Grand Joanne, Köpenhamn



Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning Koncern

TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	112 308	88 973	207 470	167 211	389 299
Intäkter Operatörsverksamhet	137 030	94 368	198 891	130 248	325 452
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-20 409	-18 037	-37 459	-28 506	-54 831
Kostnader operatörsverksamhet	-205 899	-71 763	-282 216	-118 745	-254 483
Bruttoresultat	23 030	93 541	86 686	150 207	405 438
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	91 900	70 936	170 011	138 704	334 469
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-68 670	-22 605	-83 325	-11 503	70 969
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-19 929	-13 059	-36 077	-33 710	-70 681
Finansiella intäkter	9 373	9 555	10 030	9 546	15 848
Finansiella kostnader	-45 439	-26 335	-87 135	-48 391	-119 017
Förvaltningsresultat	-32 965	63 702	-26 495	77 653	231 588
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	377 535	83 878	377 535	153 918	369 191
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	-24
Värdeförändringar derivat	12 482	40 284	446	93 296	117 735
Resultat före skatt	357 051	187 864	351 485	324 867	718 490
Skatt	-90 268	-33 962	-74 356	-71 634	-154 020
Årets resultat	266 783	153 902	277 129	253 233	564 470
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	266 783	153 902	277 129	253 233	564 470
Resultat och övrigt totalresultat					
TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Årets resultat	266 783	153 902	277 129	253 233	564 470
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet	165 141	35 183	137 263	101 788	242 615
Poster som inte kan omföras till årets resultat					
Årets omvärderingar av rörelsefastigheter	225 457	-9 318	225 598	-19 897	42 640
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	-43 374	935	-43 445	2 585	-7 884
Årets övriga totalresultat	347 223	26 800	319 416	84 476	277 371
Årets totalresultat	614 006	180 701	596 545	337 709	841 842
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	614 006	180 701	596 545	337 709	841 842
Årets totalresultat	614 006	180 701	596 545	337 709	841 842



Balansräkning Koncern

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Rörelsefastigheter	4 083 969	3 381 345	3 591 164
Förvaltningsfastigheter	7 317 619	6 306 496	6 690 539
Nyttjanderätt leasing	48 881	50 886	52 252
Inventarier	85 633	38 668	78 509
Goodwill	222 495	303 678	316 552
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2
Derivat	166 459	101 683	128 153
Uppskjutna skattefordringar	9 128	11 764	433
Övriga långfristiga fordringar	12 272	31 280	20
Summa anläggningstillgångar	11 946 458	10 225 802	10 857 624
Varulager	8 143	4 875	5 877
Kundfordringar	61 061	35 452	33 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 168	56 931	98 192
Övriga fordringar	43 185	28 169	20 466
Likvida medel	370 893	624 322	576 532
Summa omsättningstillgångar	571 451	749 748	734 925
Summa tillgångar	12 517 909	10 975 551	11 592 549
TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	3 488 198	3 488 198	3 488 198
Reserver	793 265	281 010	473 906
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 981 992	1 393 569	1 704 806
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 263 955	5 163 277	5 667 410
Summa eget kapital	6 263 955	5 163 277	5 667 410
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 401 938	3 776 792	4 643 785
Övriga långfristiga skulder	2 333	2 021	2 379
Leasingskuld	48 492	50 481	51 836
Övriga avsättningar	-	-	4 727
Uppskjutna skatteskulder	1 159 357	884 865	1 002 202
Summa långfristiga skulder	4 612 120	4 714 158	5 704 930
Kortfristiga räntebärande skulder	1 355 096	902 082	65 443
Leverantörsskulder	64 277	74 513	53 662
Skatteskulder	16 195	39 992	26 966
Övriga skulder	37 057	7 650	5 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 208	73 878	68 172
Summa kortfristiga skulder	1 641 833	1 098 115	220 210
Summa skulder	6 253 953	5 812 306	5 925 139
Summa eget kapital och skulder	12 517 909	10 975 551	11 592 549



Förändring Eget Kapital, Koncern, hänförligt till Moderbolagets aktieägare

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Omvärderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 336	4 825 568
Årets resultat	-	-	-	-	253 233	253 233
Årets övriga totalresultat	-	-	101 788	-17 312	-	84 476
Utgående eget kapital 2022-06-30	500	3 488 198	74 131	206 879	1 393 569	5 163 277

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Omvärderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	3 488 198	214 958	258 948	1 704 806	5 667 410
Årets resultat	-	-	-	-	277 129	277 129
Årets övriga totalresultat	-	-	137 263	182 153	-	319 416
Utgående eget kapital 2023-06-30	500	3 488 198	352 221	441 101	1 981 935	6 263 955



Kassaflöde, Koncern

TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Resultat före skatt	357 051	187 864	351 485	324 867	718 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-265 521	-114 294	-230 782	-224 348	-441 758
Betald inkomstskatt	-3 505	-2 709	-34 638	-10 252	-21 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 025	70 861	86 065	90 267	255 621
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-532	-1 579	-1 916	2 001	-2 831
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-46 645	283	-34 519	-34 281	-51 483
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	80 520	-145 507	134 175	-86 330	-115 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 368	-75 942	183 804	-32 345	85 474
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-98 180	-58 718	-131 050	-99 599	-230 025
Förvärv av förvaltningsfastighet via bolag, netto likvidpåverkan	-142 276	-122 165	-142 198	-122 165	-122 527
Avyttring av finansiella tillgångar	-9 842	25 000	-9 842	-25 230	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-250 297	-155 884	-283 090	-246 995	-352 552
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	3 324	10 924	4 053	650 098	600 173
Amortering av lån	-52 225	-18 247	-68 875	-139 266	-157 690
Förvärv av derivat	-35 300	-	-35 300	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 202	-7 323	-100 122	510 832	442 484
Årets kassaflöde	-213 131	-239 148	-199 408	231 492	175 405
Likvida medel vid periodens början	576 819	866 224	576 532	385 360	385 360
Valutakursdifferens i likvida medel	7 204	-2 754	-6 232	7 470	15 767
Likvida medel vid periodens slut	370 892	624 321	370 892	624 321	576 532



Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Nettoomsättning	11 188	9 915	21 335	27 328	50 568
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-13 499	-11 767	-25 228	-29 931	-55 286
Rörelseresultat	-2 311	-1 852	-3 893	-2 603	-4 718
<i>Resultat från finansiella poster:</i>					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	269	69	671	19 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 383	-6 101	-18 810	-9 597	-34 902
Resultat efter finansiella poster	-11 691	-7 684	-22 634	-11 530	-19 682
Bokslutsdispositioner		-	-	-	5 799
Resultat före skatt	-11 691	-7 684	-22 634	-11 530	-13 883
Skatt	2 408	1 583	4 663	2 375	-155
Årets resultat	-9 283	-6 101	-17 971	-9 155	-14 037



Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 398 082	3 398 082	3 398 082
Andra långfristiga fordringar	-	25 000	-
Uppskjuten skattefordran	4 669	2 536	6
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>3 402 751</i>	<i>3 425 618</i>	<i>3 398 089</i>
Summa anläggningstillgångar	3 402 751	3 425 618	3 398 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	893 954	793 439	789 943
Övriga fordringar	2 219	2 125	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 499	17 950	13 507
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>911 672</i>	<i>813 513</i>	<i>805 366</i>
Kassa och bank	15 521	166 224	53 507
Summa omsättningstillgångar	927 193	979 737	858 873
Summa tillgångar	4 329 944	4 405 356	4 256 961
TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 866 477	1 880 484	1 880 484
Överkursfond	1 628 366	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-17 971	-9 155	-14 037
Summa eget kapital	3 477 342	3 500 195	3 495 313
Obeskattade reserver	9 371	9 371	9 371
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	470 382	500 000	468 924
Summa långfristiga skulder	470 382	500 000	468 924
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14 286	243	4 406
Skulder till koncernföretag	350 202	386 501	272 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 362	9 046	6 697
Summa kortfristiga skulder	372 850	395 790	283 354
Summa eget kapital och skulder	4 329 944	4 405 356	4 256 961



Förändring Eget Kapital, Moderbolaget

TSEK	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 628 366	1 881 302	-818	3 509 350
Årets resultat	-	-	-	-9 155	-9 155
Årets totalresultat	-	-	-	-9 155	-9 155
Vinstdisposition	-	-	-818	818	-
Utgående eget kapital 2022-06-30	500	1 628 366	1 880 484	-9 155	3 500 195

TSEK	Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 628 366	1 880 484	-14 037	3 495 313
Årets resultat	-	-	-	-17 971	-17 971
Årets totalresultat	-	-	-	-17 971	-17 971
Utgående eget kapital 2023-06-30	500	1 628 366	1 880 484	-32 008	3 477 342



Kassaflöde, moderbolaget

TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2023 Helår
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-2 311	-1 852	-3 893	-2 603	-4 718
Erhållna räntor	2	269	69	-	19 938
Betalda räntor	-9 383	-6 101	-18 810	671	-34 902
Betald inkomstskatt	-	-	-	-9 597	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 691	-7 684	-22 634	-11 530	-19 682
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	10 212	-251 551	-104 848	-268 111	-275 373
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	13 192	-10 844	9 879	-12 692	-8 529
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	1 474	3 152	79 616	24 357	-77 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 187	-266 927	-37 986	-267 975	-380 692
Investeringsverksamheten					
Lämnade aktieägartillskott	-	-50 002	-	-50 002	-50 002
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-25 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-50 002	-	-75 002	-50 002
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	-	-	500 000	475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	500 000	475 000
Årets kassaflöde	13 187	-316 929	-37 986	157 023	44 306
Likvida medel vid periodens början	2 335	483 153	53 507	9 201	9 201
Likvida medel vid periodens slut	15 521	166 224	15 521	166 224	53 507



Närståenderelationer

Koncernen har närståenderelation med Midstar AB samt med extern utsedd verkställande direktör Peter Tengström som innehar ett betydande ägande i Midstar AB.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

TSEK

Närståenderelation	År	Försäljning av varor/ tjänster till närstående	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	jan-jun 2023	-	20 457	-	-	2 730
Midstar AB	jan-jun 2022	-	26 218	-	9 440	-
Midstar AB	2022	-	45 770	-	9 289	-

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	År	Nettoomsättning	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Finansiella intäkter och kostnader	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	jan-jun 2023	-	20 457	-	-	2 697
Dotterföretag	jan-jun 2023	21 335	-	-	893 954	350 202
Midstar AB	jan-jun 2022	-	26 218	-	9 440	-
Dotterföretag	jan-jun 2022	27 328	-	-	793 439	388 501
Midstar AB	2022	-	45 485	-	9 491	-
Dotterföretag	2022	50 568	-	-	789 943	272 251

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder.

Sammanlagda ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder.

TSEK

	Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	2022
Styrelse	117,5	58	245
Ledande befattningshavare	-	-	-



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Midstar Hotels AB följer International Financial Reporting Standards (IFRS) - och tolkningarna (IFRIC) - så som de antagits av EU. Den här delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" samt "Årsredovisningslagen".

Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med kapitel 9 Delårsrapport i Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR2 "Redovisning för juridiska personer".

Enligt RFR2 ska en juridisk enhets moderbolag tillämpa alla IFRS-principer och tolkningar som EU antagit, inom den ram som definieras av Årsredovisningslagen, och ta hänsyn till kopplingen mellan redovisning och beskattning.

Derivat värderas till verkligt värde enligt Nivå 2-värdering enligt IFRS, baserat på indata som är observerbara, antingen direkt eller indirekt. De redovisade värdena för övriga finansiella tillgångar och skulder utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Midstar Hotels årsredovisning för 2022.

**Marknadsvärde i
balansräkning**

11,4

Antal fastigheter

28

Antal rum

4 683



Not 2 Segmentsredovisning

	2023 Jan-jun				2022 Jan-jun			
	Förvaltnings- fastighet	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt	Förvaltnings- fastighet	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	207 470	-	-	207 470	167 211	-	-	167 211
Intäkter operatörsverksamhet	-	198 891	-	198 891	-	130 248	-	130 248
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-37 459	-	-	-37 459	-28 506	-	-	-28 506
Kostnader operatörsverksamhet	-	-282 216	-	-282 216	-	-118 745	-	-118 745
Bruttoresultat	170 011	-83 325	-	86 686	138 704	11 503	-	150 207
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	170 011	-	-	170 011	138 704	-	-	138 704
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-	-83 325	-	-83 325	-	11 503	-	-11 503
Centrala administrationskostnader	-16 797	-12 756	-6 524	-36 077	-22 064	-7 075	-4 571	-33 710
Finansiella intäkter	693	1 754	7 583	10 030	195	-205	9 555	9 546
Finansiella kostnader	-31 574	-15 780	-39 781	-87 135	-20 971	-5 046	-22 373	-48 391
Förvaltningsresultat	122 333	-110 106	-38 722	-26 495	95 865	-823	-17 389	77 653
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	377 535	-	-	377 535	153 918	-	-	153 918
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-3 791	-373	4 609	446	44 443	-	48 853	93 296
Resultat före skatt	496 077	-110 480	-34 112	351 485	294 226	-823	31 464	324 867
Skatt	-83 079	8 099	624	-74 356	-60 315	-4 587	-6 733	-71 634
Årets resultat	412 998	-102 381	-33 488	277 129	233 911	-5 410	24 731	253 233



	2023 Apr-jun				2022 Apr-jun			
	Förvaltnings- fastighet	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt	Förvaltnings- fastighet	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	112 308	-	-	112 308	88 973	-	-	88 973
Intäkter operatörsverksamhet	-	137 030	-	137 030	-	94 368	-	94 368
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-20 409	-	-	-20 409	-18 037	-	-	-18 037
Kostnader operatörsverksamhet	-	-205 899	-	-205 899	-	-71 763	-	-71 763
Bruttoresultat	91 900	-68 870	-	23 030	70 936	22 605	-	93 541
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	91 900	-	-	91 900	70 936	-	-	70 936
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-	-68 870	-	-68 870	-	22 605	-	22 605
Centrala administrationskostnader	-8 466	-7 833	-3 629	-19 929	-2 382	-7 846	-2 831	-13 059
Finansiella intäkter	392	1 787	7 193	9 373	-205	158	9 602	9 555
Finansiella kostnader	-15 906	-8 346	-21 187	-45 439	-2 320	-11 485	-12 530	-26 335
Förvaltningsresultat	67 920	-83 262	-17 623	-32 965	66 028	3 433	-5 759	63 702
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	377 535	-	-	377 535	83 878	-	-	83 878
Värdeförändringar derivat, orealiserade	1 753	283	10 445	12 482	-	20 986	19 298	40 284
Resultat före skatt	447 208	-82 979	-7 178	357 051	149 907	24 419	13 539	187 864
Skatt	-82 221	-7 576	-472	-90 268	-26 578	-4 487	-2 897	-33 962
Årets resultat	364 987	-90 554	-7 650	266 783	123 329	19 932	10 642	153 902



Definitioner

Antal hotell och antal rum

Antal rum och hotell per bokslutsdatum.

Bokslutsdatum

Sista datum i perioden.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Intäkter fastighetsförvaltning minus direkta kostnader fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat operatörsverksamhet

Intäkter operatörsverksamhet minus kostnader i operatörsverksamheten, exkluderat avskrivningar medtagna i resultaträkningen.

Direktavkastning

Bruttoresultat exklusive avskrivningar medtagna i resultaträkningen, dividerat med marknadsvärde i balansräkningen.

EBITDA

Bruttoresultat inklusive centrala administrationskostnader, exklusive avskrivningar.

Genomsnittlig ränta %

Genomsnittlig ränta i förhållande till koncernens upplåning per bokslutsdatum.

Marknadsvärde i balansräkningen

Marknadsvärdet som anges i rapporten inkluderar värdet för förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter, exklusive värdet för operatörsverksamheter, då dessa ej inkluderas i fastighetsvärdet i enlighet med IFRS.

Nettobelåningsgrad %

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel, dividerat med fastigheternas marknadsvärde i balansräkningen.

Räntetäckningsgrad

EBITDA, dividerat med finansiellt netto.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna och rapporteras för senaste 12-månadersperioden till Midstars obligationsinnehavare.

Återstående kontraktslängd

Genomsnittlig löptid för koncernens hyresavtal. Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.



Alternativa nyckeltal

EBITDA TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Bruttoresultat	23 030	93 541	86 686	150 207	405 438
Centrala administrationskostnader	-19 929	-13 059	-36 077	-33 710	-70 681
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	125 439	14 806	142 791	27 393	53 812
EBITDA	128 540	95 288	193 401	143 891	388 568
Nettobelåningsgrad TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder, ej leasing	4 286 996	4 178 216	4 286 996	4 178 216	4 241 271
Obligationer	475 000	500 000	475 000	500 000	475 000
Kassa	370 893	624 322	370 893	-624 322	-576 532
Nettoskuld	4 391 103	4 053 894	4 391 103	4 053 894	4 139 739
Marknadsvärde	11 401 587	9 687 841	11 401 587	9 687 841	10 281 703
Nettobelåningsgrad	38,5%	41,8%	38,5%	41,8%	40,3%
Direktavkastning TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
Driftnetto exklusive avskrivningar	148 469	108 346	229 477	177 601	459 249
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	10 256 746	9 272 849	10 281 703	9 067 401	9 067 401
Direktavkastning	1,45%	1,17%	2,23%	1,96%	5,06%
Räntetäckningsgrad TSEK	2023 Apr-jun	2022 Apr-jun	2023 Jan-jun	2022 Jan-jun	2022 Helår
EBITDA	128 540	95 288	193 401	143 891	388 591
Finansiellt netto	-36 066	-16 780	-77 105	-38 845	-103 169
Räntetäckningsgrad	3,6	5,7	2,5	3,7	3,8



Kvartalsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att kvartalsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Stockholm 2023-08-30

Henrik Molin
Ordförande

Assur Badur
Styrelseledamot

Anna Wiman
Styrelseledamot

Björn Olsson
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Peter Tengström
Verkställande direktör