



KVARTALSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2022





April till Juni 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 89,0 (65,3).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 94,4 (30,4).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 70,9 (51,9).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 37,4 (-8,4)¹.
- EBITDA uppgick till MSEK 95,3 (33,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 187,9 (60,1).
- Marknadsvärde i balansräkning uppgick till MSEK 9 687,8 (8 642,0).
- Den 8e februari emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om 500 MSEK som noterats med handelsstart den 6 april på Nasdaq Stockholm.
- Den 19 april förvärvade Midstar Scandic Täby från Maxus AB.

Januari till Juni 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 167,2 (129,7).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 130,2 (45,2).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 138,7 (106,8).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 38,9 (-14,9)¹.
- EBITDA uppgick till MSEK 143,9 (68,3).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 324,9 (121,5).
- Marknadsvärde i balansräkning uppgick till MSEK 9 687,8 (8 642,0).
- Den 8e februari emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om 500 MSEK som noterats med handelsstart den 6 april på Nasdaq Stockholm.
- Den 19 april förvärvade Midstar Scandic Täby från Maxus AB.

Finansiellt sammandrag²

TSEK	2022 Apr-jun	2021 Apr-jun	2022 Jan-jun	2021 Jan-jun	2021 Helår
Intäkter, Fastighetsförvaltning	88 973	65 275	167 211	129 734	287 832
Intäkter, Operatörsverksamhet	94 368	30 450	130 248	45 239	179 129
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-18 037	-13 354	-28 506	-22 973	-52 532
Kostnader, Operatörsverksamhet	-71 763	-48 727	-118 745	-79 555	-197 147
Bruttoresultat	93 541	33 644	150 207	72 446	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	70 936	51 921	138 704	106 761	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	22 605	-18 277	11 503	-34 315	-18 018
Centrala administrationskostnader	-13 059	-9 761	-33 710	-23 557	-47 901
Finansiella intäkter	9 555	0	9 546	0	3 185
Finansiella kostnader	-26 335	-21 237	-48 391	-35 785	-68 401
Förvaltningsresultat	63 702	2 645	77 653	13 104	104 164
EBITDA	95 288	33 738	143 891	68 295	206 088
Nettobelåningsgrad	41,8%	44,9%	41,8%	44,9%	41,5%
Räntetäckningsgrad isolerad period	5,7	1,6	3,7	1,9	3,0

¹ Se segment sid 5 för uträkning

² Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 21 och 22.



Finansiell utveckling april till juni

Kvartal 2 2022 har präglats av en återgång till en hotellmarknad i nivå med marknaden före pandemins utbrott. Trots en återhämtning inför sommaren även föregående år blev omsättningen under kvartalet ca 90% högre än motsvarande period 2021.

Omsättning uppgick till 183,3 MSEK (95,7) fördelat på 31% (35) från Sverige, 14% (22) från Norge, 55% (43) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 93,5 MSEK (33,6) före administrationskostnader och är fördelat på 29% (48) från Sverige 25% (48) och Norge samt från Danmark 47% (4).

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 89,0 (65,3) och Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 94,4 (30,4).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 70,9 (51,9) medan Bruttoresultat operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 37,4 (-8,4)³.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -26,3 (-21,2), både drivet av en högre underliggande ränta, samt en utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 9,6 (0,0).

Finansiellt netto uppgick till MSEK -16,8 (-21,2). Den lägre siffran för Q2 2022 förklaras främst av orealiserade positiva växelkursförändringar på lån.

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK 83,9 (53,5).

För rörelsefastigheterna minskade värdet med totalt MSEK -9,3 (-24,6), varav MSEK -9,3 (-24,6) via övrigt totalresultat i balansräkningen. Minskningen beror inte på att värderingen av fastigheterna minskat, utan att investeringar genomförts där värderingen inte stigit i samma utsträckning som nedlagt i investeringar under den aktuella perioden. Totalt sett har dock värdet ökat mer än nedlagt i investeringar. Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 40,3 (3,9).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 153,9 (46,3).

Moderbolag

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

³ Se segment sid 5 för uträkning



Finansiell utveckling januari till juni

Början av kvartal 1 2022 präglades fortsatt av restriktioner till följd av Covid 19 pandemin vilket hade en negativ effekt på hotellomsättningen. Omsättningen och resultatet blev dock bättre än jämförelseperioden kvartal 1 2021 då färre hotell var stängda under perioden jämfört 2021. Restriktionerna har sedan successivt släppts och omsättningen har stadigt ökat och legat på nivåer i närhet av 2019.

Omsättning uppgick till 297,5 MSEK (175,0) fördelat på 33% (37) från Sverige, 17% (23) från Norge, 50% (41) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 150,2 MSEK (72,4) före administrationskostnader och är fördelat på 34% (56) från Sverige 29% (46) och Norge samt från Danmark 37% (-2).

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 167,2 (129,7) och Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 130,2 (45,2).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 138,7 (106,8) medan Bruttoresultat operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 38,9 (-14,9)⁴.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -48,4 (-35,8), både drivet av en högre underliggande ränta, samt en utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 9,5 (0) och beror främst på ej realiserade positiva växelkursförändringar i koncernen. Finansiellt netto uppgick till -38,8 (-35,8).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK 153,9 (90,8)

För rörelsefastigheterna minskade värdet med totalt MSEK -19,9 (15,7), varav MSEK -19,9 (15,7) via övrigt totalresultat i balansräkningen. Minskningen beror inte på att värderingen av fastigheterna minskat, utan att investeringar genomförts där värderingen inte stigit i samma utsträckning som nedlagt i investeringar under den aktuella perioden. Totalt sett har dock värdet ökat mer än nedlagt i investeringar. Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 93,3 (17,6).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 253,2 (92,7).

Moderbolag

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

⁴ Se segment sid 5 för uträkning



Fastighetsportfölj

Midstars fastighetsportfölj består av 27 hotell i Sverige, Norge och Danmark, med ett marknadsvärde i balansräkningen om MSEK 9 688.

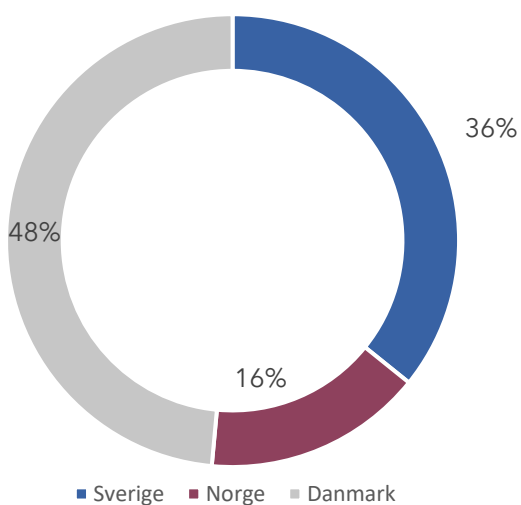
24 av 27 hotell hyrs ut till Nordiska hotelloperatörer via långa hyresavtal (förvaltningsfastigheter) och tre hotell drivs i egen regi (operatörsverksamheter).

Midstar genomför externa värderingar av beståndet vid utgången av juni samt december varje år. Marknadsvärdet som visas i rapporten är baserat på gällande värdering, exklusive värde för verksamheten i operatörsbolagen. Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen medan värdeförändringar gällande fastigheter i operatörsverksamheten bokas via övrigt totalresultat direkt mot balansräkningen.

Nyckeltal

Marknadsvärde i balansräkning, MSEK	9 688
Antal fastigheter	27
Antal rum	4 516
Genomsnittligt antal rum per hotell	164
Antal länder	3
Antal städer	19
Antal kvadratmeter	236 907
Marknadsvärde per kvm, TSEK	40,9
Hyresintäkter per kvm, TSEK, helår 2021	1,28
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK, helår 2021	272
Direktavkastning värdering, %	4,0-7,7%
Genomsnittlig löptid, hyresavtal, år	9,4

Marknadsvärde i balansräkning per land

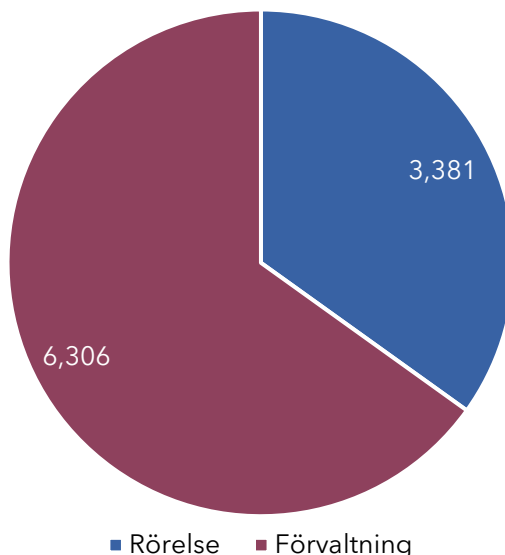




Segment april-juni

Fastighetsförvaltning	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2021 Helår
Hysesintäkter	88 973	65 275	287 832
Kostnader	-18 037	-13 354	-52 532
Bruttoresultat	70 936	51 921	235 300
Operatörsverksamhet TSEK	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2021 Helår
Intäkter	94 368	30 450	179 129
Kostnader	-71 763	-48 727	-197 147
Bruttoresultat	22 605	-18 277	-18 018
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	14 806	9 856	36 708
Bruttoresultat före avskrivningar	37 411	-8 421	18 690

Fastighetsvärde fördelat per segment



Fastighetsförvaltning

Intäkter uppgick till MSEK 88,9 (65,3) och förklaras av en generellt stark marknad under kvartal 2 2022. Även då de flesta regionstäder klarade pandemin relativt sätt bra, jämfört med storstäder, märks en kraftig återhämtning jämfört föregående år. De ökade intäkterna förklaras främst av förändringar i portföljen (två nya fastighetsförvärv och en avyttring) samt index eller upptrappningar av hyresintäkter enligt avtal.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 70,9 (51,9), främst drivet av högre intäkter.

Operatörsverksamhet

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 94,4 (30,5) vilket är mer än en tredubbling jämfört med samma period 2021. Detta förklaras både av en bättre marknad samt av att ett av de två hotell som var stängda för renovering under jämförelseperioden återöppnade under maj 2021.

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar uppgick till 37,4 (-8,4).



Finansiering

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

Nettobelåningsgraden⁵, som även inkluderar kassan i koncernen, blev något högre, 41,8 (44,9) i slutet av juni jämfört med 41,5, vid slutet av 2021.

De finansiella kostnaderna uppgick till 26,3 MSEK (19,7) och ökningen relativt 2021 är hänförlig till en ökad underliggande ränta samt utökad belåning beroende på förvärv under 2021 och 2022, samt den utgivna obligationen.

Skulder till kreditinstitut, MSEK	4 178
Obligationer, MSEK	500
- Varav innehav hos Midstar Hotels AB	25
Räntebärande skulder exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 678
Räntesäkrade lån eller fasträntelån, inklusive räntetak	2 642
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört bankupplåning (%)	63%
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört total skuld (%)	56%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	0,62%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,56%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	2,2
Kapitalbindning, år	4,4
Ränta Obligation, relativt Stibor 3 månader	4,25

Cirka 18% av låneportföljen kommer omförhandlas i slutet av 2022.

Genomsnittlig kapitalbindning är 4,4 år och räntebindningen är 2,2 år. Genomsnittlig ränta per den 30 juni var 2,2 % (1,9) inklusive räntederivat.

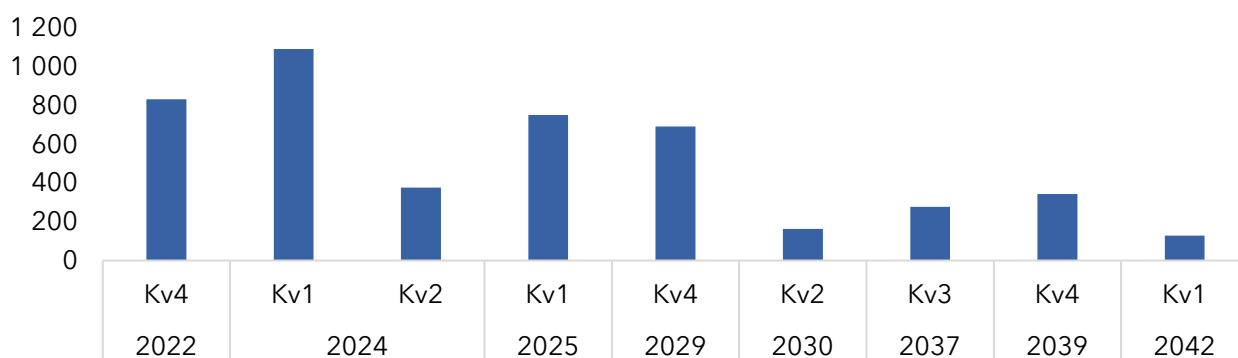
Derivat värderas per bokslutsdatum för respektive period och förändringen redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. I slutet av perioden hade derivat ett nettomarknadsvärde om MSEK 101,7 (-5,0).

Midstar reducerar ränterisker via derivat, och valutarisker genom att upplåning och räntesäkring sker i samma valuta som respektive fastighet genererar kassaflöde i.

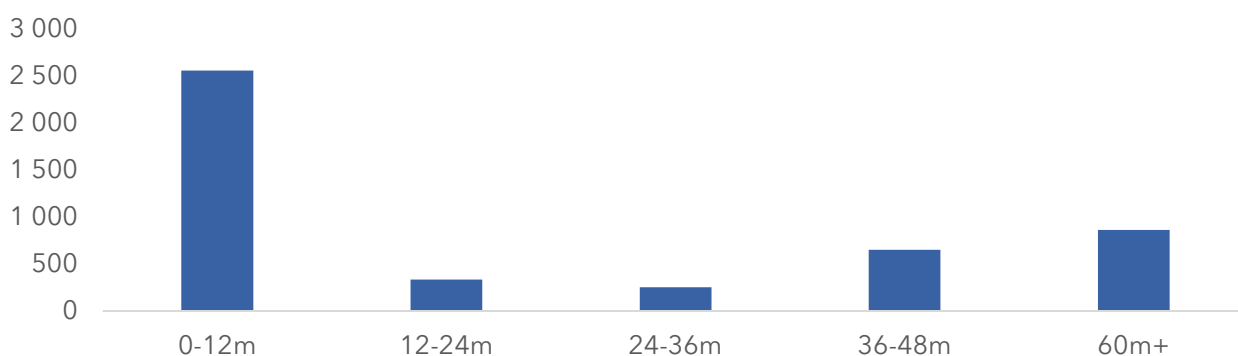
⁵ Se förklaring av nyckeltal under avsnittet "Definitioner" samt "alternativa nyckeltal", sid 21 och 22



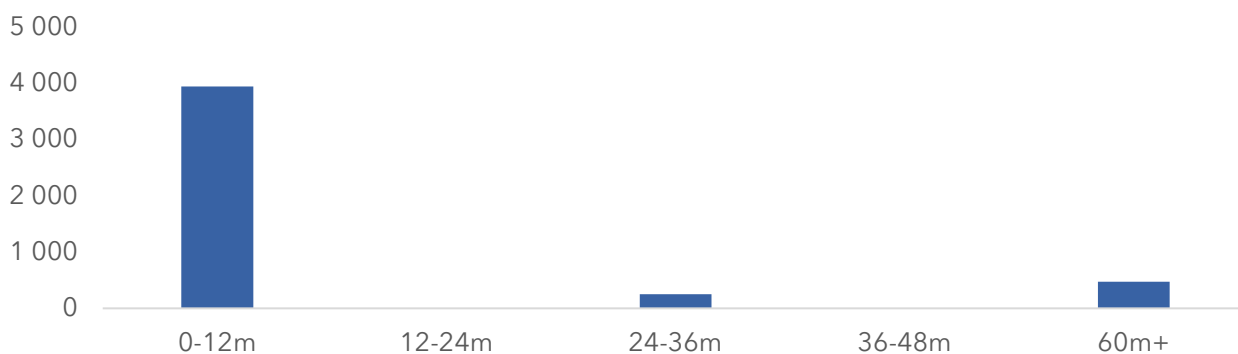
Förfallostruktur lånekapital



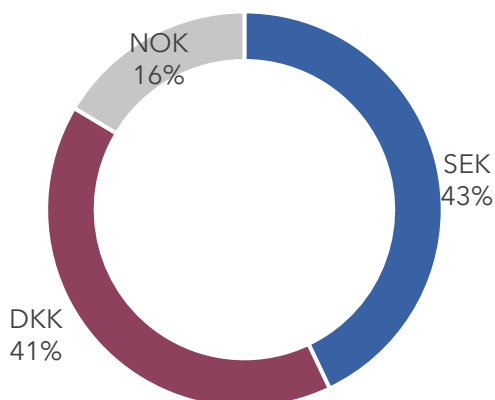
Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring



Förfallostruktur räntor, exklusive räntesäkring



Skuld per valuta per bokslutsdatum





Risker och osäkerhetsfaktorer

Midstars syn på affärsriskerna har inte förändrats jämfört med vad som redogörs för i årsredovisningen för 2021.





Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning Koncern

TSEK	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	88 973	65 275	167 211	129 734	287 832
Intäkter Operatörsverksamhet	94 368	30 450	130 248	45 239	179 129
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-18 037	-13 354	-28 506	-22 973	-52 532
Kostnader operatörsverksamhet	-71 763	-48 727	-118 745	-79 555	-197 147
Bruttoresultat	93 541	33 644	150 207	72 446	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	70 936	51 921	138 704	106 761	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	22 605	-18 277	11 503	-34 315	-18 018
Centrala administrationskostnader	-13 059	-9 761	-33 710	-23 557	-47 901
Finansiella intäkter	9 555	0	9 546	0	3 185
Finansiella kostnader	-26 335	-21 237	-48 391	-35 785	-68 401
Förvaltningsresultat	63 702	2 645	77 653	13 104	104 164
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	83 878	53 545	153 918	90 820	288 097
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	-4 468
Värdeförändringar derivat	40 284	3 897	93 296	17 576	30 245
Resultat före skatt	187 864	60 087	324 867	121 500	418 037
Skatt	-33 962	-13 742	-71 634	-28 763	-106 812
Årets resultat	153 902	46 345	253 233	92 737	311 225
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	153 902	46 345	253 233	92 737	311 225
Övrigt totalresultat					
TSEK	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Årets resultat	153 902	46 345	253 233	92 737	311 225
Poster som inte kan omföras till årets resultat					
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet	35 183	-44 848	101 788	49 239	97 321
Årets omvärderingar av materiella anläggningstillgångar	-9 318	-24 577	-19 897	15 719	194 690
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	935	5 470	2 585	-3 456	-44 549
Årets totalresultat	26 800	-63 954	84 476	61 502	247 461
Årets totalresultat hänförligt till:	180 701	-17 609	337 709	154 239	558 687
Moderbolagets aktieägare	180 701	-17 609	337 709	154 239	558 687
Årets totalresultat	180 701	-17 609	337 709	154 239	558 687



Balansräkning Koncern

TSEK	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar					
Rörelsefastigheter	3 381 345	2 934 773	3 381 345	2 934 773	3 216 817
Förvaltningsfastigheter	6 306 496	5 707 212	6 306 496	5 707 212	5 850 583
Inventarier	38 668	1 909	38 668	1 909	37 481
Goodwill	303 678	288 017	303 678	288 017	290 910
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	9	2	9	2
Derivat	101 683	5 956	101 683	5 956	12 436
Uppskjutna skattefordringar	11 764	4 727	11 764	4 727	15 174
Nyttjanderätt leasing	50 886	49 858	50 886	49 858	50 236
Övriga långfristiga fordringar	31 280	38 130	31 280	38 130	4 851
Övriga långfristiga fordringar	10 225 802	9 030 590	10 225 802	9 030 590	9 478 493
Summa anläggningstillgångar					
Varulager	4 875	2 764	4 875	2 764	2 768
Kundfordringar	35 452	35 345	35 452	35 345	20 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 931	49 907	56 931	49 907	61 513
Övriga fordringar	28 169	32 420	28 169	32 420	14 528
Likvida medel	624 322	283 199	624 322	283 199	385 360
Summa omsättningstillgångar	749 748	403 635	749 748	403 635	484 379
Summa tillgångar	10 975 551	9 434 226	10 975 551	9 434 226	9 962 872
TSEK	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Eget kapital					
Aktiekapital	500	270	500	270	500
Övrigt tillskjutet kapital	3 488 198	3 488 198	3 488 198	3 488 198	3 488 198
Reserver	281 010	10 575	281 010	10 575	196 534
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 393 569	922 077	1 393 569	922 077	1 140 336
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 163 277	4 421 121	5 163 277	4 421 121	4 825 568
Summa eget kapital	5 163 277	4 421 121	5 163 277	4 421 121	4 825 568
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3 776 792	3 832 180	3 776 792	3 832 180	3 040 499
Derivat	-	10 977	-	10 977	5 457
Övriga långfristiga skulder	2 021	0	2 021	0	3 500
Leasingskuld	50 481	49 461	50 481	49 461	49 836
Uppskjutna skatteskulder	884 865	685 832	884 865	685 832	803 052
Summa långfristiga skulder	4 714 158	4 578 450	4 714 158	4 578 450	3 902 345
Kortfristiga räntebärande skulder	902 082	275 808	902 082	275 808	1 049 556
Leverantörsskulder	74 513	69 271	74 513	69 271	86 127
Skatteskulder	39 992	24 378	39 992	24 378	28 604
Övriga skulder	7 650	0	7 650	0	16 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 878	65 197	73 878	65 197	53 866
Summa kortfristiga skulder	1 098 115	434 654	1 098 115	434 654	1 234 959
Summa skulder	5 812 306	5 013 105	5 812 306	5 013 105	5 137 303
Summa eget kapital och skulder	10 975 551	9 434 226	10 975 551	9 434 226	9 962 872



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 2021-01-01	270	3 298 198	-124 978	74 051	829 340	4 076 882
Årets resultat	-	-	-	-	92 737	92 737
Årets övriga totalresultat	-	-	49 239	12 263	-	61 502
Aktieägartillskott	-	190 000	-	-	-	190 000
Utgående eget kapital 2021-06-30	270	3 488 198	-75 739	86 314	922 077	4 421 121

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



Kassaflöde, Koncern

TSEK	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Resultat före skatt	187 864	60 087	324 867	121 500	418 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-114 294	-58 746	-224 348	-102 525	-290 412
Betald inkomstskatt	-2 709	-1 438	-10 252	14 441	15 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	70 861	-96	90 267	33 416	143 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-1 579	-733	-2 001	-690	-677
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	283	72 337	-34 281	30 978	59 166
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-145 507	-360 068	-86 330	-319 240	-309 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 942	-288 561	-32 345	-255 536	-107 826
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 718	-148 363	-99 599	-207 571	-365 254
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	0		0		
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	163 217
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-122 165	-160 318	-122 165	-160 318	-
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0	-25 230	97	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 884	-308 680	-246 995	-367 792	-365 280
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	190 000	-	190 000	190 000
Upptagna lån	10 924	296 727	650 098	1 580 370	1 505 386
Amortering av lån	-18 247	-9 364	-139 266	-1 270 049	-1 253 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 323	477 363	510 832	500 320	442 187
Årets kassaflöde	-239 148	-119 879	231 492	-123 008	-30 919
Likvida medel vid periodens början	866 224	408 691	385 360	402 519	402 519
Valutakursdifferens i likvida medel	-2 754	-5 614	7 470	3 688	13 760
Likvida medel vid periodens slut	624 321	283 199	624 321	283 199	385 360



Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Jan-Dec
Nettoomsättning	9 915	8 431	27 328	16 219	77 696
Administrations- och försäljningskostnader	-11 767	-9 194	-29 931	-17 775	-81 029
Rörelseresultat	-1 852	-763	-2 603	-1 556	-3 333
Resultat från finansiella poster:					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	269	0	671	3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 101	0	-9 597	0	-595
Resultat efter finansiella poster	-5 832	0	-8 927	3	-595
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2 949
Resultat före skatt	-7 684	-763	-11 530	-1 553	-3 928
Skatt	1 583	157	2 375	320	161
Årets resultat	-6 101	-606	-9 155	-1 233	-3 767



Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	3 398 082	3 348 080	3 398 082	3 348 080	3 348 080
Andra långfristiga fordringar	25 000	-	25 000	-	-
Uppskjuten skattefordran	2 536	320	2 536	320	161
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 425 618	3 348 400	3 425 618	3 348 400	3 348 242
Summa anläggningstillgångar	3 425 618	3 348 400	3 425 618	3 348 400	3 348 242
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Fordringar på koncernföretag	793 439	269 473	793 439	269 473	537 548
Övriga fordringar	2 125	6 186	2 125	6 186	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 950	47 140	17 950	47 140	7 854
Summa kortfristiga fordringar	813 513	322 799	813 513	322 799	545 402
Kassa och bank	166 224	8 133	166 224	8 133	9 201
Summa omsättningstillgångar	979 737	384 185	979 737	384 185	554 604
Summa tillgångar	4 405 356	3 679 332	4 405 356	3 679 332	3 902 845
TSEK	2022-06-30	2021-06-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	500	270	500	270	500
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	1 880 484	1 881 532	1 880 484	1 881 532	1 881 302
Överkursfond	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-9 155	-1 233	-9 155	-1 233	-818
Summa eget kapital	3 500 195	3 508 935	3 500 195	3 508 935	3 509 350
Obeskattade reserver	9 371	9 371	9 371	9 371	9 371
Långfristiga skulder					
Övriga skulder	500 000	-	500 000	-	-
Summa långfristiga skulder	500 000	-	500 000	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	243	1 251	243	1 251	12 935
Skulder till koncernföretag	386 501	159 300	386 501	159 300	362 841
Aktuella skatteskulder	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	172	-	172	7 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 046	303	9 046	303	800
Summa kortfristiga skulder	395 790	161 026	395 790	161 026	384 125
Summa eget kapital och skulder	4 405 356	3 679 332	4 405 356	3 679 332	3 902 845



Förändring Eget Kapital, Moderbolaget

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	270	1 628 366	-	1 691 588	-55	3 320 168
Årets totalresultat						
Årets resultat	-	-		-	-1 233	-1 233
Årets totalresultat	-	-	-	-	-1 233	-1 233
Vinstdisposition		-	190 000	-55	55	190 000
Aktieägartillskott						-
Utgående eget kapital 2021-06-30	270	1 628 366	190 000	1 691 533	-1 233	3 508 935

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Uppskriv- ningsfond	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	-
Fondemission	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-06-30	500	1 628 366	-	1 880 484	-9 155	3 500 195



Kassaflöde, moderbolaget

TSEK	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-1 852	-763	-2 603	-1 556	-3 333
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-	-
Erhållna räntor	269	0	671	3	-
Betalda räntor	-6 101	0	-9 597	0	-595
Betald inkomstskatt	-	-	-	-7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 684	-763	-11 530	-1 560	-3 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-	-	-	-	-
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	-	-	-	-
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-251 551	-60 875	-268 111	-131 463	-399 648
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-10 844	-978	-12 692	736	12 420
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	3 152	-7 766	24 357	902	260 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-266 927	-70 382	-267 975	-131 385	-130 317
Investeringsverksamheten	-	-	-	-	-
Förvärv av dotterföretag	-50 002	-243 331	-50 002	-243 331	-243 331
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-25 000	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-50 002	-243 331	-75 002	-243 331	-243 331
Finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	190 000	-	190 000	190 000
Upptagna lån	-	-	500 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	190 000	500 000	190 000	190 000
Årets kassaflöde	-316 929	-123 713	157 023	-184 716	-183 648
Likvida medel vid årets början	483 153	131 846	9 201	192 849	192 849
Likvida medel vid årets slut	166 224	8 133	166 224	8 133	9 201



Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen har närståenderelation med extern utsedd verkställande direktör Peter Tengström samt med Midstar AB 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	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	Jan-jun 2022	-	26 218	9 440	-
Midstar AB	Jan-jun 2021	-	14 512	7 693	-
Midstar AB	2021	-	30 296	7 646	-

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	År	Netto-omsättning	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	Jan-jun 2022	-	26 218	9 440	-
Dotterföretag	Jan-jun 2022	27 328	-	793 439	386 501
Midstar AB	Jan-jun 2021	-	14 512	7 693	-
Dotterföretag	Jan-jun 2021	16 219	-	269 473	159 300
Midstar AB	2021	-	30 296	7 646	-
Dotterföretag	2021	77 696	-	538 331	362 841

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 2022	Jan - jun 2021	2021
Styrelse	58	58	235
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 räntebärande skulder och andra finansiella instrument utgör en rimlig approximation för deras verkliga värden.

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Midstar Hotels årsredovisning för 2021.

**Marknadsvärde i
balansräkning**

9,7

Antal fastigheter

27

Antal rum

4 516



Not 2 Segmentsredovisning

	2022 Jan-Jun				2021 Jan-Jun			
	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatö- rsvirk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt	Förvalt- ningsfas- t-igheter	Operatö- rsvirk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	167 211			167 211	129 734			129 734
Intäkter Operatörsverksamhet		130 248		130 248		45 239		45 239
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-28 506			-28 506	-22 973			-22 973
Kostnader operatörsverksamhet		-118 745		-118 745		-79 555		-79 555
Bruttoresultat	138 704	11 503	-	150 207	106 761	-34 315	-	72 446
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	138 704			138 704	106 761			106 761
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		11 503		11 503		-34 315		-34 315
Centrala administrationskostnader	-22 064	-7 075	-4 571	-33 710	-15 949	-4 284	-3 322	-23 557
Finansiella intäkter	195	-205	9 555	9 546	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-20 971	-5 046	-22 373	-48 391	-21 480	-1 749	-12 557	-35 785
Förvaltningsresultat	95 865	-823	-17 389	77 653	69 332	-40 348	-15 879	13 104
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	153 918			153 918	90 820			90 820
Värdeförändringar derivat	44 443	-	48 853	93 296	7 692	-	9 884	17 576
Resultat före skatt	294 226	-823	31 464	324 867	167 844	-40 348	-5 995	121 500
Skatt	-60 315	-4 587	-6 733	-71 634	-32 892	2 863	1 266	-28 763
Årets resultat	233 911	-5 410	24 731	253 233	134 951	-37 486	-4 729	92 737



	2022 Apr-Jun				2021 Apr-Jun			
	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatör sverk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatör sverk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	88 973			88 973	65 275			65 275
Intäkter Operatörsverksamhet		94 368		94 368		30 450		30 450
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-18 037			-18 037	-13 354			-13 354
Kostnader operatörsverksamhet		-71 763		-71 763		-48 727		-48 727
Bruttoresultat	70 936	22 605	-	93 541	51 921	-18 277	-	33 644
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	70 936			70 936	51 921			51 921
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		22 605		22 605		-18 277		-18 277
Centrala administrationskostnader	-2 382	-7 846	-2 831	-13 059	-7 804	-813	-1 144	-9 761
Finansiella intäkter	-205	158	9 602	9 555	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-2 320	-11 485	-12 530	-26 335	-13 508	-663	-7 066	-21 237
Förvaltningsresultat	66 028	3 433	-5 759	63 702	30 609	-19 753	-8 210	2 645
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	83 878			83 878	53 545			53 545
Värdeförändringar derivat	-	20 986	19 298	40 284	1 431	-	2 466	3 897
Resultat före skatt	149 907	24 419	13 539	187 864	85 585	-19 753	-5 745	60 087
Skatt	-26 578	-4 487	-2 897	-33 962	-19 317	4 346	1 229	-13 742
Årets resultat	123 329	19 932	10 642	153 902	66 268	-15 407	-4 516	46 345



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	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Bruttoresultat	93 541	33 644	150 207	72 446	217 282
Centrala administrationskostnader	-13 059	-9 761	-33 710	-23 557	-47 901
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	14 806	9 856	27 393	19 405	36 708
EBITDA	95 288	33 738	143 891	68 295	206 088
LTV	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder	4 178 216	4 164 309	4 178 216	4 164 309	4 146 543
Obligationer	500 000	-	500 000	-	-
Kassa	624 322	283 199	624 322	283 199	385 360
Nettoskuld	4 053 894	3 881 110	4 053 894	3 881 110	3 761 184
Marknadsvärde	9 687 841	8 641 985	9 687 841	8 641 985	9 067 401
Nettobelåningsgrad	41,8%	44,9%	41,8%	44,9%	41,5%
Direktavkastning	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
Driftnetto exklusive avskrivningar	108 346	43 500	177 601	91 851	253 989
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	9 272 849	8 096 083	9 067 401	7 784 298	7 784 298
Direktavkastning	1,17%	0,54%	1,96%	1,18%	3,26%
Räntetäckningsgrad	2022 Apr-Jun	2021 Apr-Jun	2022 Jan-Jun	2021 Jan-Jun	2021 Helår
EBITDA	95 288	33 738	143 891	68 295	206 088
Finansiellt netto	-16 780	-21 237	-38 845	-35 773	-68 175
Räntetäckningsgrad	5,7	1,6	3,7	1,9	3,0



Kvartalsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten 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 2022-08-26

Jan Sööder
Ordförande

Alexander Sundberg

Anna Wiman

Björn Olsson

Peter Ragnarsson

Peter Tengström
Verkställande direktör



Our goal is
to create better hotels
in the Nordics