

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER
2022

Q4

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – DECEMBER 2022

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

KOMMENTARER PÅ RESULTATET

JANUARI – DECEMBER 2022

- Hyresintäkter uppgick till 53 mkr (84). Minskningen från motsvarande period föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 26 mkr (52).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -437 mkr (573).
- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var -28 mkr (311), varav 10 mkr är hänförliga till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag samt -38 mkr är hänförligt till realiserade värdeförändringar inom beståndet.
- Periodens resultat uppgick till -455 mkr (826).

OKTOBER – DECEMBER 2022

- Hyresintäkter uppgick till 10 mkr (28). Minskningen från motsvarande kvartal föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 3 mkr (16).
- Resultat från intresseföretag var -193 mkr (313), vilket består

av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -110 mkr, kapitalandel från Ankarhagen om 9 MSEK samt kapitalandel från Klippudden Fastigheter och Vincero Fastigheter som genererade ca -58 mkr respektive preliminärt -34 mkr under perioden.

- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -38 mkr (182), där -21 mkr är hänförligt till realiserade förändringar samt -17 mkr avser omklassificering till uppskjuten skatt från tidigare genomförd försäljning av Klippudden till delägt JV.
- Rörelseresultatet var -226 mkr (508).
- Periodens resultat uppgick till -215 mkr (454).

VIKTIGA HÄNDELSER OKTOBER – DECEMBER 2022

- Holmström Fastigheter förvärvade under perioden andelar i Ankarhagen Holding AB från Holmströmgruppen. Transaktionen skedde till bokfört värde och redovisas per Q4 som andelar i intressebolag.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	10	28	53	84
Driftnetto	3	16	26	52
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-17	0	10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-21	182	-38	311
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-193	313	-437	573
Resultat efter finansnetto	-235	495	-478	898
Rörelseresultat rullande 12 mån	-448	927	-448	927
Antal förvaltningsfastigheter	25	67	25	67
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	832	2 259	832	2 259
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 457	22 810	21 457	22 810
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 155	1 165	1 155	1 165
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%	3,2%	3,6%	3,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	99 038	38 784	99 038
Årlig avkastning på eget kapital, %	-53,0%	83,2%	-27,7%	59,6%
Justerad soliditet, %	61,2%	56,6%	61,2%	56,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	1,3 *	0,9	1,9 *

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

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

VD HAR ORDET

Marknadsläget har gett oss ökade såväl räntenivåer som avkastningskrav, vilket påverkar oss negativt. Vi tror dock att de tuffare tiderna framöver kan ge oss fina affärsmöjligheter som vi hoppas kunna dra nytta av i samarbete med våra partners.

2022 utvecklades till att bli ett mycket speciellt år. I början av året härjade fortfarande Corona-pandemin. I februari inledde Ryssland sitt anfällskrig mot Ukraina, och därpå följde energikris, stigande inflation och kraftigt höjd ränta. Liksom den övriga svenska ekonomin påverkades kapitalmarknaderna negativt, med en fallande Stockholmsbörs och en orolig och avvaktande obligationsmarknad. På fastighetsmarknaden såg vi sjunkande värderingar till följd av ökande avkastningskrav.

Till följd av detta minskade Holmström Fastigheters rörelseresultat för helåret 2022 till -448 mkr (927). De flesta delar av koncernen såg försämrade resultat, men Magnolia Bostad, som fokuserar på bostadsutveckling, har haft ett särskilt jobbigt år till följd av det försämrade makroekonomiska läget.

Detta till trots ser jag ändå framtiden an med tillförsikt. Vi tror på långsiktighet och strävar efter att etablera långsiktiga samarbeten med starka partners. Under andra halvan av 2021 inledde vi ett samarbete med Areim, då vi gemensamt köpte ut Magnolia Bostad från börsen. Areim planerar att tillföra Magnolia Bostad två miljarder kronor i kapital, varav över en miljard redan har blivit tillfört. I början av 2022 inledde vi ytterligare ett samarbete med en stark partner, denna gång Slättö. Vi ska tillsammans äga och utveckla Klippudden Fastigheter, ett bolag som tidigare ingick i Holmström Fastigheter. Klippudden Fastigheter planerar att utöka fastighetsbeståndet, där Slättö kommer att bidra med majoriteten av finansieringen av expansionen.

Jag är övertygad om att den gedigna erfarenhet, stora kunskap och tillgången till kapital som våra samarbeten erbjuder kommer att leda oss till nya spännande möjligheter i framtiden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Till följd av vårt samarbete med Slättö, som innebar att Slättö i början av 2022 köpte halva vårt dotterbolag Klippudden Fastigheter, har det bokförda värdet på våra förvaltningsfastigheter minskat och står nu för cirka 33 procent av våra totala tillgångar. Vi fortsätter att göra investeringar i vårt fastighetsbestånd med god lönsamhet. Under året har vi bland annat genomfört värme- och frånluftsåtervinningsprojekt samt konverterat vindar till lägenheter. Under 2022 gjorde vi en energiinventering av alla våra fastigheter som påvisar stor potential för fortsatta investeringar i beståndet.

ANKARHAGEN

I slutet av 2022 fortsatte Holmströmgruppen omstruktureringen av sina fastighetstillgångar genom att intressebolaget Ankarhagen såldes från Holmströmgruppen till Holmström Fastigheter. Vi äger 20 procent i Ankarhagen, medan vår samarbetspartner Areim äger en lika stor andel. Huvudägare är grundare och VD Markus Sjöwall.

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära

lägen i växande regioner i Mellansverige. Bolaget har utvecklats väl under 2022 trots marknadsläget och ser stora möjligheter att fortsätta utveckla det befintliga beståndet och att förvärva attraktiva fastigheter inom sitt segment.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsfrågorna är en självklar och viktig del av Holmström Fastigheters verksamhet. Under 2022 genomförde vi klimatriskbedömning av delar av beståndet för att säkerställa efterlevnad av vissa delar av EU:s gröna taxonomiförordning. Vi investerade även i en webbaserad plattform för insamling, bearbetning, analys och visualisering av energidata och implementerade en visselblåsarfunktion. Dessutom fortsatte vi med våra långsiktiga hållbarhetsinvesteringar. Dessa omfattar bland annat energikartläggning av våra fastigheter och implementering av energisparande åtgärder i beståndet. I syfte att öka tryggheten för våra hyresgäster erbjuder vi ett paket som innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning och upprustning av gemensamhetsytor.

MAGNOLIA BOSTAD

Magnolia Bostad har haft svåra marknadsförutsättningar under året. Sjunkande värden för slutprodukterna kombinerat med stigande entreprenadpriser har inneburit att Magnolia Bostad, liksom många branschkollegor, har senarelagt ett flertal byggstarter. Bolaget har därför genomfört en översyn av sina fasta kostnader och har anpassat sin personalstyrka. Vi bedömer att det osäkra marknadsläget kommer bestå en tid och att det öppnar upp för möjligheter att förvärva attraktiva byggrätter. Den underliggande efterfrågan på nya bostäder är fortsatt stark och den generella inbromsningen av nybyggnation i Sverige kommer spå på underskottet av bostäder. När marknaden stabiliseras finns därför goda förutsättningar för nyproduktionen att komma igång igen på de marknader där Magnolia Bostad verkar.

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent i Vincero Fastigheter, som äger ett antal kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Avsikten är att på dessa fastigheter utveckla byggrätter för bostäder.

Under 2022 gick bolagets viktigaste projekt, Sjødalen i Huddinge, till samråd. Det är en viktig milstolpe och färdig detaljplan bedöms föreligga under 2024. Projektet omfattar cirka 2 000 bostäder med god kommunikation till Stockholms innerstad.

Jag vill tacka våra medarbetare, styrelsen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under ett utmanande 2022. Vi tar oss nu an 2023 med förhoppningen att marknaden successivt stabiliserar sig.

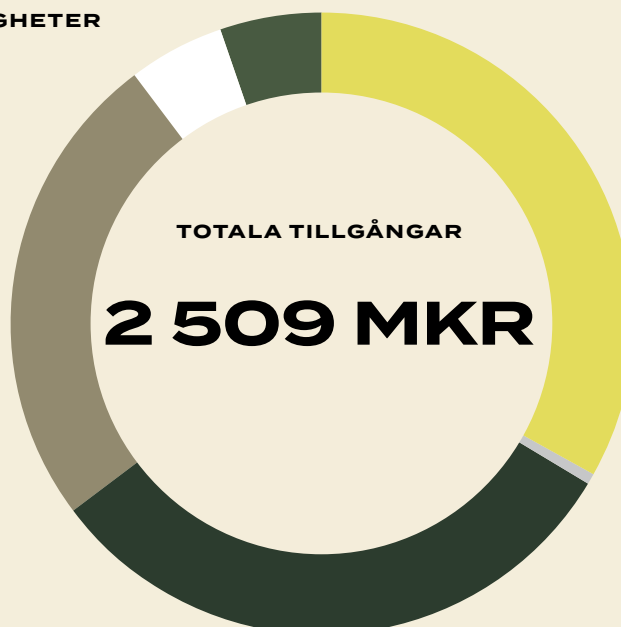
Stockholm i februari 2023

Erik Rune
VD



TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
832 MKR (33,2%)
- » AKTIER I KLIPPUDDEN FASTIGHETER
9 MKR (0,4%)
- » AKTIER I HAM NORDIC
791 MKR (31,5%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
618 MKR (24,6%)
- » AKTIER I ANKARHAGEN INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
130 MKR (5,2%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
129 MKR (5,1%)



DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

ÖVERSIKT

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") är ett helägt dotterbolag till Holmströmgruppen och har främst fokus på bostadshyresfastigheter i bra lägen i svenska storstäder och regionstäder.

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

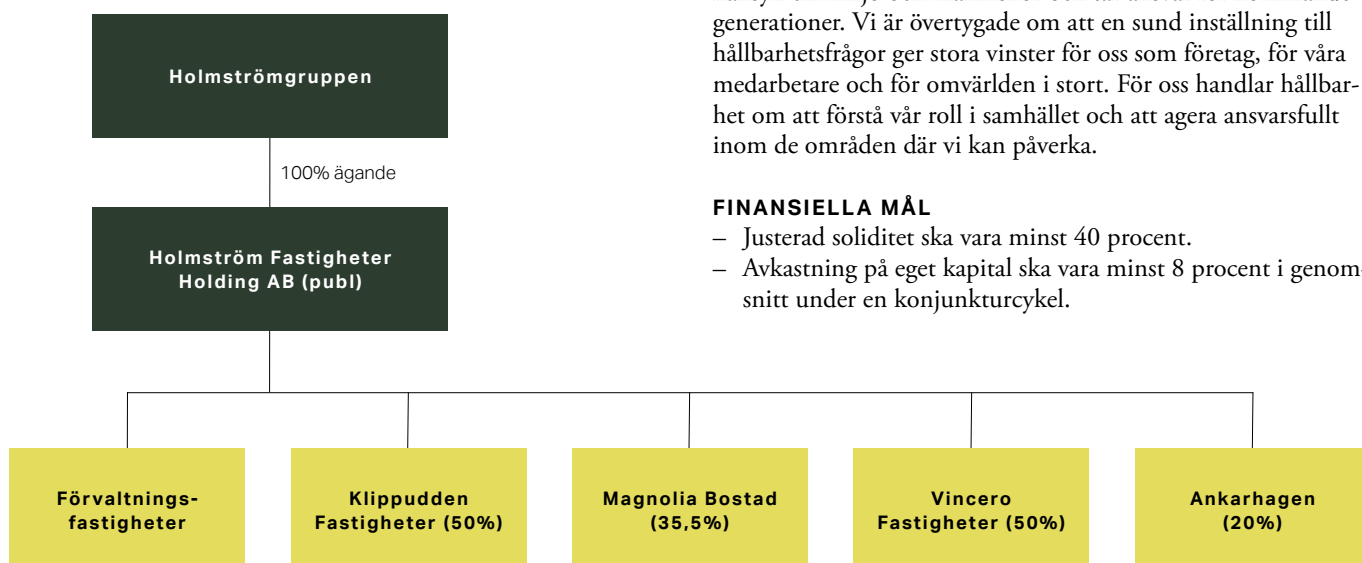
fastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen. Holmström Fastigheter äger även sedan december 2022 motsvarande 20 procent av Ankarhagen Fastigheter, ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri. Holmström Fastigheter äger 50 procent av Klippudden Fastigheter, vilket är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Slättö vars ägande uppgår till 50 procent vardera.

HÅLLBARHET

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

FINANSIELLA MÅL

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



FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

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

LÄGE

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

TYP AV FASTIGHETER

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



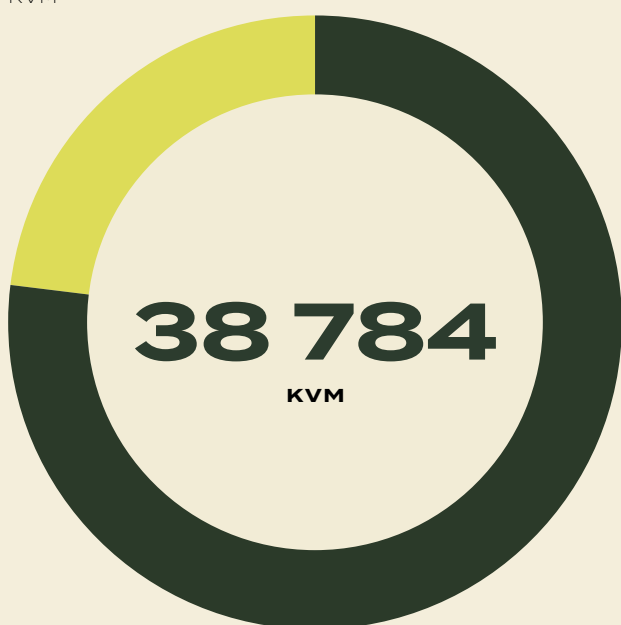
Storängsvägen 16, Åkersberga.

SAMMANFATTNING BESTÅND HOLMSTRÖM FASTIGHETER

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

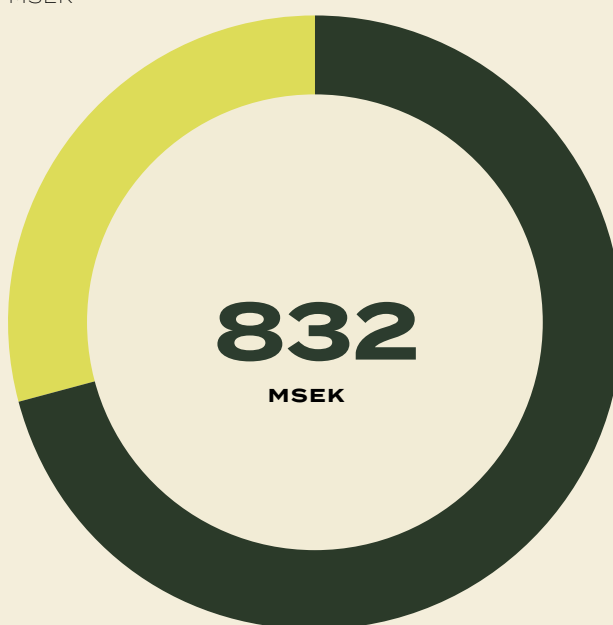
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



- » REGION MÄLAREN, 71%
- » ÖRNSKÖLDSVIK, 29%

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 71 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

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

TYP AV FASTIGHETER

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



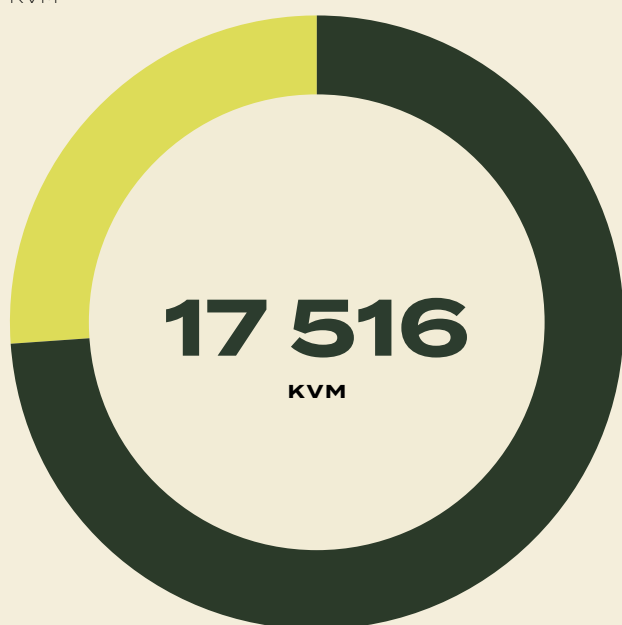
Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	587
Fastighetsvärde, kr per kvm	32 076
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 311
Fastigheternas direktavkastning, %	3,0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	5,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

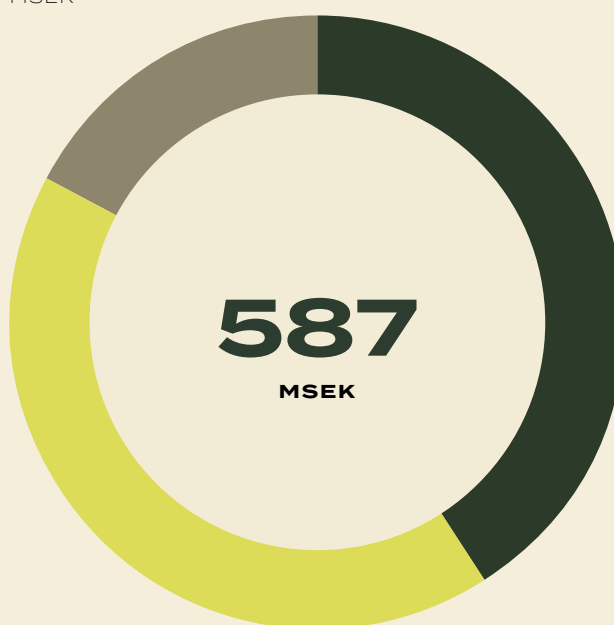
REGION MÄLAREN, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



» BOSTÄDER, 74%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

REGION MÄLAREN, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



» STOCKHOLM, 41%

» NYNÄSHAMN, 42%

» ÖSTERÅKER, 17%

ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Portfölj Örnsköldsvik står för 30 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Alla fastigheter är belägna inom Örnsköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnsköldsvik och Husum, den senare en mindre ort på ca 25 minuters bilavstånd från Örnsköldsvik.

TYP AV FASTIGHETER

Örnsköldsvik består främst av bostadsfastigheter i centralt läge, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.



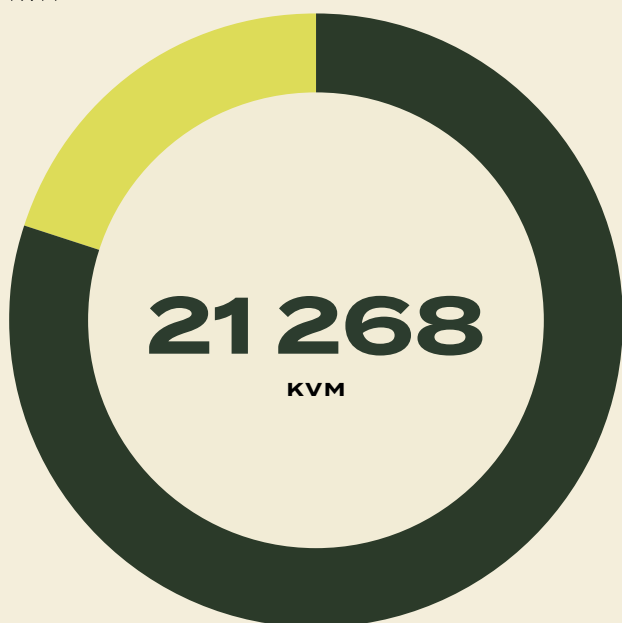
Nygatan 21, Örnsköldsvik, 8 lägenheter.

NYCKELTAL, ÖRNSKÖLDSVIK

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr *	245
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 174
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 027
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9%
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

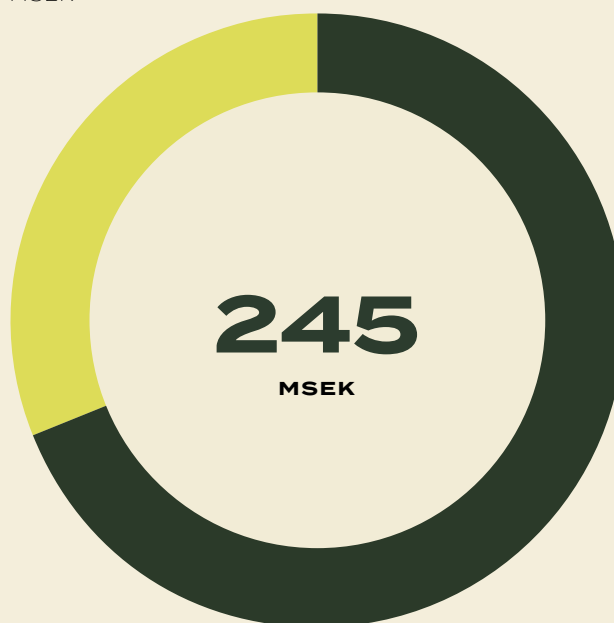
* Fastigheterna ägs till 60 procent av Holmström Fastigheter. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



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

ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



- » ÖRNSKÖLDSVIK, 69%
- » HUSUM, 31%

INTRESSEFÖRETAG

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

INVESTERINGSSTRATEGI

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

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



Duvan 7, Kalmar.

INVESTERINGSSTRATEGI

MAGNOLIA BOSTAD

- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners.



Liljedal Entré i Kungälv.

INVESTERINGSSTRATEGI

VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med utvecklingspotential för bostäder.
- Innovativ statsutveckling för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvaliteter för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer.
- Långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtorter.



Fjärdingen 27:5, Uppsala.

INVESTERINGSSTRATEGI

ANKARHAGEN

- Affärsidé innefattar att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige.
- Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.



Östanvinden 4, Karlstad.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

Klippudden Fastigheter ägs till lika delar av Holmström Fastigheter (50 procent) och Slättö (50 procent). Bolaget och dess ägare har som mål att växa fastighetsinnehavet, där Slättö står för majoriteten av finansieringen. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 11 procent samhällsfastigheter och 8 procent kommersiella lokaler.

VIKTIGA HÄNDELSER OKTOBER – DECEMBER 2022

– Under perioden har sex fastigheter i Kalmar tillträtts.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

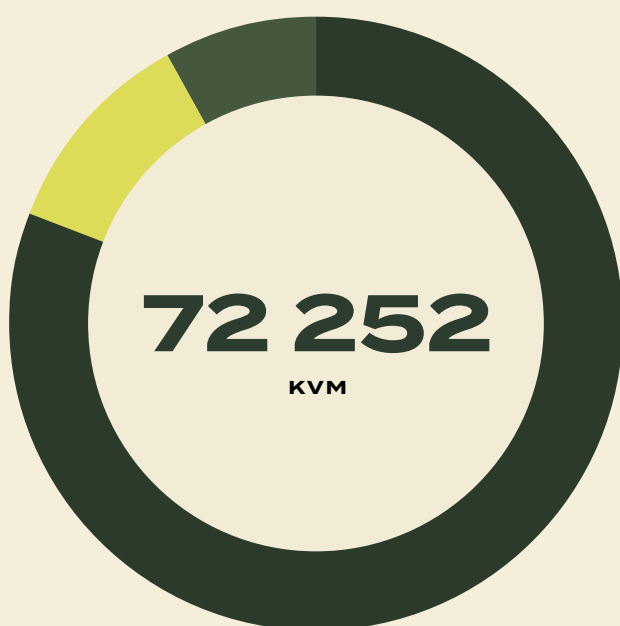
– Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

NYCKELTAL, KLIPPUDDEN FASTIGHETER

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	53
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 675
Fastighetsvärde, kr per kvm	22 840
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 278
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,0%
Uthyrningsbar yta, kvm	72 252

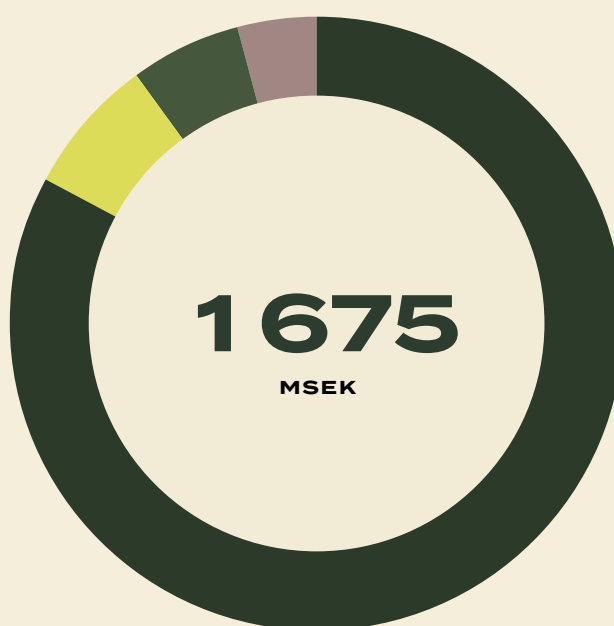
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER,
FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP
KVM



- » BOSTÄDER, 81%
- » SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, 11%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 8%

KLIPPUDDEN FASTIGHETER,
FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE
MSEK



- » KALMAR (INKL NYBRO), 83%
- » NORRKÖPING, 6%
- » BORGHOLM, 7%
- » LINKÖPING, 4%

MAGNOLIA BOSTAD



Projektet Öresjö Ångar i Borås.

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer. Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder.

VIKTIGA HÄNDELSE OKTOBER – DECEMBER 2022

- Genomförde en större översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande marknadsförutsättningar.
- Erhöll två ovillkorade aktieägartillskott om totalt 300 mkr från Magnolia Bostads ägare HAM Nordic AB.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga viktiga händelser efter kvartalets slut.

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

VINCERO FASTIGHETER



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

Vincero Fastigheter 5 AB ingår i Vincero-koncernen och äger och förvaltar kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i och runt Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.

VIKTIGA HÄNDELSE OKTOBER – DECEMBER 2022

- Koncernen har tillträtt fastigheten Ängen 2 i Segeltorp för 27,8 mkr efter avdrag för latent skatt.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser under den efterföljande perioden.

ANKARHAGEN



Klubban 7, Karlstad.

Ankarhagen är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri. Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

VIKTIGA HÄNDELSER OKTOBER – DECEMBER 2022

- Ankarhagen har erhållit sina första gröna lån efter mottagande av Energiklass B för fastigheten Hjulsmäden 5, Västerås.
- Ankarhagen förvärvade en fastighet under fjärde kvartalet.
- Ankarhagen Fastigheter AB registreras som publikt bolag.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser under den efterföljande perioden.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2022	2021
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	10	28	53	84
Produktions- och driftskostnader	-7	-12	-26	-31
Fastighetsskatt	0	0	-1	-1
Driftnetto	3	16	26	52
Central administration	-1	-3	-7	-9
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-193	313	-437	573
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	2	0	-2	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-17	0	10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-21	182	-38	311
Rörelseresultat	-226	508	-448	927
Finansiella intäkter	3	1	10	4
Finansiella kostnader	-12	-14	-40	-33
Resultat efter finansnetto	-235	495	-478	898
Uppskjuten skatt	22	-41	24	-70
Skatt på periodens resultat	-1	0	0	-2
Periodens resultat	-215	454	-455	826
<i>Resultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-211	437	-451	804
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	17	-4	22

KOMMENTARER PÅ RESULTATET OKTOBER TILL DECEMBER 2022

- Under Q4 genomfördes en omklassificering mellan realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och uppskjuten skatt om ca 17 mkr för att tydliggöra tidigare uppskjuten skatt som lösts upp vid försäljning av Klippudden till delägt JV. Förändringen har ingen effekt på periodens resultat varken isolerat per Q4, eller helåret 2022.
- Hysesintäkter uppgick till 10 mkr (28). Minskningen från motsvarande kvartal föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 3 mkr (16).
- Resultat från intresseföretag var -193 mkr (313), vilket består av kapitalandel från HAM Nordic AB (Magnolia Bostad AB) om -110 mkr, kapitalandel från Ankarhagen om 9 MSEK

- samt kapitalandel från Klippudden Fastigheter och Vincero Fastigheter som genererade ca -58 mkr respektive preliminärt -34 mkr under perioden.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -38 mkr (182), där -21 mkr är hänförligt till orealiserade förändringar samt -17 avser omklassificering till uppskjuten skatt från tidigare genomfört försäljning av Klippudden till delägt JV.
- Rörelseresultatet var -226 mkr (508).
- Periodens resultat uppgick till -215 mkr (454).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021
	31 dec	31 dec
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	832	2 259
Nyttjanderättstillgångar	5	6
Summa materiella anläggningstillgångar	837	2 265
Aktier i intresseföretag och joint ventures	1 396	1 698
Fordringar hos intressebolag	152	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	1
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 566	1 739
Summa anläggningstillgångar	2 403	4 004
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0	1
Kortfristiga fordringar hos intressebolag	0	6
Övriga fordringar	0	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	3
Likvida medel	99	121
Summa omsättningstillgångar	106	157
Summa tillgångar	2 509	4 161

KOMMENTARER

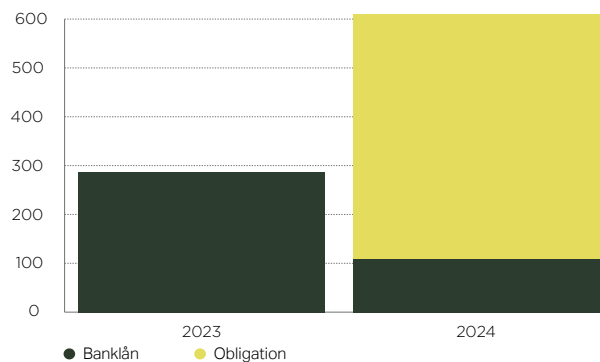
- Summa tillgångar uppgick till 2 509 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 832 mkr. Minskningen från föregående år är primärt en effekt av att Klippudden Fastigheter sålts till gemensamt ägt JV-bolag och konsolideras därmed inte längre in i Holmström Fastigheter. Inga förvärv har skett under perioden.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 396 mkr. Balansen består av HAM Nordic AB, 791 mkr, Vincero Fastigheter 5 AB, 506 mkr, Klippudden Fastigheter AB, 9 mkr samt Ankarhagen, 90 mkr. HAM Nordic äger 100% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intressebolag uppgår till 152 mkr och avser fordran på Vincero Fastigheter 5 AB om 112 mkr samt fordran på Ankarhagen om 40 mkr.

BELOPP I MKR	2022	2021
	31 dec	31 dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 003	2 164
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 003	2 164
Innehav utan bestämmande inflytande	51	70
Summa eget kapital	1 054	2 234
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	29	70
Övriga avsättningar	27	0
Långfristiga räntebärande skulder	606	1 390
Långfristiga leasingskulder	5	7
Summa långfristiga skulder	666	1 467
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2	5
Kortfristiga räntebärande skulder	287	305
Kortfristig skuld till moderbolag	481	121
Skatteskulder	0	1
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	28
Summa kortfristiga skulder	789	460
Summa eget kapital och skulder	2 509	4 161

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 1 054 mkr, varav 51 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 481 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 1 535 mkr.
- Justerad soliditet var 61,2%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 606 mkr, där den primära förändring från föregående år avser försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 287 mkr.

Förfallostruktur, mkr



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	0	0
Nyemission	1			1
Aktieägartillskott		1 389		1 389
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			57	57
Utdelning			-8	-8
Lämnat koncernbidrag		-29	-1	-30
Periodens resultat		804	22	826
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	2 163	70	2 234
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	2 163	70	2 234
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-3	-15	-18
Utdelning		-700		-700
Lämnade koncernbidrag		-7		-7
Periodens resultat		-451	-4	-455
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	1 003	51	1 054

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande har minskat med 18 mkr, hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag, såväl som köp av Latona Fastigheter ABs minoritetsandel av Klippudden-koncernen under Q4. Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -4 mkr. Ackumulerat resultat för perioden var -455 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-226	508	-448	927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	193	-313	437	-573
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	37	-182	28	-311
Erhållen ränta	3	0	10	1
Betald ränta	-17	-12	-39	-21
Betald inkomstskatt	-1	0	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-11	1	-13	22
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	1	-25	2	-36
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	6	-118	13	116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4	-142	2	102
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-4	-9	-30	-13
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-96	0	-1 935
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	533	0
Investering i finansiella tillgångar	-104	116	-207	-1 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107	11	296	-3 114
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	0	0	-700	1 389
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	49
Upptagna lån	122	77	854	1 972
Amortering av låneskulder	-1	-3	-474	-277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	121	74	-320	3 133
Periodens kassaflöde	10	-57	-22	121
Likvida medel vid periodens början	89	178	121	0
Likvida medel vid periodens slut	99	121	99	121

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET OKTOBER - DECEMBER 2022

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var -4 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var -107 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var 121 mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2022	2021
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	0
Central administration	0	0	-1	-1
Rörelseresultat	0	0	-1	-1
Finansiella intäkter	1	2	5	6
Finansiella kostnader	-10	-9	-33	-18
Resultat efter finansnetto	-9	-7	-29	-13
Bokslutsdispositioner	1	0	1	0
Resultat före skatt	-8	-7	-28	-13
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
Periodens resultat	-8	-7	-28	-13

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021
	31 dec	31 dec
Tillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	1 139	1 139
Summa anläggningstillgångar	1 139	1 139
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	494	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6
Likvida medel	0	1
Summa omsättningstillgångar	500	863
Summa tillgångar	1 639	2 002

BELOPP I MKR	2022	2021
	31 dec	31 dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	651	1 378
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	496	494
Summa långfristiga skulder	496	494
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	481	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	9
Summa kortfristiga skulder	492	130
Summa eget kapital och skulder	1 639	2 002

ÖVRIG INFORMATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Holmström Fastigheter följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från den senaste årsredovisningen. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen står under inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel samt arvoden för förvaltningstjänster som genomförts till marknadsmässiga villkor.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 28 februari 2023,
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)

Erik Rune
Verkställande direktör

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Fredrik Tibell
Styrelseledamot

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (PROCENT)

Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital på årsbasis.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, PROCENT

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

FINANSNETTO

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

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

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

JUSTERAD SOLIDITET, PROCENT

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

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

UTHYRNINGSBAR YTA

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

VAKANSGRAD

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2022: 28 april 2023
- Delårsrapport jan–mar 2023: 31 maj 2023
- Halvårsrapport jan–jun 2023: 31 augusti 2023
- Delårsrapport jan–sep 2023: 30 november 2023
- Bokslutskommuniké jan–dec 2023: 29 februari 2024

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6

Postadress: Box 5184
102 44 Stockholm

Telefon: +46 (0) 8 660 94 00

Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se

ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

erik.rune@holmstromgruppen.se