



Midstar Hotels AB (publ) Org. nr. 559007-7979

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Rapport över koncernens resultat.....	5
Rapport över koncernens totalresultat.....	6
Balansräkning för koncernen.....	7
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	8
Kassaflödesanalys för koncernen.....	9
Resultaträkning för moderbolaget	10
Balansräkning för moderbolaget.....	11
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	12
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	13
Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper	14
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.....	21
Not 3 Intäkter och kostnader - fastigheterna	21
Not 4 Anställda och personalkostnader	22
Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	23
Not 6 Förvaltningskostnader och centrala administrationskostnader	24
Not 7 Finansiella poster.....	24
Not 8 Bokslutsdispositioner	25
Not 9 Skatter.....	25
Not 10 Rörelsefastigheter samt Förvaltningsfastigheter.....	27
Not 11 Goodwill.....	30
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....	31
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32
Not 15 Likvida medel	32
Not 16 Eget kapital.....	32
Not 17 Räntebärande skulder	33
Not 18 Övriga skulder.....	35
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	36
Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.....	36
Not 21 Leasingavtal.....	42
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.....	42
Not 23 Närstående	43
Not 24 Koncernföretag.....	44
Not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden	46
Not 26 Segment.....	47
Not 27 Nyckeltal	49
Not 28 Händelser efter balansdagen	51
Not 29 Uppgifter om moderbolaget.....	51
Not 30 Förslag till vinstdisposition.....	51
Underskrifter.....	52



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Midstar Hotels AB (publ), org nr 559007-7979, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning är föreslagna att fastställas på årsstämma den 23 maj 2023.

Koncernen

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Midstar Hotels AB samt 48 helägda dotterföretag. Förvaltningsansvaret av koncernen sker genom ett förvaltningsavtal mellan Midstar AB och Midstar Hotels AB.

Moderbolaget

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

Allmänt om verksamheten

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och förvalta hotellfastigheter i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Tyskland samt Storbritannien. I dagsläget finns verksamhet i Sverige, Norge och Danmark.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Vid ingången av 2022 ägde koncernen tjugosex hotellfastigheter. Under året har Scandic hotell Täby, Sverige förvärvats. Förvärvet avsåg en fastighet via bolag, och klassas som ett tillgångsförvärv. Befintliga hotell är fördelade geografiskt till Sverige 15, Norge 8 samt Danmark 4. Av dessa avser 24 fastigheter förvaltningsfastigheter och 3 rörelsefastigheter, med tillhörande operatörsverksamhet.

Med operatörsverksamhet avses driften av hotellen där Midstar förutom att äga fastigheten även agerar som hotelloperatör. Operatörsverksamheten innefattar i normalfallet personal, inventarier samt tillhörande tillgångar och skulder som krävs för att driva verksamheten.

Omsättning uppgick till 714,8 MSEK (467,0) fördelat på 35% (36) från Sverige, 14% (19) från Norge samt 51% (44) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 405,4 MSEK (217,3) före administrationskostnader och är fördelat på 37% (46) från Sverige, 23% (35) från Norge samt från Danmark 40% (19). Återstående genomsnittlig löptid för koncernens hyresavtal uppgår till 8,9 år (9,8).

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetsvärdet till 10 281,7 Mkr (9 067,4) exklusive värde för egna operatörsverksamheter. Med värde för egna operatörsverksamheter avses värdet för legala enheter med egen personal för drift som ej är fastighetsägande. Då både drift och fastighet ägs av samma bolag, skiljs värdet för fastigheten ut, och resterande värde bokas inte i koncernens balansräkning.

Koncernen fortsätter att stabiliseras efter pandemin och har för avsikt att återuppta planerade utvecklingsprojekt i den befintliga fastighetsportföljen. Arbetet pågår fortlöpande med fokus på att stabilisera och säkra hyresintäkter och därmed värdet för Midstars ägare.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Alecta Pensionsförsäkring ömsesidigt 49,7%, Kåpan Pensioner Försäkringsförening 28,9%, Riksbankens Jubileumsfond 10,4%, Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti ömsesidigt 10,4% samt Midstar AB 0,6%.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret

Den 8 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 förvärvades Scandic hotell Täby.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Midstar är ett hotellfastighetsbolag och är påverkat av makroekonomiska faktorer, som ränteutveckling, demografi, inflation och generella marknadstrender.



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.

En av koncernens riskfaktorer ur ett makroperspektiv ligger hos Midstars hyresgäster och deras betalningsförmåga. Koncernen arbetar primärt med större etablerade hotelloperatörer som hyresgäster. Vid utgången av räkenskapsåret var alla hotellfastigheter utom tre uthyrda. Koncernens hotell är främst uthyrda till de större hotelloperatörerna Scandic Hotels och Nordic Choice Hotels. Fyra hotell är uthyrda till mindre, lokala operatörer. Midstar ansvarar även för operatörsverksamheten på ett av hotellen i Sverige samt två hotell i Danmark varav ett under året varit stängt för renovering.

En annan riskfaktor från makroperspektiv är en överetablering av hotell i marknader med begränsad efterfrågan. Detta är en riskfaktor som är svår att begränsa men kan minimeras genom noggrann marknadsanalys och aktivt arbete i kommunerna där koncernen är fastighetsägare.

Covid 19

2022 har präglats av en återgång till en normal hotellmarknad. Från och med Q2 har alla restriktioner tagits bort i de länder där Midstar äger hotellfastigheter.

Värdering fastigheter

Midstar genomför externa värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40 förvaltningsfastigheter. Även rörelsefastigheter värderas till marknadsvärde enligt omvärderingsmetoden.

Genom att anlita externa värderare/experters inom området, ges de bästa förutsättningarna för att erhålla riktiga och objektiva värderingar av respektive fastighet.

Under 2022 uppgick de orealiserade värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till 369,2 Mkr. För rörelsefastigheterna ökade värdet med totalt 374,3 Mkr, varav 42,6 Mkr via övrigt totalresultat i balansräkningen. Under 2021 omklassificerades en fastighet i portföljen från att vara förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Detta medförde att första halvårets värdeförändring för denna fastighet redovisades mot resultatet och resterande mot övrigt totalresultat.

Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall. Upplåningen sker normalt med kort underliggande räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Cirka 58 % (57) av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av ränteswappar och fasträntelån. Att utnyttja olika derivatinstrument i olika marknadslägen och i kombination med låneportföljens förfallostruktur skapar en väl avvägd riskexponering, se vidare Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

Information om köpta tjänster

Förvaltning av moderbolaget och de underliggande dotterbolagen sker genom ett förvaltningsavtal mellan moderbolaget och Midstar AB. Förvaltningsavtalet med Midstar AB tecknades 2015 och löper tills vidare. Ekonomisk administration utförs på uppdrag i Sverige av Egero AB, i Norge av Eiendomshuset Mallings & CO AS och i Danmark av Cobblestone A/S.

Miljöinformation

Midstar Hotels arbetar aktivt för att skapa en hållbar verksamhet, minska klimatpåverkan och energikostnader i fastighetsbeståndet. Midstars hållbarhetsarbete och mål beskrivs mer utförligt i bolagets hållbarhetsrapport som kan beställas via Bolagsverket eller via Midstar AB, Box 3633, 103 59 Stockholm.

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust**

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 880 484 000
Överkursfond	1 628 365 958
Årets resultat	-14 037 000
Summa	3 494 812 958

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 494 812 958
<i>varav till överkursfond</i>	<i>1 628 365 958</i>
Summa	3 494 812 958

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.



Rapport över koncernens resultat

TSEK	Not	2022	2021
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	3	389 299	287 832
Intäkter Operatörsverksamhet	3	325 452	179 129
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	3	-54 831	-52 532
Kostnader operatörsverksamhet	3	-254 483	-197 147
Bruttoresultat		405 438	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning		334 469	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		70 969	-18 018
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	5,6	-70 681	-47 901
Finansiella intäkter	7	15 848	3 185
Finansiella kostnader	7	-119 017	-68 401
Förvaltningsresultat	4,21	231 588	104 164
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade		369 191	288 097
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		-24	-4 468
Värdeförändringar derivat		117 735	30 245
Resultat före skatt		718 490	418 037
Skatt	9	-154 020	-106 812
Årets resultat		564 470	311 225
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		564 470	311 225



Rapport över koncernens totalresultat

TSEK	Not	2022	2021
Årets resultat		564 470	311 225
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet		242 615	98 140
Omräkningsdifferens överfört till årets resultat			-819
		242 615	97 321
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Årets omvärderingar av rörelsefastigheter		42 640	194 690
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat		-7 884	-44 549
Årets övrigt totalresultat		277 371	247 461
Årets totalresultat		841 842	558 687
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		841 842	558 687
Årets totalresultat		841 842	558 687



Balansräkning för koncernen

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Rörelsefastigheter	10	3 591 164	3 216 817
Förvaltningsfastigheter	10	6 690 539	5 850 583
Nyttjanderätt leasing	21	52 252	50 236
Inventarier	10	78 509	37 481
Goodwill	11	316 552	290 910
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
Derivat	20	128 153	12 436
Uppskjutna skattefordringar	9	433	15 174
Övriga långfristiga fordringar	13	20	4 851
Summa anläggningstillgångar		10 857 624	9 478 493
Varulager		5 877	2 768
Kundfordringar	20	33 858	20 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98 192	61 513
Övriga fordringar	13	20 466	14 528
Likvida medel	15	576 532	385 360
Summa omsättningstillgångar		734 925	484 379
Summa tillgångar		11 592 549	9 962 872
TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	16		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		3 488 198	3 488 198
Reserver		473 906	196 534
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 704 806	1 140 336
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		5 667 410	4 825 568
Summa eget kapital		5 667 410	4 825 568
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17, 20	4 643 785	3 040 499
Derivat	18, 20	-	5 457
Övriga långfristiga skulder	18	2 379	3 500
Leasingskuld	21	51 836	49 836
Övriga avsättningar		4 727	-
Uppskjutna skatteskulder	9	1 002 202	803 052
Summa långfristiga skulder		5 704 930	3 902 345
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	65 443	1 049 556
Leverantörsskulder		53 662	86 127
Skatteskulder	9	26 966	28 604
Övriga skulder	18	5 966	16 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	68 172	53 866
Summa kortfristiga skulder		220 210	1 234 959
Summa skulder		5 925 139	5 137 303
Summa eget kapital och skulder		11 592 549	9 962 872



Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

TSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Omvärder-ingsreserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	16	270	3 298 198	-124 978	74 051	829 340	4 076 882
Årets resultat		-	-	-	-	311 225	311 225
Årets övriga totalresultat		-	-	97 321	150 140	-	247 461
Årets totalresultat		-	-	97 321	150 140	311 225	558 687
Tillskott från och värde-överföring till ägare							
Fondemission		230	-	-	-	-230	-
Aktieägartillskott		-	190 000	-	-	-	190 000
Summa transaktioner med koncernens ägare		230	190 000	-	-	-230	190 000
Utgående eget kapital 2021-12-31		500	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 336	4 825 568

TSEK	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Omvärder-ingsreserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	16	500	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 336	4 825 568
Årets resultat		-	-	-	-	564 470	564 470
Årets övriga totalresultat		-	-	242 615	34 757	-	277 371
Utgående eget kapital 2022-12-31		500	3 488 198	214 958	258 948	1 704 806	5 667 410



Kassaflödesanalys för koncernen

1 januari – 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten	25		
Resultat före skatt		718 490	418 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-441 758	-290 412
Betald inkomstskatt		-21 111	15 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		255 621	143 515
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-2 831	-677
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-51 483	59 166
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-115 834	-309 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85 474	-107 826
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-230 025	-365 254
Avyttring av förvaltningsfastighet via bolag, netto likvidpåverkan		-	163 217
Förvärv av förvaltningsfastighet via bolag, netto likvidpåverkan		-122 527	-163 243
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-352 552	-365 280
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	190 000
Upptagna lån		600 173	1 505 386
Amortering av lån		-157 690	-1 253 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		442 484	442 187
Årets kassaflöde		175 405	-30 919
Likvida medel vid årets början		385 360	402 519
Valutakursdifferens i likvida medel		15 767	13 760
Likvida medel vid årets slut		576 532	385 360



Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Nettoomsättning		50 568	77 696
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	4, 5, 6	-55 286	-81 029
Rörelseresultat		-4 718	-3 333
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 938	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-34 902	-595
Resultat efter finansiella poster	6	-19 682	-3 928
Bokslutsdispositioner	8	5 799	2 949
Resultat före skatt		-13 883	-979
Skatt	9	-155	161
Årets resultat		-14 037	-818

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.



Balansräkning för moderbolaget

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	3 398 082	3 348 080
Uppskjuten skattefordran		6	161
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>3 398 089</i>	<i>3 348 242</i>
Summa anläggningstillgångar		3 398 089	3 348 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		789 943	537 548
Övriga fordringar	13	1 916	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 507	7 854
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>805 366</i>	<i>545 402</i>
Kassa och bank	15	53 507	9 201
Summa omsättningstillgångar		858 873	554 604
Summa tillgångar		4 256 961	3 902 845
TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 880 484	1 881 302
Överkursfond		1 628 366	1 628 366
Årets resultat		-14 037	-818
Summa eget kapital		3 495 313	3 509 350
Obeskattade reserver	8	9 371	9 371
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17	468 924	-
Summa långfristiga skulder		468 924	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 406	12 935
Skulder till koncernföretag		272 251	362 841
Övriga skulder	18	-	7 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 697	800
Summa kortfristiga skulder		283 354	384 125
Summa eget kapital och skulder		4 256 961	3 902 845



Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

TSEK	Not	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	16	270	1 628 366	1 691 587	-55	3 320 168
Årets resultat		-	-	-	-818	-818
Årets totalresultat		-	-	-	-818	-818
Vinstdisposition		-	-	-55	55	-
Fondemission		230	-	-230	-	-
Aktieägartillskott		-	-	190 000	-	190 000
Utgående eget kapital 2021-12-31		500	1 628 366	1 881 302	-818	3 509 350

TSEK	Not	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	16	500	1 628 366	1 881 302	-818	3 509 350
Årets resultat		-	-	-	-14 037	-14 037
Årets totalresultat		-	-	-	-14 037	-14 037
Vinstdisposition		-	-	-818	818	-
Utgående eget kapital 2022-12-31		500	1 628 366	1 880 484	-14 037	3 495 313



Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 718	-3 333
Erhållna räntor		19 938	-
Betalda räntor		-34 902	-595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-19 682	-3 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		-275 373	-400 431
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-8 529	12 420
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		-77 108	261 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-380 692	-130 317
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-50 002	-243 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-50 002	-243 331
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	190 000
Upptagna lån		475 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		475 000	190 000
Årets kassaflöde		44 306	-183 648
Likvida medel vid årets början		9 201	192 849
Likvida medel vid årets slut		53 507	9 201



Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

1. Grunder för redovisning

1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 maj 2023.

1.2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare Not 2.

3. Ändrade redovisningsprinciper

För 2022 har inga redovisningsprinciper ändrats som påverkar koncernen.

4. Nya IFRS som ännu inte tillämpas

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2023 bedöms inte medföra någon väsentlig påverkan på koncernen.

5. Konsolideringsprinciper

5.1 Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

5.2 Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Midstar redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en orealiserad värdeförändring på fastigheten



direkt efter förvärvet.

5.3 Rörelseförvärv

Vid rörelseförvärv redovisas dotterföretag enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats, se vidare avsnitt Skatter.

6. Intäkter

6.1 Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Se även avsnitt [21](#) leasegivare i denna not.

6.2 Intäkter operatörsverksamhet

Intäkter från operatörsverksamheter redovisas i den period då tjänsterna utförs och består till största del av logi, konferens- och restaurangverksamhet.

6.3 Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

7. Rörelsekostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet. Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

8. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader och andra finansiella kostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan. Realiserade



värdeförändringar på räntederivat som innefattar upplupen och betald räntekupong redovisas som finansiell kostnad.

9. Segmentsredovisning

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare (vd) för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet.

10. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader. Rörelsefastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med omvärderingsmetoden.

11. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid skatt tillgångsförvärv. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för uppskjuten skatt.

Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

12. Fastigheter

12.1 Förvaltningsfastigheter, definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas



som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar 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 efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av Not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senast avlämnad årsredovisning fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

12.2 Rörelsefastigheter, definition och värdering

Koncernen tillämpar omvärderingsmetoden avseende koncernens rörelsefastigheter, vilket innebär att rörelsefastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och justering på grund av omvärdering. Omvärdering görs med den regelbundenhet som krävs för att det redovisade värdet inte ska avvika väsentligt från vad som fastställs som verkligt värde på balansdagen. Det verkliga värdet på materiella anläggningstillgångar baseras på värderingar som är utförda av oberoende externa värderingsmän. När en tillgångs redovisade belopp ökar som en följd av en omvärdering redovisas ökningen i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omvärderingsreserv. Om ökningen utgör en återföring av tidigare redovisad värdenedgång avseende samma tillgång redovisas ökningen som en minskad kostnad i årets resultat. När en tillgångs redovisade belopp minskar som en följd av en omvärdering redovisas minskningen som en kostnad i årets resultat. Om det finns ett saldo i omvärderingsreserven hänförligt till tillgången redovisas värdenedgången i övrigt totalresultat och som en minskning av omvärderingsreserven. Skillnaden mellan avskrivningen baserat på det omvärderade värdet och avskrivning enligt ursprungligt anskaffningsvärde överförs från omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel.

Ackumulerade avskrivningar vid tidpunkten för omvärderingen elimineras mot tillgångens redovisade bruttovärde. När en tillgång avyttras överförs dess belopp i omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel utan att påverka vare sig årets resultat eller övrigt totalresultat.

12.3 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

12.4 Avskrivningsprinciper

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar.



Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100	år
- Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	20-40	år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m.	20-40	år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	20-30	år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.	10-15	år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut

13. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

13.1 Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning, första värdering och kvittning
Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

13.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat – skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat – egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet. Klassificering beror på bolagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika, vilket påverkar den efterföljande värderingen. Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. Detta eftersom de innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

13.3 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Samtliga koncernens finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.



13.4 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen har historiskt sett haft små eller inga kreditförluster då majoriteten av kundfordringarna utgörs av hyresfordringar som faktureras i förskott samt att alla betalningar som är försenade från 10 dagar följs upp. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framtidsblickande faktorer för samtliga koncernens fordringar. För kundfordringar som inte är förfallna eller förfallna med upp till 30 dagar leder dessa kreditreserveringar till oväsentliga belopp. I de fall fordringar är förfallna med mer än 30 dagar görs en individuell bedömning och reservering fastställd utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Koncernens fordringar utom likvida medel redovisas med hänsyn tagen till förväntade kreditförluster. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 30 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

14. Goodwill

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och provas minst årligen för nedskrivningsbehov (se 15. Nedskrivningar)

15. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än för finansiella tillgångar för vilka IFRS 9 tillämpas enligt punkt 11.

15.1 Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar, immateriella tillgångar samt nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. För goodwill beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

16. Ersättningar till anställda

Koncernen har anställt personal i dotterbolag i Danmark och Sverige. Förvaltning av koncernen, moderbolaget och de underliggande dotterbolagen sker genom ett förvaltningsavtal mellan Midstar Hotels AB och Midstar AB. Förvaltningsavtalet med Midstar AB tecknades 2015 och löper tills vidare. Ekonomisk administration utförs i Sverige av Egero AB och i Norge av Eiendomshuset Malling & CO AS samt i Danmark av Cobblestone A/S.

16.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

17. Leasetagare

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp justerat för vid inledningsdatumet förutbetalda leasingavgifter. Leasingsskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, dvs. avgäldsräntan. Samtliga koncernens leasingavtal utgörs av tomträttsavtal. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingsskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.



18. Leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande leasingavtal där koncernen är leasegivare klassificeras av koncernen som operationella och leasingavgifter från dessa leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

19. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelserna enligt kontraktet.

20. Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

21. Moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. Som leasegivare klassificeras samtliga leasingavtal som operationella. Redovisningen för jämförelseåret var identisk med för aktuellt år.

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

21.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

21.2 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Värdet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

21.3 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.



21.4 Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

21.5 Finansiella garantier till förmån för dotterbolag

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltnings- och rörelsefastigheter

Vid värdering av fastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av fastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 10.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för uppskjuten skatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

Not 3 Intäkter och kostnader - fastigheterna

Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler för hotell-, kontors- och butiksverksamhet, samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avser huvudsakligen hotell och upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 10-15 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 8,9 år (9,8). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar aktuella hyreskontrakt och deras årsbelopp allokerat till det år de förfaller. För de totala intäkterna per år för hyreskontrakt hänvisas till not [Not 21](#).



Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg

Koncernen	2022		2021	
	Årshyra	%	Årshyra	%
TSEK				
2023	2 772	1	6 821	3
2024	13 029	4	2 601	1
2025	39 696	13	10 206	4
2026	17 989	6	35 838	15
2027 eller senare	229 040	76	189 963	77
	302 527	100	245 430	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exkl tillägg. Av detta utgör hyreskontrakt avseende hotell ca 94 % (92).

Specifikation av koncernens fastighetskostnader

TSEK	2022	2021
Driftskostnader	20 875	19 101
Reparations- och underhållskostnader	27 845	18 217
Fastighetsskatt	6 111	15 214
Summa fastighetskostnader	54 831	52 532

Fastighetsskatten i koncernen är lägre än för jämförelseåret. Förklaringen är främst en återbetalning av fastighetsskatt från tidigare år i Danmark, där slutgiltigt beslut kring omprövning av fastighetsskatten meddelats och korrigerats.

Specifikation av koncernens kostnader för operatörsverksamhet

TSEK	2022	2021
Personalkostnader	113 152	85 906
Avskrivningar	23	36 708
Omvärdering Materiella anläggningstillgångar	-	-29 493
Övrigt	141 308	104 026
Summa kostnader operatörsverksamhet	254 483	197 147

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen har personal i operatörsbolag, två i Danmark och ett i Sverige. Förvaltning av koncernen, moderbolaget och de underliggande dotterbolagen sker genom ett förvaltningsavtal mellan Midstar Hotels AB och Midstar AB. Förvaltningsavtalet med Midstar AB tecknades 2015 och löper tills vidare. Ekonomisk administration utförs i Sverige av Egero AB, i Norge av Eiendomshuset AS Malling & CO samt i Danmark av Cobblestone A/S.

Kostnader för ersättningar till anställda

TSEK	2022	2021
Koncernen		
Löner och ersättningar mm	100 763	73 308
Styrelse	245	235
Pensionskostnader	5 646	4 399
Sociala avgifter	6 743	8 199
	113 397	86 141

Medelantalet anställda

	2022	2021
Danmark	103	104
Sverige	47	34
Koncernen totalt	150	138



Könsfördelning i företagsledningen

Andelen kvinnor i styrelsen uppgår till 20% (20). Andelen kvinnor i företagsledningen uppgår till 0 % (0).

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter och övriga anställda, moderbolaget

Styrelsearvoden uppgick till 245 TSEK (235), fördelat på

Jan Söder: 170 TSEK
 Anna Wiman: 75 TSEK
 Assur Badur: avstår arvode
 Björn Olsson: avstår arvode
 Peter Ragnarsson: avstår arvode

Utbetalningen skedde i juli 2022. Av totala styrelsearvodet har fakturerats 0 TSEK (0). Inga andra löner, pensioner eller andra ersättningar har utbetalats.

Principer för ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut.

Principer för ersättning till VD

Ersättning

Till VD utgår ingen ersättning i form av fast lön, rörlig lön, pension, avgångsvederlag eller icke monetära förmåner. Principerna för ersättning till VD är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Uppsägningstider och avgångsvederlag

Vid uppsägning, från Bolagets eller VD:s sida, gäller ingen uppsägningstid.

Villkor för uppsägning och avgångsvederlag för VD är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

TSEK	2022	2021
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	3 585	2 591
Skatterådgivning	214	424
Andra uppdrag	586	369
Övriga revisorer		
Revisionsuppdrag	133	-
Moderbolaget		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1 255	645
Andra uppdrag	73	-

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.



Not 6 Förvaltningskostnader och centrala administrationskostnader

Koncernen

Centrala administrationskostnader avser kostnader för köpta tjänster avseende ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, juridik, informationsteknologi samt förgäveskostnader för ej genomförda fastighetsinvesteringar.

Specifikation av koncernens förvaltningskostnader

	2022	2021
Köpta tjänster från Midstar AB	45 770	30 296
Löner och sociala kostnader avseende styrelse	286	275
Övriga förvaltningskostnader	24 625	17 330
Summa	70 681	47 901

Moderbolaget

Koncernens moderbolag upphandlar löpande förvaltningstjänster huvudsakligen från Midstar AB. Tjänsterna består av förvaltningsarvoden och finansieringstjänster.

	2022	2021
Köpta tjänster från Midstar AB	45 485	30 296
Köpta tjänster vid fastighetsförvärv	-	6 973
Löner, sociala kostnader avseende styrelse	286	275
Övriga köpta tjänster	9 515	43 485
Summa	55 286	81 029
Fakturerat koncernens dotterbolag	-50 568	-77 696
	-50 568	-77 696
Centrala administrationskostnader	4 718	3 333

Not 7 Finansiella poster

Koncernen

TSEK	2022	2021
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	3 427	249
Valutakursförändringar	12 091	413
Övriga finansiella intäkter	330	2 523
Finansiella intäkter	15 848	3 185
Räntekostnader, kreditinstitut	-91 890	-64 697
Valutakursförändringar	-569	-
Räntekostnader, obligation	-21 226	-
Övriga finansiella kostnader	-5 331	-3 704
Finansiella kostnader	-119 017	-68 401
Finansnetto	-103 169	-65 216

Av räntekostnaderna avser 24 469 TSEK (8 114) tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde.

**Moderbolaget****Ränteintäkter och liknande resultatposter**

TSEK	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	19 938	-
	19 938	-

Moderbolaget**Räntekostnader och liknande resultatposter**

TSEK	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-10 948	-149
Räntekostnader, obligation	-21 226	-
Valutakursförändringar	-55	-446
Övrigt	-2 674	-
	-34 902	-595

Not 8 Bokslutsdispositioner**Moderbolaget**

TSEK	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	81 880	48 531
Lämnat koncernbidrag	-76 080	-45 582
Summa	5 799	2 949

Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Avsatt för beskattningsår 2018	9 371	9 371

Not 9 Skatter

Koncernens underskottsavdrag uppgick 2022 till TSEK 110 564 (197 229), varav TSEK 443 (13 974) bokats upp som uppskjuten skattefordran. För resterande TSEK 23 881, 22% av upparbetade underskott i Danmark och Norge, bedöms det osäkert när underskotten kan nyttjas, och därav aktiveras de inte i balansräkningen.

**Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat
Koncernen**

TSEK	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad	-32 247	-23 412
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	15 789	4 844
	-16 459	-18 568
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-137 561	-76 789
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	4 107
Uppskjuten skattekostnad till följd av återföring underskottsavdrag	-	-15 562
	-137 561	-88 244
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-154 020	-106 812

**Moderbolaget**

TSEK	2022	2021
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatteintäkt under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	161
Underskottsavdrag	-155	-
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-155	161

Avstämning av effektiv skatt
Koncernen

TSEK	(%)	2022	(%)	2021
Resultat före skatt		718 490		418 037
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-148 009	20,6%	-86 116
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,7%	-5 271	0,4%	-1 859
Ej avdragsgilla kostnader	1,0%	-29	0,3%	-1 334
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2 712	0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,2%	6 577	0,1%	-382
Återföring av tidigare aktiverade underskottsavdrag	0,3%	-5 750	3,7%	-15 562
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,6%	11 374	0,0%	-189
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-47	0,1%	-238
Omvärdering av uppskjuten skatt	0,0%	17	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-10	0,0%	-15
Övrigt	0,6%	-15 583	0,3%	-1 117
Redovisad effektiv skatt	21,4%	-154 020	25,6%	-106 812

Avstämning av effektiv skatt
Moderbolaget

TSEK	(%)	2022	(%)	2021
Resultat före skatt		-13 883		-979
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 860	20,6%	202
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-1	0,1%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-1,0%	-10
Övrigt	-	-3 014	-3,1%	-31
Redovisad effektiv skatt	-1,0%	-155	16,5%	161



I balansräkningen redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

Koncernen

	Uppskjuten skatt 2022-12-31			Uppskjuten skatt 2021-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	367 769	-367 769	-	252 598	-252 598
Rörelsefastighet	-	602 101	-602 101	-	544 298	-544 298
Derivat	-	27 283	-27 283	1 201	2 736	-1 535
Överavskrivningar	-	1 629	-1 629	-	-	-
operatörsverksamhet	-	3 420	-3 420	-	3 420	-3 420
Periodiseringsfonder	-	-	-	-	-	-
Underskottsavdrag	433	-	433	13 974	-	13 974
Skattefordringar/-skulder	433	1 002 202	-1 001 769	15 174	803 052	-787 877
Skattefordringar/-skulder, netto	433	1 002 202	-1 001 769	15 174	803 052	-787 877

Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela den temporära skillnaden mellan redovisat och skattemässigt fastighetsvärde
Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter
Ej redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter med hänvisning till att förvärv skett genom så kallade tillgångsförvärv

	2022-12-31	2021-12-31
	1 011 456	853 717
	-367 769	-252 598
	643 687	601 119

Not 10 Rörelsefastigheter samt Förvaltningsfastigheter

Rörelsefastigheter

Under 2022 har en av tre rörelsefastigheter genomgått omfattande renoveringar. Hotellet i Danmark återöppnades under april 2023.

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Omvärderade anskaffningsvärden		
Ingående balans	3 216 817	2 625 675
Förvärv/omklassificeringar	-	138 000
Investeringar i befintliga fastigheter	111 619	200 625
Årets planenliga avskrivningar före omvärdering	-53 812	-36 708
Omvärderingar av rörelsefastigheter via resultaträkning	-	29 493
Omvärderingseffekt mot omvärderingsreserv	42 640	194 690
Årets valutakursdifferenser	273 900	65 042
Utgående balans 31 december	3 591 164	3 216 817
Redovisade värden		
Per 1 januari	3 216 817	2 625 675
Per 31 december	3 591 164	3 216 817

Koncernen tillämpar omvärderingsmetoden avseende koncernens rörelsefastigheter. Med värdetidpunkt 31 december 2022 och framåtblickande har externa värderare från Cushman & Wakefield, Colliers och Savills värderat koncernens innehav av byggnader och mark. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod.



Avkastningsmetoden är baserad på en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Omvärdering av fastigheternas värden som inte motsvaras av en tidigare nedskrivning, förs direkt mot eget kapital och omvärderingsreserv, samt redovisas under övrigt totalresultat.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Realiserade värdeförändringar	-24	-4 468
Orealiserade värdeförändringar	369 191	258 604
	369 167	254 135

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående balans	5 850 583	5 158 623
Förvärv/omklassificeringar	217 825	357 000
Avyttring förvaltningsfastighet	-	-187 547
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	76 182	135 025
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet ²⁾	369 191	258 604
Valutakursförändringar	176 757	128 879
	6 690 539	5 850 583

1) Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut TSEK 369 191 (258 604).

I koncernen finns inga ej intäktsgenererande fastigheter.

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter, förvaltnings- och rörelsefastigheter, sker enligt koncernens värderingspolicy och redovisas till verkligt värde enligt IAS 40 i enlighet med värderingskategori 3 i IFRS 13 värderingshierarki. Det verkliga värdet baserar sig på marknadsvärdet vid en eventuell försäljning på den öppna marknaden. Midstar värderar samtliga fastigheter fyra gånger om året. För kvartal 2 samt 4 värderas fastigheterna av externa, oberoende fastighetsvärderare, medan värderingarna för kvartal 1 och 3 genomförs internt. Under 2022 har värderingar utförts av värderingsföretagen Savills, Colliers och Cushman & Wakefield.

Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5-10 år, som successivt marknadsanpassats.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflöden under prognosperioden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på



marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter. Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförts.

Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 337	-
Inköp	4 373	41 337
Pågående arbeten	43 173	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 884	41 337
Ingående avskrivningar	-3 856	-
Årets avskrivningar	-6 519	-3 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 375	-3 856
Utgående redovisat värde	78 509	37 481

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde, förvaltningsfastigheter

	2022-12-31 <i>Snitt</i>	2022-12-31 <i>Spann</i>	2021-12-31 <i>Spann</i>
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm) år 6	2 307	1 300 - 4 000	1 100 - 3 400
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 968	1 100 - 3 100	900 - 2 400
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	8,9	0-19	0-20
Förväntad långsiktig vakans	0,4	0-4,1	0 - 2,2
Aktuell vakans %	1,9	0-12,2	0 - 10,5
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm) år 5+1	2 056	800 - 3 800	700 - 3 300
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	5,8	4,8-7,8	5,0 - 7,8



Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde, rörelsefastigheter

	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Snitt	Spann	Spann
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm) år 6	5 105	2 550 - 6 100	2 500 - 6 050
Aktuell hyra (kr per kvm)	2 307	1 927 - 6 100	1 927 - 5 885
Förväntad långsiktig vakans	0	0	0
Aktuell vakans %	0	0	0
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm) år 5+1	4 900	2 700 - 6 000	2 600 - 5 900
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,4	4,0 - 6,0	4,0 - 6,1

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

Väsentliga icke observerbara indata

Förväntad långsiktig vakans
Förväntat driftnetto (kr per kvm)
Diskonteringsränta, avkastningskrav

Påverkan på verkligt värde 2022-12-31

Förändring	Hotell
2,0 %-enheter	-162 Mkr
-5,0 %-enheter	-335 Mkr
+0,5 %-enheter	-529 Mkr

Väsentliga icke observerbara indata

Förväntad långsiktig vakans
Förväntat driftnetto (kr per kvm)
Diskonteringsränta, avkastningskrav

Påverkan på verkligt värde 2021-12-31

Förändring	Hotell
2,0 %-enheter	-139 Mkr
-5,0 %-enheter	-293 Mkr
+0,5 %-enheter	-467 Mkr

Investeringsåtaganden

Under året har bolaget ingått avtal om ca 40 MSEK i investeringsåtagande gällande ombyggnationer. Samtidigt har 230 MSEK lagts ner i investeringar i beståndet. För tidigare ingångna åtaganden kvarstår ca 87 MSEK varav merparten upparbetas 2023.

Not 11 Goodwill

Koncernens goodwill hänförs till ett bolag i Midstars portfölj som förvärvades 2019. Förvärvet klassificerades som ett rörelseförvärv och ingår i segmentet operatörsverksamhet. Till skillnad från ett tillgångsförvärv redovisas vid ett rörelseförvärv uppskjuten skatt på samtliga temporära skillnader. Redovisad goodwill hänförs sig huvudsakligen till den redovisade uppskjutna skatteskulden avseende den temporära skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt värde för den aktuella fastigheten. Den årliga nedskrivningsprövningen utförs därför främst genom att säkerställa att den redovisade goodwillen inte överstiger den uppskjutna skatteskulden. I det fall att fastigheten omvärderas till ett värde under förvärvsvärdet kan redovisad goodwill behöva skrivas ned.

Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	290 910	285 404
Kursdifferens	25 642	5 506
Utgående balans	316 552	290 910



Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen		
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2	9
Omklassificering	-	-7
Utgående balans 31 december	2	2
Redovisat värde vid årets utgång	2	2

Innehavet avser:

SEK 2 000. 20 aktier i Värnamo City AB, org. nr 556545-6497 med säte i Värnamo. Aktieinnehavet motsvarar en ägarandel på 2 % och värderas till anskaffningsvärde. Har till föremål för sin verksamhet att utan vinstsyfte tillhandahålla tjänster i syfte att stärka handel och service i Värnamo centrum.

Not 13 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Koncernen		
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	20	4 851
	20	4 851
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Momsfordringar	66	9 665
Fordringar på skattekonto	12 530	3 261
Spärrade medel	6 808	-
Övriga fordringar	1 063	1 601
	20 466	14 528
Moderbolaget		
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Momsfordringar	1 916	-
	1 916	-



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna hyresintäkter	64 873	38 581
Förutbetalda försäkringspremier	3 596	1 574
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	24 657	18 164
Förutbetalda förvärvskostnader	2 565	-
Räntor	313	1 652
Bankkostnader	908	3 123
Övrigt	1 281	203
	98 192	61 513
Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	13 507	7 854
	13 507	7 854

Not 15 Likvida medel

Koncernen		
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	576 532	385 360
Summa enligt balansräkningen	576 532	385 360
Summa enligt kassaflödesanalysen	576 532	385 360
Moderbolaget		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	53 507	9 201
Summa enligt balansräkningen	53 507	9 201
Summa enligt kassaflödesanalysen	53 507	9 201

Not 16 Eget kapital

Koncernen

Aktiekapital och antal aktier

<i>Anges i antal aktier</i>	2022	2021
Emitterade per 1 januari	500 000	269 619
Fondemission	-	230 381
Emitterade per 31 december - betalda	500 000	500 000

Aktier har ett kvotvärde på 1 krona.

Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.



Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Kapitalandel i obeskattade reserver ingår i denna eget kapitalpost.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innefattar den omvärdering som görs av koncernens rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen, men gällande rörelsefastigheter bokas värdeförändring med avdrag för uppskjuten skatt, direkt mot eget kapital.

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor.

Moderbolaget

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning. I balanserade vinstmedel ingår även övrigt kapital som är tillskjutet av ägarna.

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerares, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten, samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten eget kapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor eget kapitalandel, har begränsningen för belåningsgrad satts till 0,55-0,60. Denna begränsning har satts med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Uppföljning av belåningsgraden utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuldssättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till styrelsen.

Not 17 Räntebärande skulder

Noten innehåller information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till Not 20.

Koncernen

TSEK

Långfristiga skulder

Banklån

Obligation

2022-12-31

2021-12-31

4 174 861

3 040 499

468 924

-

4 643 785

3 040 499

Kortfristiga skulder

Amorteringar 2023

Projektlån

65 443

960 894

-

88 662

65 443

1 049 556

**Moderbolaget**

TSEK

Långfristiga skulder

Obligation

	2022-12-31	2021-12-31
	468 924	-
	468 924	-

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Som säkerhet för banklånen har lämnats fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag (se även Not 23).

TSEK	Valuta	Nom. ränta	Förfall	2022-12-31	
				Lån lokal valuta	Redovisat TSEK
Banklån	SEK	4,31%	2024-06-30	130 680	130 680
Banklån	SEK	4,53%	2024-06-30	242 500	242 500
Banklån	SEK	3,66%	2024-03-03	289 985	289 985
Banklån	SEK	3,66%	2024-03-03	352 226	352 226
Banklån	NOK	5,15%	2024-03-03	314 117	332 077
Banklån	DKK	1,66%	2037-07-21	60 337	90 293
Banklån	DKK	2,07%	2037-07-19	39 558	59 198
Banklån	DKK	1,78%	2037-09-28	55 431	82 952
Banklån	DKK	1,81%	2037-09-29	40 920	61 236
Banklån	DKK	1,12%	2029-04-30	179 282	271 612
Banklån	DKK	0,94%	2029-04-30	297 449	448 945
Banklån	DKK	3,38%	2030-04-30	197 434	296 210
Banklån	DKK	3,64%	2029-04-30	109 742	156 337
Banklån	DKK	1,68%	2039-12-23	112 129	167 800
Banklån	DKK	1,45%	2039-10-17	98 164	146 901
Banklån	DKK	1,79%	2042-02-15	89 491	133 921
Banklån	DKK	1,66%	2039-12-30	34 055	50 963
Obligation	SEK	6,01%	2025-02-08	468 924	468 924
Banklån	SEK	4,04%	2025-11-10	394 335	394 335
Banklån	NOK	4,87%	2025-11-10	404 812	427 959
Banklån	SEK	3,66%	2024-03-03	106 601	106 601
Totala räntebärande skulder					4 711 654



	TSEK	Valuta	Nom. ränta	Förfall	2021-12-31	
					Lån lokal valuta	Redovisat TSEK
Banklån	SEK	1,28%	2022-01-15		132 000	132 000
Banklån	SEK	2,26%	2024-06-30		247 500	247 500
Banklån	SEK	2,26%	2024-03-03		292 936	292 936
Banklån	SEK	2,43%	2024-03-03		355 811	355 811
Banklån	NOK	2,13%	2024-03-03		318 069	326 150
Banklån	DKK	0,96%	2037-07-21		64 410	88 581
Banklån	DKK	2,07%	2037-07-19		39 558	54 403
Banklån	DKK	1,10%	2037-09-28		55 431	76 232
Banklån	DKK	1,11%	2037-09-29		43 651	60 031
Banklån	DKK	1,06%	2025-01-01		181 500	249 610
Banklån	DKK	0,87%	2029-12-31		300 000	412 579
Banklån	DKK	0,83%	2029-12-31		198 203	272 581
Banklån	DKK	0,93%	2039-12-30		118 023	162 312
Banklån	DKK	0,99%	2025-01-01		118 678	163 213
Banklån	DKK	0,98%	2039-10-17		98 164	135 001
Projektlån	DKK	2,25%	2022-02-28		64 469	88 662
Banklån	DKK	0,98%	2042-02-15		34 055	46 835
Banklån	SEK	1,73%	2022-11-23		398 475	398 475
Banklån	NOK	3,09%	2022-11-23		409 062	419 456
Banklån	SEK	2,26%	2024-03-03		107 686	107 686
Totala räntebärande skulder						4 090 055

Not 18 Övriga skulder

Koncernen

TSEK

Derivat

Verkligt värde räntederivat

2022-12-31	2021-12-31
-	5 457
-	5 457

Övriga långfristiga skulder

Övriga skulder

2022-12-31	2021-12-31
2 379	3 500
2 379	3 500

Övriga kortfristiga skulder

Momsskulder

Förskott från kunder

Övriga skulder

2022-12-31	2021-12-31
3 622	-
1 734	2 455
610	14 351
5 966	16 806

Moderbolaget

TSEK

Övriga kortfristiga skulder

Momsskulder

2022-12-31	2021-12-31
-	7 549
-	7 549



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Personalrelaterade kostnader	6 011	8 315
Styrelsearvoden	245	235
Räntekostnader	18 333	11 071
Revisionskostnader	2 407	1 973
Upplupna drift- och förvaltningskostnader	18 380	19 419
Förutbetalda intäkter	-	387
Förutbetalda hyresintäkter	22 797	12 467
	68 172	53 866

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Styrelsearvoden	275	275
Räntekostnader	5 947	-
Revisionskostnader	445	435
Upplupna drift- och förvaltningskostnader	30	90
	6 697	800

Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Styrelsen har identifierat följande finansiella risker som mest väsentliga för koncernen: Likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk samt valutarisk.

Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad. Hanteringen av likviditetsrisk innefattar prognostisering av koncernens framtida likviditetsbehov samt att tillgång till långfristiga kreditfaciliteter som är tillräckliga för koncernens finansieringsbehov upprätthålls. Per balansdagen uppgick tillgängliga kreditfaciliteter till 4 711,7 Mkr (4 090,1), varav 4 711,7 Mkr (4 090,1) var utnyttjat. Avtalen för den största delen av dessa faciliteter förfaller under 2024. Kreditfaciliteterna är villkorade av kovenanter. Koncernen uppfyller kraven i dessa kovenanter per balansdagen.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder kontrakterade per 2022-12-31. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med ränta har de framtida räntebetalningarna beräknats utifrån Stibor-, Nibor- och Ciborränta samt aktuell valutakurs per balansdagen.



Koncernen

2022	Redovisat belopp	Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta				
		jan-jun 2023	jul-dec 2023	2024	2025 till 2028	Efter 2028
TSEK						
Räntebärande skulder						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4 174 861	-	-	1 483 407	976 809	1 714 645
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	65 443	32 721	32 721	-	-	-
Emitterade värdepapper	468 924	-	-	-	468 924	-
Summa	4 709 228	32 721	32 721	1 483 407	1 445 733	1 714 645
Räntebetalningar	18 333	93 451	93 451	160 111	242 264	247 165
Ränta derivat	-	-15 055	-15 055	-25 716	-54 762	-7 115
Summa	18 333	78 397	78 397	134 395	187 502	240 050
Icke-räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	53 662	53 662	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	610	610	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 032	21 032	-	-	-	-
Summa	75 304	75 304	-	-	-	-
Totalt	4 802 865	186 422	111 118	1 617 802	1 633 235	1 954 695

Utöver de skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen 4 tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 1 665 TSEK odiskonterat. Kostnaden för leasingavtalen ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Vid omförhandlingar kommer tomträttsavgäldernas storlek påverkas.



2021		Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta				
TSEK	Redovisat belopp	jan-jun 2022	jul-dec 2022	2023	2024 till 2027	Efter 2027
Räntebärande skulder						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 040 499	-	-	-	1 579 694	1 460 805
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	960 894	-	960 894	-	-	-
Projektlån	88 662	88 662	-	-	-	-
Summa	4 090 055	88 662	960 894	0	1 579 694	1 460 805
Ränta						
	11 071	34 445	32 899	50 336	75 787	80 553
Summa	11 071	34 445	32 899	50 336	75 787	80 553
Räntederivat						
	-12 436					
	5 457	11 020	10 627	17 518	33 671	629
Summa	-6 979	11 020	10 627	17 518	33 671	629
Icke-räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	86 127	86 127	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	14 351	14 351	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 627	21 627	-	-	-	-
Summa	122 105	122 105	-	-	-	-
Totalt	4 216 252	256 232	1 004 420	67 854	1 689 152	1 541 987

Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Koncernen betalar rörlig ränta på de räntebärande skulderna. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader. Koncernen har valt att säkra delar av ränterisken med hjälp av ränteswappar eller räntetak. I enlighet med koncernens finanspolicy har 58% av ränterisken i fastighetsinvesteringarna säkrats med en kombination av ränteswappar, fastränta och räntetak.

Koncernens nettoskuld uppgick per balansdagen till 4 712 Mkr (4 090,1).

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 19,9 Mkr (17,1), beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen enligt låneavtal och endast för de delar som inte säkrats genom ränteswappar.

Kreditrisk

Kommersiell kreditrisk

Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens kunder blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kommersiell kreditrisk hanteras genom interna rutiner och kontroller för utvärdering av kreditvärdighet.

Ingen nedskrivning av kundfordringar har i likhet med föregående år erfordrats för räkenskapsåret.

Finansiell kreditrisk

Den finansiella kreditrisken utgörs främst av motpartsrisker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid köp av derivatinstrument. ISDAs (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal används med alla motparter i derivattransaktioner. Kreditrisken i derivat uppgick per balansdagen till 128 Mkr (12) och motsvarar totalt positivt marknadsvärde för räntederivat.

För övriga finansiella tillgångar antas kreditrisken motsvara de redovisade värdena.



Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till förväntade kreditförluster. Under året och i likhet med föregående år finns inga kundförluster att redovisa, varken i koncernen eller för moderbolaget.

Koncernen

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	21 337	8 426
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	10 275	6 624
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	239	3 392
Förfallna kundfordringar >90 dagar	2 303	1 805
Reserv för förväntade kreditförluster	-296	-36
Summa	33 858	20 211

Koncernen

TSEK	2022-12-31		2021-12-31	
	Derivat-tillgångar	Derivat-skulder	Derivat-tillgångar	Derivat-skulder
Redovisade belopp	128 153	-	12 436	-5 457
Nettning enligt ISDA	-	-	-	-
Nettobelopp	128 153	-	12 436	-5 457

Valutarisk

Valutarisk hanteras i bolagets finanspolicy. Med valutarisk avses risken för ogynnsamma förändringar i växelkurser för annan valuta än svenska kronor och kan delas in i omräkningsexponering (påverkan på balansräkningen) och transaktionsexponering (påverkan på kassaflödet). Omräkningsexponeringen begränsas genom att utländska investeringar finansieras i lokal valuta alternativt säkras genom derivatkontrakt. Transaktionsexponeringen valutasäkras inte i koncernen.

	Påverkan på resultat efter skatt		Påverkan eget kapital netto efter skatt	
	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
DKK/SEK - förändring med 10%	1 856	-1 856	1 856	-1 856
NOK/SEK - förändring med 10%	9 114	-9 114	9 114	-9 114
DKK/SEK - förändring med 5%	928	-928	928	-928
NOK/SEK - förändring med 5%	4 557	-4 557	4 557	-4 557
NOK/DKK - förändring med 10%	2	-2	2	-2
NOK/DKK - förändring med 5%	1	-1	1	-1
	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31	2021-12-31
DKK/SEK - förändring med 10%	16 018	-16 018	16 018	-16 018
NOK/SEK - förändring med 10%	-1 249	1 249	-1 249	1 249
DKK/SEK - förändring med 5%	8 009	-8 009	8 009	-8 009
NOK/SEK - förändring med 5%	-625	625	-625	625
NOK/DKK - förändring med 10%	5 185	-5 185	5 185	-5 185
NOK/DKK - förändring med 5%	2 593	-2 593	2 593	-2 593

Förvaltningsresultatet för koncernen har påverkats positivt med valutakursdifferenser om 11,7 MSEK (5) och påverkat finansnettot positivt med 11,7 MSEK (0,4).



Verkligt värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Derivat redovisas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki, då derivaten prissätts enligt respektive banks prissättningsmodell.

Koncernens räntebärande finansiella skulder löper med rörlig ränta.

Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde.

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori

Tabellerna nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IFRS 9. För finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör det en god approximation av verkligt värde.

Koncern	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
TSEK	2022-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	128 153	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 063
Övrig långfristig lånefordran	-	20
Kundfordringar	-	33 858
Upplupna intäkter	-	64 873
Summa finansiella tillgångar	128 153	99 814

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
TSEK	2021-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	12 436	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 601
Övrig långfristig lånefordran	-	4 851
Kundfordringar	-	20 211
Upplupna intäkter	-	38 581
Summa finansiella tillgångar	12 436	65 245



	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upp- lupet anskaffningsvärde
TSEK	2022-12-31	2022-12-31
Finansiella skulder		
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde		
Skulder till kreditinstitut	-	4 242 731
Emitterade värdepapper	-	468 924
Leverantörsskulder	-	53 662
Övriga kortfristiga skulder	-	610
Upplupna kostnader	-	39 365
Summa finansiella skulder	-	4 805 292

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upp- lupet anskaffningsvärde
TSEK	2021-12-31	2021-12-31
Finansiella skulder värderade till verkligt värde		
Räntederivat	5 457	-
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde		
Skulder till kreditinstitut	-	4 090 055
Leverantörsskulder	-	86 127
Övriga kortfristiga skulder	-	14 351
Upplupna kostnader	-	32 698
Summa finansiella skulder	5 457	4 223 231



Not 21 Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida betalningar för icke uppsägningsbara leasingavtal uppgår till:

	2022-12-31	2021-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Tomträtter	52 252	50 236
Leasingskulder		
Tomträtter	51 836	49 836

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Inom ett år	245 544	245 698
Inom två år	204 288	247 223
Inom tre år	202 380	245 526
Inom fyra år	168 200	213 591
Inom fem år	179 049	197 368
Längre än fem år	1 542 364	1 250 162
	2 541 825	2 399 567

Omsättningshyra och andra variabla avgifter utöver garantihyra som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 122 823 TSEK (61 051).

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
TSEK		
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 831 302	6 023 270
Nettotillgångar i dotterbolag	3 673 557	3 478 781
	9 504 859	9 502 051
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	9 504 859	9 502 051
Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Moderbolaget		
TSEK		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Not 23 Närstående

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, se Not 25 Koncernföretag.

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 per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Midstar AB	2022	-	45 770	-	9 289	-
Midstar AB	2021	-	31 990	-	7 646	-

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	År	Netto- omsättning	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Finansiella intäkter och kostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Midstar AB	2022	-	45 485	-	9 491	-
Dotterföretag	2022	50 568	-	-	789 943	272 251
Midstar AB	2021	-	31 409	-	7 646	-
Dotterföretag	2021	77 696	-	-	537 548	362 841

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning framgår av Not 4 Anställda och personalkostnader.

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

TSEK

Styrelse

Ledande befattningshavare

	2022	2021
	245	235
	-	-



Not 24 Koncernföretag

Innehav i dotterföretag

Dotterföretagets säte, land

Midstar Fastigheter AB, 559018-9626 Stockholm, Sverige

2022-12-31
Ägarandel i %
100,0%

2021-12-31
Ägarandel i %
100,0%

Moderbolaget

TSEK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Lämnade aktieägartillskott

Utgående balans 31 december

2022-12-31
3 348 080
50 002
3 398 082

2021-12-31
3 104 749
243 331
3 348 080

Redovisat värde den 31 december

3 398 082

3 348 080

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte

Midstar Fastigheter AB, 559018-9626, Stockholm

Antal andelar

Andel i %

50 000

100

2022-12-31
Redovisat värde
3 398 082
3 398 082

2021-12-31
Redovisat värde
3 348 080
3 348 080



Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %
SE PARK AB, 559018-9634, Sthlm	50 000	100
SE PARK 1 AB, 559018-9642, Sthlm	50 000	100
SE PARK 2 AB, 559049-5270, Sthlm	50 000	100
SE PARK 3 AB, 559050-5946, Sthlm	50 000	100
SE PARK 4 AB, 559050-5953, Sthlm	50 000	100
SE PARK 5 AB, 559128-1893, Sthlm	50 000	100
SE PARK 6 AB, 559128-1836, Sthlm	50 000	100
SE PARK GBG 1 AB, 559128-1844, Sthlm	50 000	100
SE PARK GBG 2 AB, 559128-1851, Sthlm	50 000	100
Gullkajen 5 AB, 556732-7456, Sthlm	100 000	100
SE PARK Bollnäs Sundsbro 10 AB, 559050-5961, Sthlm	50 000	100
SE PARK Halmstad Gillestugan 1 AB, 559050-5979, Sthlm	50 000	100
SE PARK Karlstad Sandbäcken 1:3 AB, 559050-5888, Sthlm	50 000	100
SE PARK Sandviken Grillen 8 AB, 559050-5987, Sthlm	50 000	100
SE PARK Skövde Fjolner 7 AB, 559050-5995, Sthlm	50 000	100
SE PARK Skövde Liljekonvaljen 14 AB, 559050-6001, Sthlm	50 000	100
SE PARK Umeå Reparatören 4 AB, 559050-5870, Sthlm	50 000	100
SE PARK Östersund Särimner 1 AB, 559050-5862, Sthlm	50 000	100
SE PARK Vindruvan 22 AB, 559064-1386, Sthlm	50 000	100
SE PARK Ö-vik Högländ 36:20 AB, 559017-8462, Sthlm	50 000	100
Kongressservice i Göteborg KB, 969690-3286, Sthlm	100	100
Hotellet i Halmstad AB, 559283-8949, Sthlm	25 000	100
NOPARK AS, 916 062 362, Oslo	2 400	100
NOPARK 1 AS, 916 062 389, Oslo	2 400	100
NOPARK 2 AS, 916 062 427, Oslo	2 400	100
NOPARK 3 AS, 918 466 460, Oslo	1 000	100
SBG 7 AS, 911 384 140, Oslo	150 000	100
GH Eiendom AS, 912 048 683, Oslo	5 030	100
Grønland 64 AS, 992 814 586, Oslo	100 000	100
Mastemyr Hotel AS, 990 630 879, Oslo	4	100
Tollboden Eiendom Drammen AS, 983 475 434, Oslo	65 650	100
Grønningen Invest AS, 966 007 990, Oslo	36 229	100
Sjøgaten Eiendomsutvikling AS, 846 935 592, Oslo	30 200	100
Bryggen Eiendom Tromsø AS, 983 475 434, Oslo	117 900	100
DKPARK A/S, 38 56 15 10, Köpenhamn	500 000	100
D.H. Holding A/S, 30 08 77 39, Köpenhamn	600 000	100
Quality Airport Hotel Dan A/S, 10 06 06 13, Köpenhamn	502	100
Grand Vesterbro A/S, 38 84 72 52, Köpenhamn	1 000 000	100
Vesterbro Operations A/S, 38 84 83 05, Köpenhamn	500 000	100
Se park 7 AB, 559205-1832, Stockholm	50 000	100
Trafikflyget 4 i Stockholm AB, 556743-0235, Stockholm	100 000	100
CAH AS	100 000 000	100
CAH II AS	501 000	100
Ejendomselskabet Marienlyst AS	2 000 000	100
DK Park II AS	501 000	100
Hotell 1 Landvetter AB	50 000	100
Sågtorp 3 Fastigheter AB	50 000	100
Halmø K/S		100



Not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Betalda räntor och erhållen utdelning

Koncernen

TSEK	2022	2021
Erhållen ränta	15 848	3 185
Erlagd ränta	-118 448	-64 697

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

TSEK	2022	2021
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-369 191	-258 604
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-117 735	-30 245
Avskrivningar	53 812	36 708
Ej realiserade växelkursförändringar	-12 091	-29 493
Övriga poster	3 446	-8 778
	-441 758	-290 412

Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

TSEK	2022	2021
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	85 544	400 457
Omsättningstillgångar	792	3 966
Summa tillgångar	86 336	404 423
Kortfristiga rörelseskulder	84 876	330 276
Summa avsättningar och skulder	84 876	330 276
Utbetald köpeskilling	-122 527	-163 243
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-212	-
Påverkan på likvida medel	-122 739	-163 243

Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar	-	78 793
Rörelsefordringar	-	89
Summa tillgångar	-	78 881
Kortfristiga rörelseskulder	-	4 264
Summa avsättningar och skulder	-	4 264
Försäljningspris	-	163 466
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	-	-250
Påverkan på likvida medel	-	163 217


Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen

TSEK	UB 2021	Kassaflöden	Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differens	UB 2022
Banklån	4 090 055	442 484	-	179 115	4 711 655
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	4 090 055	442 484	-	179 115	4 711 655

TSEK	UB 2020	Kassaflöden	Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differens	UB 2021
Banklån	3 760 153	4 687	247 500	77 715	4 090 055
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	3 760 153	4 687	247 500	77 715	4 090 055

Not 26 Segment

Verksamheten delas upp i två segment inklusive ett koncerngemensamt som utgörs av intäkter och kostnader för koncerngemensamma funktioner. För fastighetsägande bolag med extern operatör, kategoriseras resultatet under förvaltningsfastigheter. För bolag med egen anställd personal för drift, allokeras resultatet till operatörsverksamhet. I det fall drift och fastighet ligger i samma bolag allokeras bolaget till operatörsverksamhet. För övriga bolag i koncernen, holdingbolag eller andra bolag utan drift eller fastighet, allokeras resultat till kategorin koncerngemensamt.

Organisation

Organisationen skiljer sig mellan de olika segmenten främst genom att operatörsverksamheten kräver anställd personal för driften av hotellet. Detta medför att Midstar tillsätter en lokal organisation på hotellet, till skillnad mot förvaltningsfastigheter, där externa operatörer bygger upp organisationen för driften av hotellet.

För övriga fastigheter, inom förvaltningsfastigheter, har Midstar personal i Stockholm samt Göteborg som ansvarar för förvaltning, drift och underhåll av fastigheterna i koncernen.

I segmentet förvaltningsfastigheter allokeras alla fastighetsägande bolag



TSEK	2022 Jan-Dec				2021 Jan-Dec			
	Förvalt- ningsfast- igheter	Opera- törsverk- samhet	Koncern- gemen- samst	Totalt	Förvalt- ningsfast- igheter	Opera- törsverk- samhet	Koncern- gemen- samst	Totalt
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	389 299	-	-	389 299	287 832	-	-	287 832
Intäkter Operatörsverksamhet	-	325 452	-	325 452	-	179 129	-	179 129
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-54 831	-	-	-54 831	-52 532	-	-	-52 532
Kostnader operatörsverksamhet		-254 483	-	-254 483		-197 147	-	-197 147
Bruttoresultat	334 469	70 969	-	405 438	235 300	-18 018	-	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	334 469	-	-	334 469	235 300	-	-	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet Centrala	-	70 969	-	70 969	-	-18 018	-	-18 018
administrationskostnader	-42 353	-11 810	-16 518	-70 681	-30 862	-8 465	-8 574	-47 901
Finansiella intäkter	2 384	-	13 464	15 848	207	2 419	559	3 185
Finansiella kostnader	-64 377	-13 944	-40 695	-119 017	-50 284	-6 721	-11 396	-68 401
Förvaltningsresultat	230 123	45 215	-43 749	231 588	154 362	-30 785	-19 412	104 164
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	369 191	-	-	369 191	288 097	-	-	288 097
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-24	-	-	-24	-4 468	-	-	-4 468
Värdeförändringar derivat	61 452	-	56 283	117 735	10 031	-	20 214	30 245
Resultat före skatt	660 741	45 215	12 534	718 490	448 021	-30 785	802	418 037
Skatt	-68 545	-19 393	-50 440	-138 378	-87 768	-15 699	-3 346	-106 812
Årets resultat	592 197	25 821	-37 906	580 112	360 254	-46 484	-2 544	311 225



Not 27 Nyckeltal

EBITDA

TSEK	2022	2021
Bruttoresultat	405 438	217 282
Centrala administrationskostnader	-70 681	-47 901
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	53 812	36 708
EBITDA	388 568	206 088

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder	4 241 271	4 146 543
Obligationer	475 000	-
Kassa	576 532	385 360
Nettoskuld	4 139 739	3 761 184
Marknadsvärde	10 281 703	9 067 401
Nettobelåningsgrad	40,3%	41,5%

Direktavkastning

Driftnetto exklusive avskrivningar	459 249	253 989
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	9 067 401	7 784 298
Direktavkastning	5,06%	3,26%

Räntetäckningsgrad

EBITDA	388 591	206 088
Finansiellt netto	-103 169	-68 175
Räntetäckningsgrad	3,8%	3,0%



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



Not 28 Händelser efter balansdagen

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2022 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Midstarkoncernens verksamhetsår 2022.

Not 29 Uppgifter om moderbolaget

Midstar Hotels AB (publ), org. nr 559007-7979, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Huvudkontorets besöksadress är Kungsgatan 35 i Stockholm. Bolagets postadress är Box 3633, 103 59 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	1 880 484 000
Överkursfond	1 628 365 958
Årets resultat	-14 037 000
Summa	3 494 812 958

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 494 812 958
varav till överkursfond	1 628 365 958
Summa	3 494 812 958



Underskrifter

Härmed försäkras att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 20 april 2023.

Henrik Molin
Ordförande

Assur Badur
Styrelseledamot

Anna Wiman
Styrelseledamot

Björn Olsson
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Peter Tengström
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 april 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2023.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2023.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor