



KVARTALSRAPPORT

JANUARI - SEPTEMBER
2023





Juli till september 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 117,0 (115,5).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 155,7 (102,8).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 102,2 (101,5).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 71,7 (46,1).
- EBITDA uppgick till MSEK 160,3 (136,8).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 23,3 (123,5).
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 11 109,0 (9 878,4).

Händelser under perioden

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

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

Januari till september 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 324,4 (282,7).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 354,5 (233,0).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 272,2 (240,2).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 131,1 (85,0).
- EBITDA uppgick till MSEK 353,7 (280,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 374,8 (448,3).
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 11 109,0 (9 878,4).

Händelser efter periodens utgång

Midstar har tecknat avtal om avyttring av operatörsverksamheten för Hotell Mårtenson. Per 2 januari 2024 kommer Elite ta över driften för hotellet. Fastigheten kvarstår i Midstars ägo.



Finansiellt sammandrag¹

TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Hyresintäkter, fastighetsförvaltning	116 967	115 517	324 436	282 728	389 299
Intäkter Operatörsverksamhet	155 658	102 780	354 548	233 028	325 452
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-14 750	-14 010	-52 209	-42 517	-54 831
Kostnader operatörsverksamhet	-103 797	-70 277	-386 013	-189 022	-254 483
Bruttoresultat	154 077	134 010	240 764	284 217	405 438
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	102 217	101 507	272 228	240 211	334 469
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	51 860	32 503	-31 464	44 006	70 969
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-13 547	-10 810	-49 623	-44 520	-70 681
Finansiella intäkter	233	2 696	10 263	12 233	15 848
Finansiella kostnader	-46 414	-29 439	-133 548	-77 821	-119 017
Förvaltningsresultat	94 350	96 457	67 855	174 110	231 588
EBITDA	160 340	136 813	353 741	280 704	388 569
Nettobelåningsgrad	38,3%	41,5%	38,3%	41,5%	40,3%
Räntetäckningsgrad isolerad period	3,5	5,1	2,9	4,3	3,8

Övergripande kommentarer kring förvaltningsresultat.

Resultatraden "Kostnader operatörsverksamhet" belastas av avskrivningar samt nedskrivningar enligt IFRS på Goodwillnivå relaterat till uthyrningen av Admiral Hotel. För perioden januari – september 2023 är totalt 163 MSEK av- och nedskrivet. Se mer information kring resterande perioder under avsnittet "Segmentsrapportering" sid 6, och i resultatkommentarer för respektive period.

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

¹ Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 22 och 23.



Finansiell utveckling juli till september

Hotellmarknaden har, trots en påverkan av det rådande ekonomiska klimatet, fortsatt generera höga genomsnittliga rumspriser och portföljen utvecklades något bättre Q3 2023 än motsvarande kvartal 2022. EBITDA ökade med MSEK 24,5 jämfört Q3 2022.

Omsättning uppgick till 272,6 MSEK (218,3) fördelat på 29% (38) från Sverige, 12% (13) från Norge, 59% (49) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 154,1 MSEK (134,0) före administrationskostnader och är fördelat på 36% (43) från Sverige 20% (20), från Norge samt från Danmark 45% (37).

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

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 117,0 (115,5), och intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 155,7 (102,8).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 102,2 (101,5).

Bruttoresultat operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 71,7 (46,1).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -46,4 (-29,4), drivet av en högre underliggande ränta. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 0,2 (2,7). Finansiellt netto uppgick till MSEK -46,2 (-26,7).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK -59,8 (0,1). För rörelsefastigheterna minskade värdet med totalt MSEK -87,6 (0,5), varav MSEK -87,6 (0,5) via övrigt totalresultat i balansräkningen. Under samma period minskade derivaten i värde MSEK -11,2 (26,9).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 22,7 (90,0).

Moderbolag

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



Finansiell utveckling januari till september

Den positiva trenden i hotellmarknaden fortsätter och januari till september 2023 visar ett EBITDA MSEK 73 högre än motsvarande period föregående år.

Omsättning uppgick till 679,0 MSEK (515,8) fördelat på 31% (35) från Sverige, 12% (15) från Norge, 57% (50) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 240,8 MSEK (284,2) före administrationskostnader och är fördelat på 54% (38) från Sverige 32% (25), från Norge samt från Danmark 15% (37).

Under kvartal 1 belastades resultatet med MSEK 10 gällande uppstartskostnader för hotellrörelsen på Grand Joanne i Köpenhamn som åter öppnade i början av april 2023 efter en totalrenovering. Exklusive avskrivningar har Operatörsverksamheten kvartal 3 bidragit med ett förvaltningsresultat om MSEK 131,1 (85,0).

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

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 324,4 (282,7), och intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 354,5 (233,0).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 272,2 (240,2).

Bruttoresultat operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 131,1 (85,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -133,5 (-77,8), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 10,3 (12,2). Finansiellt netto uppgick till MSEK -123,3 (-65,6).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK 317,7 (154,0) För rörelsefastigheterna ökade värdet med totalt MSEK 138,2 (-19,4), varav MSEK 138,2 (-19,4) via övrigt totalresultat i balansräkningen.

Under samma period minskade derivaten i värde MSEK -10,8 (120,2).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 299,8 (343,3).

Moderbolag

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



Fastighetsportfölj

Midstars fastighetsportfölj består av 28 hotell i Sverige, Norge och Danmark, med ett marknadsvärde i balansräkningen om MSEK 11 109,0 (9 878,4)

24 av 28 hotell hyrs ut till nordiska hotelloperatörer via långa hyresavtal (förvaltningsfastigheter) och fyra hotell drivs i egen regi (operatörsverksamheter).

Midstar genomför externa värderingar av beståndet halvårs och helårsvis. Marknadsvärdet som visas i kvartalsrapport för halv- och helår är baserat på senast gjorda externa värderingar, exklusive värde för verksamhet i operatörsbolagen. För kvartal 1 och 3 inhämtas marknadsinformation kring värdeförändringar och avkastningskrav från värderingsinstitut varefter en intern justering av marknadsvärden genomförs i samråd med revisor och styrelsens ordförande.

Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen medan omvärderingar gällande rörelsefastigheter genomförs halvårsvis i redovisningen och bokas via övrigt totalresultat direkt mot balansräkningen.

Marknadsvärde i balansräkning MSEK	11 109
Antal fastigheter	28
Antal rum	4 697
Genomsnittligt antal rum per hotell	168
Antal länder	3
Antal städer	22
Antal kvadratmeter 2023-09-30	251 024
Marknadsvärde per kvm, SEK	44 255
Hyresintäkter per kvm, SEK rullande 12	1 754
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK rullande 12 Sep 2023	257
Direktavkastning värdering, %	4,2-7,5%
Genomsnittlig löptid hyresavtal, år	8,2

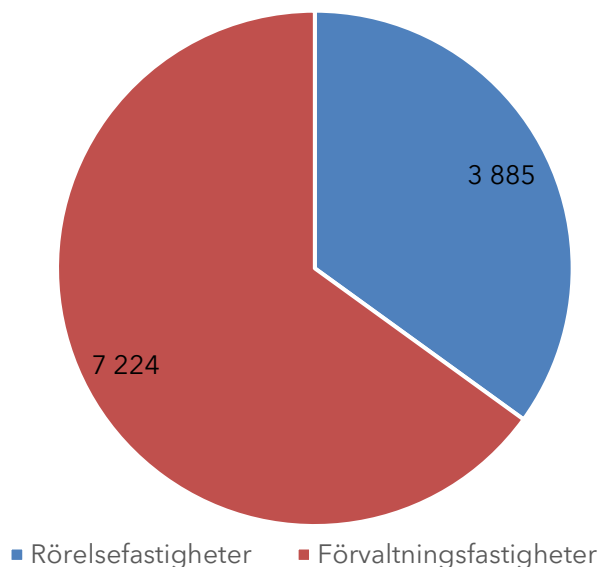


Segmentrapportering

Fastighetsförvaltning TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Hysesintäkter	116 967	115 517	324 436	282 728	389 299
Kostnader	-14 750	-14 010	-52 209	-42 517	-54 831
Driftnetto	102 217	101 507	272 228	240 211	334 468

Operatörsverksamhet TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Intäkter	155 658	102 780	354 548	233 028	325 452
Kostnader	-103 797	-70 277	-386 013	-189 022	-254 483
Bruttoresultat	51 860	32 503	-31 464	44 006	70 969
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	19 809	13 613	162 600	41 007	53 812
Bruttoresultat före avskrivningar	71 670	46 116	131 136	85 012	124 781

Fastighetsvärde fördelat per segment



Resultat fastighetsförvaltning juli till september

Intäkter under perioden uppgick till MSEK 117,0 (115,5) och förklaras av en fortsatt stark marknad under Q3 2023.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 102,2 (101,5).

Resultat operatörsverksamhet juli till september

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick under perioden till MSEK 155,7 (102,8).

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 71,7 (46,1). Resultatet påverkas, förutom av avskrivningar, av kostnader under Q1 för uppstart av operatörsverksamheten i Grand Joanne i Köpenhamn som återöppnades Q2 2023, efter en totalrenovering.



Finansiering

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

Nettobelåningsgraden², som även inkluderar kassan i koncernen, uppgick till 38,3 (41,5) i slutet av september. De finansiella kostnaderna uppgick för tredje kvartalet 2023 till MSEK 46,4 (29,4) och ökningen relativt 2022 är hänförlig till en ökad underliggande ränta samt utökad belåning beroende på den utgivna obligationen.

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

Skulder till kreditinstitut, MSEK	4 309
Obligationer, MSEK	475
Räntebärande skulder	4 784
Räntebärande skulder effektivränteberäknade, exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 700
Räntesäkrade lån eller fasträntelån, MSEK	2 844
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört bankupplåning, %	66%
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört total skuld, %	60%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	1,8%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,8%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	2,1
Kapitalbindning, år	4,2
Ränta Obligation per 2023-09-30, relativt Stibor 3 månader, %	8,1%

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,2 år och räntebindningen inklusive derivat 2,1 år. Räntebindning och räntesäkring sker till största del via derivat som till stora delar korrelerar med förfall av skuld i koncernen. Då en stor del av portföljen förfaller kommande år är även räntebindningen i nuläget 2,1 år. Vid förfall av derivat ersätts dessa med nya räntesäkringar utifrån då rådande marknadsförutsättningar. Genomsnittlig ränta inklusive marginal per den 30 september uppgick till 3,6 % (2,6) med hänsyn taget till räntederivat.

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

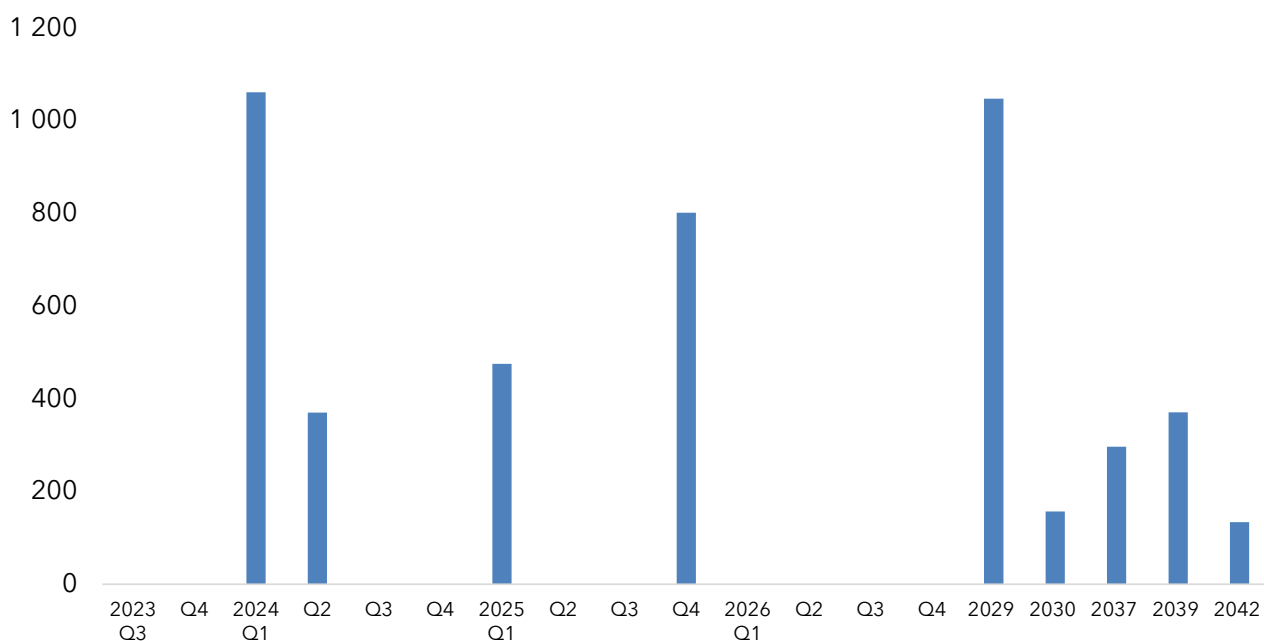
Derivat värderas per bokslutsdatum för respektive period och förändringen redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. I slutet av perioden hade derivat ett marknadsvärde om MSEK 152,1 (129,6).

Midstar reducerar ränterisker via derivat, och valutarisker genom att upplåning och räntesäkring sker i samma valuta som respektive fastighets kassaflöde. Per 2023-09-30 är alla finansiella kovenanter uppfyllda enligt koncernens låneavtal.

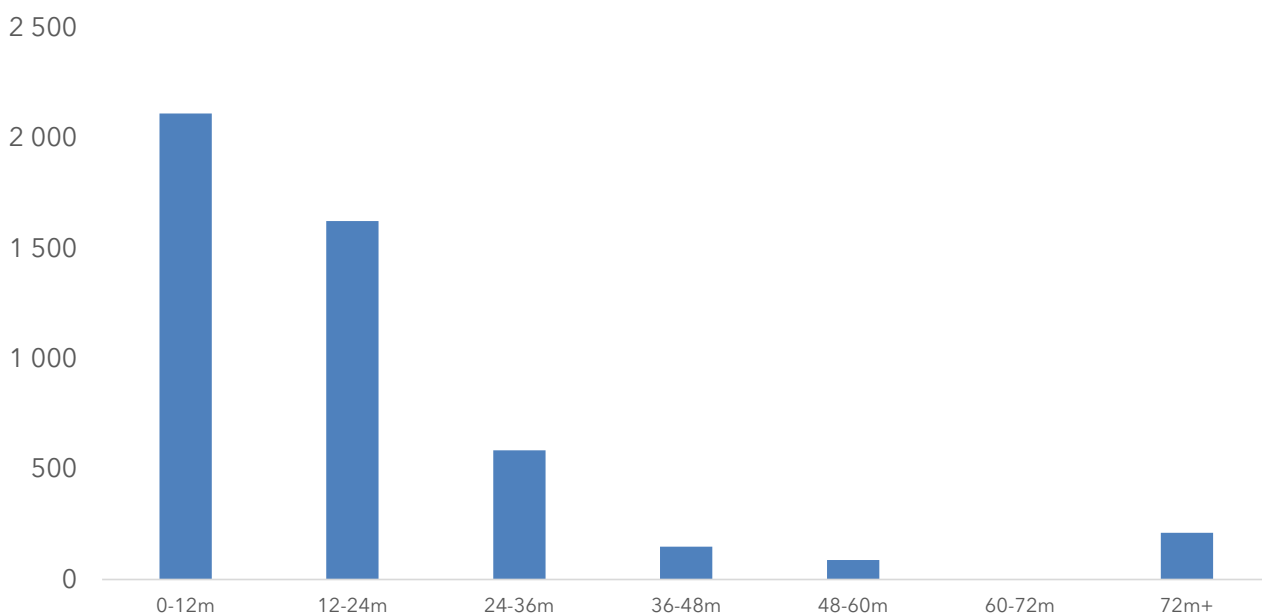
² Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 22 och 23.



Förfallostruktur lånekapital, exklusive amorteringar MSEK

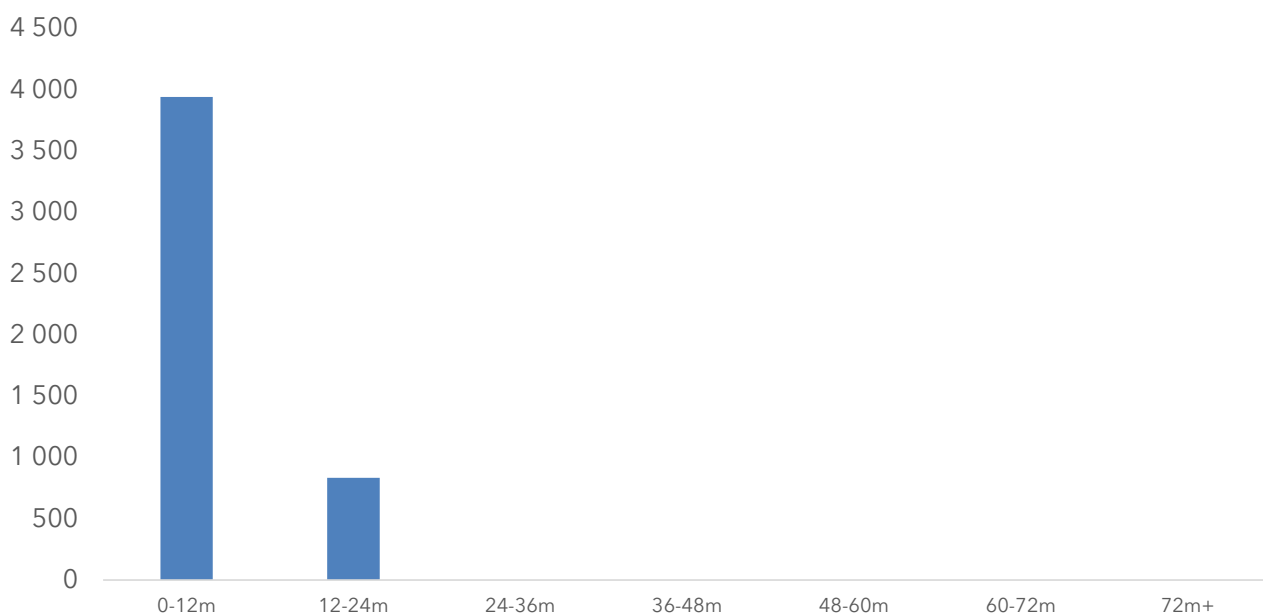


Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring MSEK

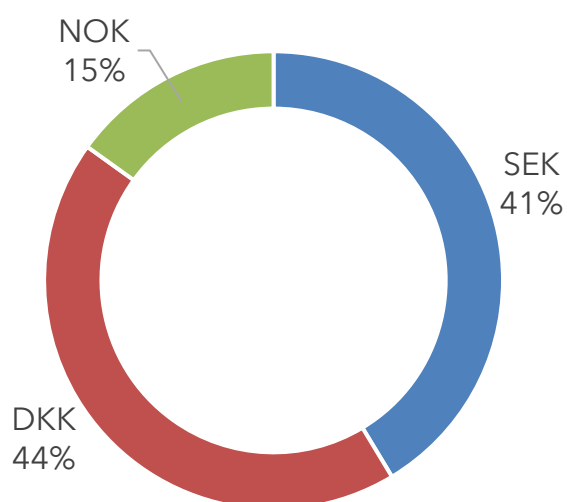




Förfallostruktur räntor, exklusive räntesäkring MSEK



Fördelning skuld per valuta per bokslutsdatum



Risker och osäkerhetsfaktorer

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



Marienlyst, Helsingör



Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning Koncern

TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	116 967	115 517	324 436	282 728	389 299
Intäkter operatörsverksamhet	155 658	102 780	354 548	233 028	325 452
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-14 750	-14 010	-52 209	-42 517	-54 831
Kostnader operatörsverksamhet	-103 797	-70 277	-386 013	-189 022	-254 483
Bruttoresultat	154 077	134 010	240 764	284 217	405 438
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	102 217	101 507	272 228	240 211	334 469
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	51 860	32 503	-31 464	44 006	70 969
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-13 547	-10 810	-49 623	-44 520	-70 681
Finansiella intäkter	233	2 696	10 263	12 233	15 848
Finansiella kostnader	-46 414	-29 439	-133 548	-77 821	-119 017
Förvaltningsresultat	94 350	96 457	67 855	174 110	231 588
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-59 799	111	317 736	154 028	369 191
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-24	-	-24	-24
Värdeförändringar derivat	-11 215	26 930	-10 769	120 226	117 735
Resultat före skatt	23 336	123 474	374 822	448 341	718 490
Skatt	-661	-33 439	-75 017	-105 073	-154 020
Årets resultat	22 675	90 035	299 805	343 268	564 470

Hänförligt till:

Moderbolagets aktieägare	22 675	90 035	299 805	343 268	564 470
--------------------------	--------	--------	---------	---------	---------

Övrigt totalresultat

TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Årets resultat	22 675	90 035	299 805	343 268	564 470
Årets omräkningsreserv vid omräkning av utländsk verksamhet	-86 193	67 398	51 070	169 186	242 615
Årets omvärderingar av rörelsefastigheter	-87 584	533	138 230	-19 364	42 640
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	19 281	-1 824	-24 093	760	-7 884
Årets totalresultat	-154 496	66 106	165 207	150 583	277 371
Årets totalresultat hänförligt till:	-131 821	156 142	465 012	493 850	841 842
Moderbolagets aktieägare	-131 821	156 142	465 012	493 850	841 842
Årets totalresultat	-131 821	156 142	465 012	493 850	841 842



Balansräkning Koncern

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar					
Rörelsefastigheter	3 885 241	3 486 783	3 885 241	3 486 783	3 591 164
Förvaltningsfastigheter	7 223 778	6 391 638	7 223 778	6 391 638	6 690 539
Nyttjanderätt leasing	49 083	50 886	49 083	50 886	52 252
Inventarier	82 672	34 079	82 672	34 079	78 509
Goodwill	216 606	310 556	216 606	310 556	316 552
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2	2	2
Derivat	152 167	129 663	152 167	129 663	128 153
Uppskjutna skattefordringar	7 696	7 717	7 696	7 717	433
Övriga långfristiga fordringar	9 583	36 299	9 583	36 299	20
Summa anläggningstillgångar	11 626 827	10 447 623	11 626 827	10 447 623	10 857 624
Varulager	8 257	5 035	8 257	5 035	5 877
Kundfordringar	89 919	41 846	89 919	41 846	33 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 085	81 322	69 085	81 322	98 192
Övriga fordringar	30 958	26 276	30 958	26 276	20 466
Likvida medel	449 611	584 672	449 611	584 672	576 532
Summa omsättningstillgångar	647 830	739 150	647 830	739 150	734 925
Summa tillgångar	12 274 657	11 186 773	12 274 657	11 186 773	11 592 549
TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital					
Aktiekapital	500	500	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	3 488 198	3 488 198	3 488 198	3 488 198	3 488 198
Reserver	639 113	347 117	639 113	347 117	473 906
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	2 004 611	1 483 604	2 004 611	1 483 604	1 704 806
Summa eget kapital	6 132 422	5 319 419	6 132 422	5 319 419	5 667 410
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3 213 570	3 810 229	3 213 570	3 810 229	4 643 785
Övriga långfristiga skulder	2 375	2 021	2 375	2 021	2 379
Leasingskuld	48 692	50 481	48 692	50 481	51 836
Övriga avsättningar	-	-	-	-	4 727
Uppskjutna skatteskulder	1 113 296	916 646	1 113 296	916 646	1 002 202
Summa långfristiga skulder	4 377 933	4 779 377	4 377 933	4 779 377	5 704 930
Kortfristiga räntebärande skulder	1 480 203	899 749	1 480 203	899 749	65 443
Leverantörsskulder	36 223	55 001	36 223	55 001	53 662
Skatteskulder	34 335	38 959	34 335	38 959	26 966
Övriga skulder	25 003	27 499	25 003	27 499	5 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	188 539	66 769	188 539	66 769	68 172
Summa kortfristiga skulder	1 764 301	1 087 978	1 764 301	1 087 978	220 210
Summa skulder	6 142 235	5 867 354	6 142 235	5 867 354	5 925 139
Summa eget kapital och skulder	12 274 656	11 186 773	12 274 656	11 186 773	11 592 549



Förändring eget kapital, Koncernen

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Omvärderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 336	4 825 568
Årets resultat	-	-	-	-	343 268	343 268
Årets övrigt totalresultat	-	-	169 186	-18 603	-	150 583
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	3 488 198	141 529	205 588	1 483 604	5 319 418

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Omvärderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	3 488 198	214 958	258 948	1 704 806	5 667 410
Årets resultat	-	-	-	-	299 805	299 805
Årets övrigt totalresultat	-	-	51 070	114 137	-	165 207
Utgående eget kapital 2023-09-30	500	3 488 198	266 028	373 085	2 004 611	6 132 422



Kassaflöde, Koncern

TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Resultat före skatt	23 336	123 474	374 822	448 341	718 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	178 532	-14 945	-52 251	-239 291	-441 758
Betald inkomstskatt	12 867	-17 357	-21 771	-27 608	-21 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 735	91 173	300 800	181 441	255 621
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-323	-77	-2 239	-2 078	-2 831
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 530	-27 773	-32 989	-62 054	-51 483
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-99 181	-8 114	34 994	-94 444	-115 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	116 762	55 209	300 566	22 865	85 473
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-20 358	-78 163	-152 162	-177 762	-230 025
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	-	-	147	-	-
Förvärv av förvaltningsfastighet via bolag, netto likvidpåverkan	-330	-4 929	-143 532	-126 557	-122 527
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-626	-8 344	-14 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 687	-83 718	-303 891	-319 119	-352 552
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	-28 085	2 311	622 013	600 173
Amortering av lån	-16 744	2 965	-83 877	-136 301	-157 690
Förvärv av derivat	-	-	-35 440	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 744	-25 120	-117 006	485 712	442 483
Årets kassaflöde	79 331	-53 629	-120 331	189 457	175 405
Likvida medel vid periodens början	370 893	624 322	576 532	385 360	385 360
Valutakursdifferens i likvida medel	-612	13 979	-6 590	9 855	15 767
Likvida medel vid periodens slut	449 611	584 672	449 611	584 672	576 532



Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Nettoomsättning	12 958	9 734	34 294	37 062	50 568
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-14 382	-10 419	-39 610	-40 350	-55 286
Rörelseresultat	-1 424	-685	-5 317	-3 288	-4 718
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	326	73	996	19 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	-10 694	-7 240	-29 504	-16 838	-34 902
Resultat efter finansiella poster	-12 115	-7 600	-34 748	-19 129	-19 682
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	5 799
Resultat före skatt	-12 115	-7 600	-34 748	-19 129	-13 882
Skatt	2 495	1 566	7 158	3 941	-155
Årets resultat	-9 620	-6 034	-27 590	-15 189	-14 037



Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	3 398 082	3 398 082	3 398 082	3 398 082	3 398 082
Andra långfristiga fordringar	-	25 000	-	25 000	-
Uppskjuten skattefordran	7 164	4 102	7 164	4 102	6
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>3 405 247</i>	<i>3 427 184</i>	<i>3 405 247</i>	<i>3 427 184</i>	<i>3 398 089</i>
Summa anläggningstillgångar	3 405 247	3 427 184	3 405 247	3 427 184	3 398 089
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Fordringar på koncernföretag	872 430	851 533	872 430	851 533	789 943
Övriga fordringar	1 705	1 554	1 705	1 554	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 275	17 718	11 275	17 718	13 507
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>885 410</i>	<i>870 805</i>	<i>885 410</i>	<i>870 805</i>	<i>805 366</i>
Kassa och bank	17 127	98 729	17 127	98 729	53 507
Summa omsättningstillgångar	902 537	969 534	902 537	969 534	858 873
Summa tillgångar	4 307 783	4 396 718	4 307 783	4 396 718	4 256 961

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	500	500	500	500	500
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	1 866 447	1 880 484	1 866 447	1 880 484	1 880 484
Överkursfond	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-27 590	-15 189	-27 590	-15 189	-14 037
Summa eget kapital	3 467 723	3 494 161	3 467 723	3 494 161	3 495 313
Obeskattade reserver	9 371	9 371	9 371	9 371	9 371
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	471 111	500 000	471 111	500 000	468 924
Summa långfristiga skulder	471 111	500 000	471 111	500 000	468 924
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	659	175	659	175	4 406
Skulder till koncernföretag	349 750	386 885	349 750	386 885	272 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 170	6 125	9 170	6 125	6 697
Summa kortfristiga skulder	359 578	393 186	359 578	393 186	283 354
Summa eget kapital och skulder	4 307 783	4 396 718	4 307 783	4 396 718	4 256 961



Förändring eget kapital, Moderbolaget

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 628 366	1 881 302	-818	3 509 350
Årets resultat	-	-	-	-15 189	-15 189
Årets totalresultat	-	-	-	-15 189	-15 189
Vinstdisposition	-	-	-818	818	-
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	1 628 366	1 880 484	-15 189	3 494 161

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 628 366	1 880 484	-14 037	3 495 313
Årets resultat	-	-	-	-27 590	-27 590
Årets totalresultat	-	-	-	-27 590	-27 590
Utgående eget kapital 2023-09-30	500	1 628 366	1 880 484	-41 627	3 467 723



Kassaflöde, moderbolaget

TSEK	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-1 424	-685	-5 317	-3 288	-4 718
Erhållna räntor	3	326	73	996	19 938
Betalda räntor	-10 694	-7 240	-29 504	-16 838	-34 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 114	-7 600	-34 748	-19 129	-19 682
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	26 991	-57 291	-77 857	-325 402	-275 373
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-13 627	-68	-3 747	-12 760	-8 529
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	355	-2 536	79 972	21 821	-77 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 605	-67 495	-36 380	-335 470	-380 692
Investeringsverksamheten					
Lämande aktieägartillskott	-	-	-	-50 002	-50 002
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-25 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-75 002	-50 002
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-	-	-	500 000	475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	500 000	475 000
Årets kassaflöde	1 605	-67 495	-36 380	89 528	44 306
Likvida medel vid årets början	15 522	166 224	53 507	9 201	9 201
Likvida medel vid årets slut	17 127	98 729	17 127	98 729	53 507



Närståenderelationer

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

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

TSEK

Närståenderelation	År	Försäljning av varor/ tjänster till närstående	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Övrigt (t ex ränta, utdelning)	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	jan-sep 2023	-	31 469	-	10 985	-
Midstar AB	jan-sep 2022	-	36 029	-	9 301	-
Midstar AB	2022	-	45 770	-	9 289	-

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	År	Nettoomsättning	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Finansiella intäkter och kostnader	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	jan-sep 2023	-	31 469	-	11 018	-
Dotterföretag	jan-sep 2023	34 294	-	-	872 430	349 750
Midstar AB	jan-sep 2022	-	36 029	-	9 364	-
Dotterföretag	jan-sep 2022	37 062	-	-	851 533	386 885
Midstar AB	2022	-	45 485	-	9 491	-
Dotterföretag	2022	50 568	-	-	789 943	272 251

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

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

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

TSEK

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	2022
Styrelse	176	127	245
Ledande befattningshavare	-	-	-



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

**Marknadsvärde i
balansräkning**

11,1

Antal fastigheter

28

Antal rum

4 697



Not 2 Segmentsredovisning

	2023 Jan-Sep				2022 Jan-Sep			
	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	324 436	-	-	324 436	282 728	-	-	282 728
Intäkter operatörsverksamhet	-	354 548	-	354 548	-	233 028	-	233 028
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-52 209	-	-	-52 209	-42 517	-	-	-42 517
Kostnader operatörsverksamhet	-	-386 013	-	-386 013	-	-189 022	-	-189 022
Bruttoresultat	272 228	-31 464	-	240 764	240 211	44 006	-	284 217
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	272 228	-	-	272 228	240 211	-	-	240 211
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	-	-31 464	-	-31 464	-	44 006	-	44 006
Centrala administrationskostnader	-25 736	-14 974	-8 913	-49 623	-28 882	-9 463	-6 175	-44 520
Finansiella intäkter	1 544	1 757	6 962	10 263	568	-234	11 899	12 233
Finansiella kostnader	-46 592	-25 047	-61 909	-133 548	-32 610	-7 878	-37 333	-77 821
Förvaltningsresultat	201 444	-69 728	-63 860	67 855	179 287	26 432	-31 609	174 110
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	317 736	-	-	317 736	154 028	-	-	154 028
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	-24	-	-	-24
Värdetförändringar derivat, orealiserade	-6 493	-416	-3 860	-10 769	44 443	11 895	63 888	120 226
Resultat före skatt	512 686	-70 144	-67 720	374 822	377 735	38 326	32 280	448 341
Skatt	-66 385	-478	-8 154	-75 017	-84 725	-10 922	-9 426	-105 073
Årets resultat	446 301	-70 622	-75 874	299 805	293 010	27 404	22 853	343 268

	2023 Juli-Sep				2022 Juli-Sep			
	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	116 967	-	-	116 967	115 517	-	-	115 517
Intäkter operatörsverksamhet	-	155 658	-	155 658	-	102 780	-	102 780
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-14 750	-	-	-14 750	-14 010	-	-	-14 010
Kostnader operatörsverksamhet	-	-103 797	-	-103 797	-	-70 277	-	-70 277
Bruttoresultat	102 217	51 860	-	154 077	101 507	32 503	-	134 010
- varav bruttoresultat fastighetsförvaltning	102 217	-	-	102 217	101 507	-	-	101 507
- varav bruttoresultat operatörsverksamhet	-	51 860	-	51 860	-	32 503	-	32 503
Centrala administrationskostnader	-8 939	-2 218	-2 390	-13 547	-7 122	-2 125	-1 564	-10 810
Finansiella intäkter	851	2	-621	233	372	-20	2 344	2 696
Finansiella kostnader	-15 019	-9 267	-22 128	-46 414	-11 061	-4 069	-14 309	-29 439
Förvaltningsresultat	79 110	40 378	-25 139	94 350	83 696	26 289	-13 528	96 457
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade	-59 799	-	-	-59 799	111	-	-	111
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-	-24	-	-	-24
Värdetförändringar derivat, orealiserade	-2 703	-43	-8 469	-11 215	14 342	3 640	8 948	26 930
Resultat före skatt	16 609	40 335	-33 608	23 336	98 125	29 929	-4 581	123 474
Skatt	16 694	-8 577	-8 778	-661	-24 410	-6 335	-2 694	-33 439
Årets resultat	33 303	31 758	-42 386	22 675	73 716	23 595	-7 275	90 035



Definitioner

Antal hotell och antal rum

Antal rum och hotell per bokslutsdatum.

Bokslutsdatum

Sista datum i perioden.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning

Intäkter fastighetsförvaltning minus direkta kostnader fastighetsförvaltning.

Bruttoresultat operatörsverksamhet

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

Direktavkastning

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

EBITDA

Bruttoresultat inklusive centrala administrationskostnader, exklusive avskrivningar.

Genomsnittlig ränta %

Genomsnittlig ränta i förhållande till koncernens upplåning per bokslutsdatum.

Marknadsvärde i balansräkningen

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

Nettobelåningsgrad %

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

Räntetäckningsgrad

EBITDA, dividerat med finansiellt netto.

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

Återstående kontraktslängd

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



Alternativa nyckeltal

EBITDA	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Bruttoresultat	154 077	134 010	240 764	284 217	405 438
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-13 547	-10 810	-49 623	-44 520	-70 681
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	19 809	13 613	162 600	41 007	53 812
EBITDA	160 340	136 813	353 741	280 704	388 569
Nettobelåningsgrad	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Räntebärande skulder, effektivränteberäknat, ej leasingsskuld	4 225 009	4 211 653	4 225 009	4 211 653	4 241 271
Obligationer	475 000	475 000	475 000	475 000	475 000
Kassa	449 611	584 672	449 611	584 672	576 532
Nettoskuld	4 250 398	4 101 982	4 250 398	4 101 982	4 139 739
Marknadsvärde	11 109 018	9 878 421	11 109 018	9 878 421	10 281 703
Nettobelåningsgrad	38,3%	41,5%	38,3%	41,5%	40,3%
Direktavkastning	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
Driftnetto exklusive avskrivningar	173 886	147 623	403 364	325 224	459 250
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	11 401 587	9 687 841	10 281 703	9 067 401	9 067 401
Direktavkastning	1,53%	1,52%	3,92%	3,59%	5,06%
Räntetäckningsgrad	2023 Juli-Sep	2022 Juli-Sep	2023 Jan-Sep	2022 Jan-Sep	2022 Helår
EBITDA	160 340	136 813	353 741	280 704	388 591
Finansiellt netto	-46 181	-26 743	-123 285	-65 587	-103 169
Räntetäckningsgrad	3,5	5,1	2,9	4,3	3,8



Kvartalsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm 2023-11-30

Peter Tengström
Verkställande direktör