MIDSTAR

KVARTALSRAPPORT
JANUARI-MARS 2022

Januari till mars 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 78,2 (64,5).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 35,9 (14,8).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 67,8 (54,8).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 1,5 (-6,5).
- EBITDA uppgick till MSEK 48,6 (34,6).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 137,0 (61,4).
- Marknadsvärde i balansräkning uppgick till MSEK 9 274,0 (8 096,0).
- Den 8:e februari emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om 500 MSEK som noterats med handelsstart den 6 april på Nasdaq Stockholm.

Viktiga händelser efter periodens slut

- Den 8:e februari emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om 500 MSEK som noterats med handelsstart den 6 april på Nasdaq Stockholm.
- Den 19 april förvärvade Midstar Scandic Täby Hotell.

Finansiellt sammandrag[1]

TSEK	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2021 Helår**
Intäkter, Fastighetsförvaltning	78 238	64 459	287 832
Intäkter, Operatörsverksamhet	35 880	14 789	179 129
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-10 469	-9 619	-52 532
Kostnader, Operatörsverksamhet	-46 982	-30 828	-197 147
Bruttoresultat	56 667	38 802	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*67 769*	*54 841*	*235 300*
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	*-11 102*	*-16 039*	*-18 018*
Centrala administrationskostnader	-20 651	-13 795	-47 901
Finansiella intäkter	0	1 062	3 185
Finansiella kostnader	-22 065	-15 610	-68 401
Förvaltningsresultat	13 951	10 459	104 164
EBITDA	48 603	34 556	206 088
Nettobelåningsgrad	41,0%	43,6%	41,5%
Räntetäckningsgrad	2,2	2,2	3,0

[1] Definitioner av nyckeltal återfinns på sidan 21.

Finansiell utveckling

Början av kvartal 1 2022 präglades fortsatt av restriktioner till följd av Covid 19 pandemin vilket hade en negativ effekt på hotellomsättningen. Omsättningen och resultatet blev dock bättre än jämförelseperioden kvartal 1 2021 mycket tack vare att ett antal hotell var stängda på grund av Pandemi i 2021, och att endast ett hotell var stängt i kvartal 1 2022 pga. renovering. Restriktionerna har successivt släppt och omsättningen har stadigt ökat och närmat sig nivåer i likhet med 2019 på flertalet hotell främst i regionstäderna.

Omsättning uppgick till 114,1 MSEK (79,2) fördelat på 36% (39%) från Sverige, 20% (23%) från Norge, 44% (38%) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 56,7 MSEK (38,8) före administrationskostnader och är fördelat på 43% (63%) från Sverige 37% (43%) och Norge samt från Danmark 20% (-6%).

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 78,2 (64,5).

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 35,9 (14,8) vilket är en dryg fördubbling jämfört samma period 2021. Detta förklaras av en bättre marknadssituation i Köpenhamn samt att Hotell Mårtenson som var stängt på grund av renovering i början på 2021 öppnade i mitten av maj 2021. Grand Hotell är fortsatt stängt på grund av en omfattande renovering.

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 67,8 (54,8), främst drivet av högre intäkter.

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar, vände till positivt resultat under kvartal 1 2022, MSEK 1,5 (-6,5).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader ökade till MSEK -22,1 (-15,6), drivet både av högre underliggande ränta samt ökad belåning.

Finansiella intäkter uppgick till MSEK 0,0 (1,1).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK 70,0 (37,3).
För rörelsefastigheterna uppgick omvärdering mot totalresultatet till MSEK -10,6 (40,3).

Under samma period ökade derivaten i värde med MSEK 53,0 (13,7).

Vid periodens utgång uppgick fastighetsvärdet till MSEK 9 274,0 (8 096,0) exklusive värde för egna operatörsverksamheter. Derivatvärdet uppgick till MSEK 60,3 (-9,8).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till MSEK 99,3 (46,4), varav 99,3 (46,4), är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Moderbolag

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

Marknadsvärde i balansräkning	Antal fastigheter	Antal rum
9,3	26	4 263

Fastighetsportfölj

Midstars fastighetsportfölj består av 26 hotell i Sverige, Norge och Danmark, med ett marknadsvärde i balansräkningen om MSEK 9 274.

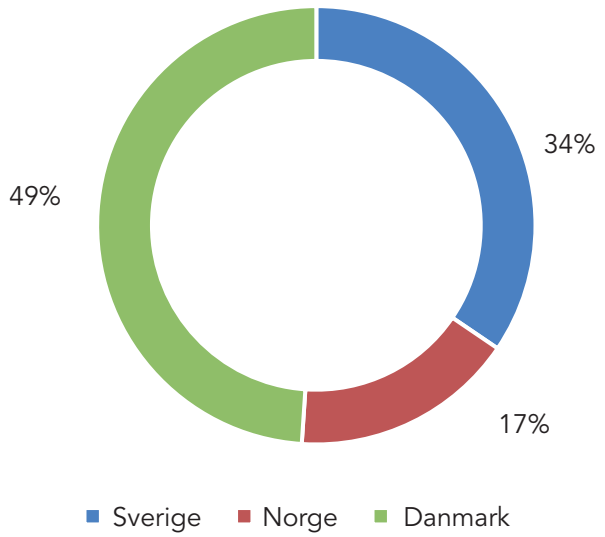
23 av 26 hotell hyrs ut till Nordiska hotelloperatörer via långa hyresavtal (förvaltningsfastigheter) och tre hotell drivs i egen regi (operatörsverksamheter). Cirka 76% av fastighetsvärdet återfinns i centrala stadslägen. 59% av fastighetsportföljen består av hotell med fler än 200 rum.

Midstar genomför externa värderingar av beståndet vid utgången av juni samt december varje år. Marknadsvärdet som visas i rapporten är baserat på föregående värdering, nedlagda investeringar under perioden, samt bedömd förändring av marknadsvärde. Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen, och gällande operatörsverksamheten, via övrigt totalresultat direkt mot balansräkningen.

Nyckeltal

Marknadsvärde i balansräkning MSEK	9 274
Antal fastigheter	26
Antal rum	4 263
Genomsnittligt antal rum per hotell	164
Antal länder	3
Antal städer	19
Antal kvadratmeter	224 500
Marknadsvärde per kvm, TSEK	41,3
Hyresintäkter per kvm, TSEK helår 2021	1,28
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK, helår 2021	272
Direktavkastning värdering, %	4,5-6.5%
Genomsnittlig löptid, hyresavtal, år	9,6

Marknadsvärde i balansräkning per land

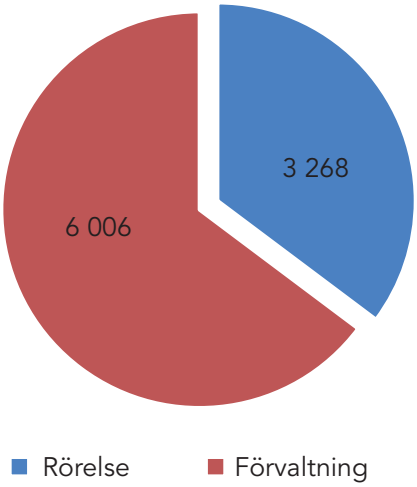


Segment

Fastighetsförvaltning TSEK	**2022** **jan-mar**	**2021** **jan-mar**	**2021** **Helår**
Hyresintäkter	78 238	64 459	287 832
Kostnader	-10 469	-9 619	-52 532
Bruttoresultat	67 769	54 841	235 300

Operatörsverksamhet TSEK	**2022** **jan-mar**	**2021** **jan-mar**	**2021** **Helår**
Intäkter	35 880	14 789	179 129
Kostnader	-46 982	-30 828	-197 147
Bruttoresultat	-11 102	-16 039	-18 018
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	12 587	9 549	36 708
Bruttoresultat före avskrivningar	1 485	-6 489	18 690

Värde fördelat per segment



Fastighetsförvaltning

Intäkter uppgick till MSEK 78,2 (64,5) och förklaras av en generellt bättre marknad under kvartal 1 2022. Även då de flesta regionstäder klarade pandemin relativt sätt bra, jämfört med storstäder, märks en kraftig återhämtning jämfört föregående år.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 67,8 (54,8), främst drivet av högre intäkter.

Operatörsverksamhet

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 35,9 (14,8) vilket är mer än en fördubbling jämfört med samma period 2021. Detta förklaras både av en bättre marknad, och av att ett av de två hotell som var stängda för renovering under jämförelseperioden återöppnade under maj 2021.

Bruttoresultat för operatörsverksamhet-en exklusive avskrivningar vände till positivt under kvartal 1 2022, MSEK 1,5 (-6,5). Även bruttoresultatet påverkas av ett ytterligare hotell i drift jämfört 2021.

Finansiering

Den 8:e februari 2022 emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om MSEK 500 MSEK som sedermera noterats med handelsstart på Nasdaq Stockholm den 6 april 2022. Detta har medfört en mindre påverkan på koncernens Nettobelåningsgrad1. Nettobelåningsgraden sänktes något till 41,0 (43,6) i slutet av mars jämfört med 41,5, vid slutet av 2021.

De finansiella kostnaderna uppgick till 22,1 MSEK (15,6) och ökningen relativt 2021 är hänförlig till en ökad underliggande ränta, utökad belåning beroende på förvärv under 2021, samt den utgivna obligationen.

Skulder till kreditinstitut, MSEK	4 166
Obligationer, MSEK	500
Varav innehav hos Midstar Hotels AB	25
Räntebärande skulder exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 666
Räntesäkrade lån eller fastränteslån, inklusive räntetak	2 623
Andel räntesäkrad eller bunden ränta (%)	62,9%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	0,35%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,56%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	2,34
Kapitalbindning, år	4,42
Ränta Obligation, relativt Stibor 3 månader	4,25%

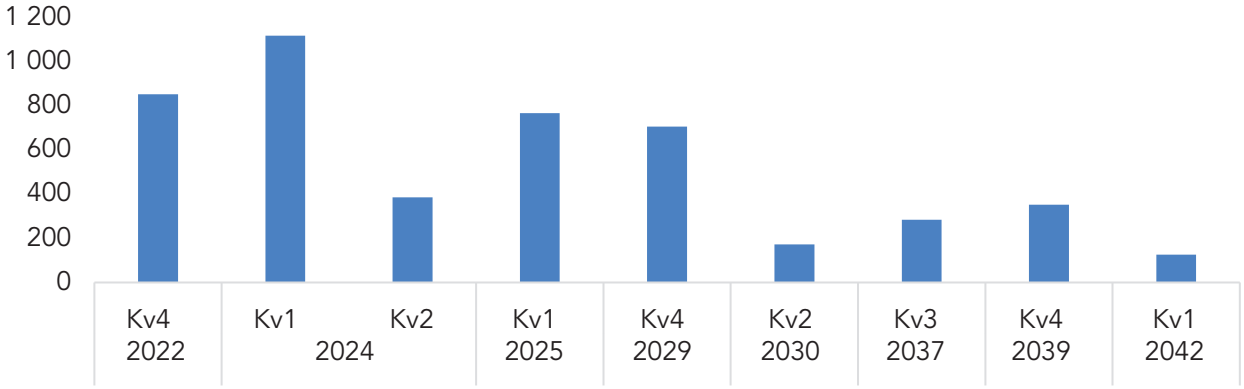
Cirka 18% av låneportföljen kommer omförhandlas i slutet av 2022.
Genomsnittlig kapitalbindning är 4,4 år och räntebindningen är 2,3 år. Genomsnittlig ränta per den 31 mars var 1,9 % (1,8) inklusive räntederivat.

Derivat värderas per bokslutsdatum för respektive period och förändringen redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. I slutet av perioden hade derivat ett nettomarknadsvärde om MSEK 60,3 (-9,8).

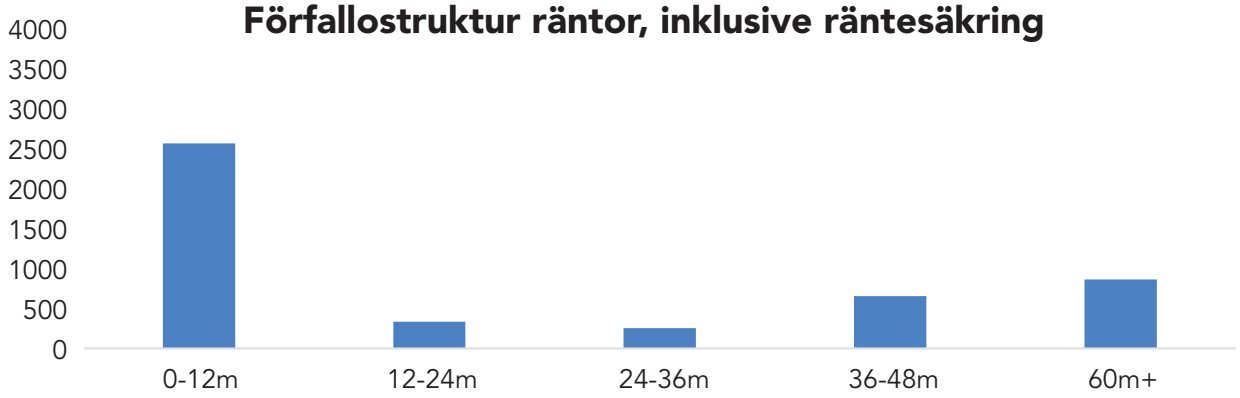
Midstar hanterar ränterisker via derivat, och valutarisker genom att upplåning och räntesäkring sker i samma valuta som respektive fastighet genererar kassaflöde i.

[2] Se förklaring av nyckeltal under avsnittet "Definitioner"

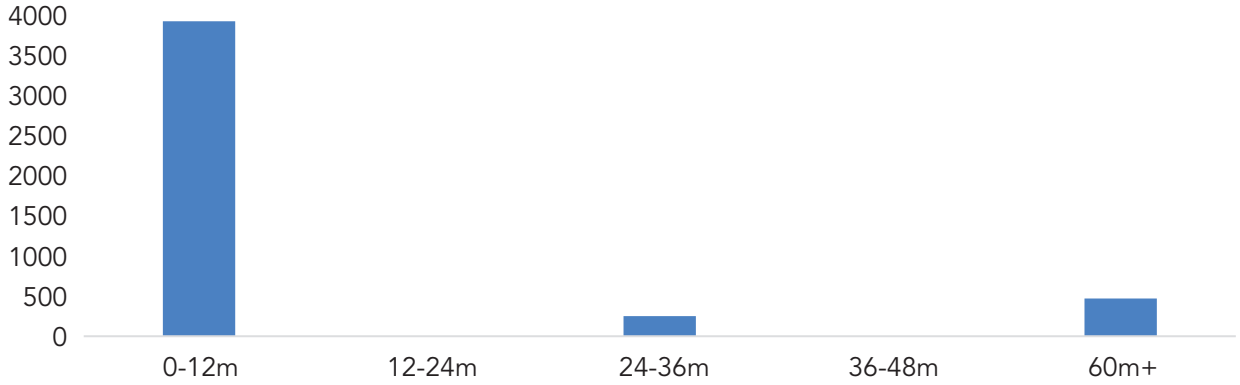
Förfallostruktur kapital



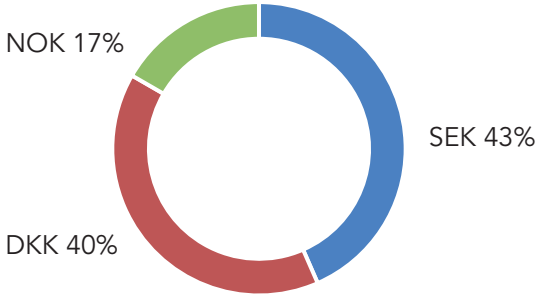
Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring



Förfallostruktur räntor, exklusive räntesäkring



Skuld per valuta per bokslutsdatum



Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning Koncern

TSEK	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 Helår
Intäkter, Fastighetsförvaltning	78 238	64 459	287 832
Intäkter, Operatörsverksamhet	35 880	14 789	179 129
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-10 469	-9 619	-52 532
Kostnader, Operatörsverksamhet	-46 982	-30 828	-197 147
Bruttoresultat	56 667	38 802	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*67 769*	*54 841*	*235 300*
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	*-11 102*	*-16 039*	*-18 018*
Centrala administrationskostnader	-20 651	-13 795	-47 901
Finansiella intäkter	0	1 062	3 185
Finansiella kostnader	-22 065	-15 610	-68 401
Förvaltningsresultat	13 951	10 459	104 164
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	70 040	37 275	288 097
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	–	–	-4 468
Värdeförändringar derivat	53 012	13 680	30 245
Resultat före skatt	137 003	61 413	418 037
Skatt	-37 672	-15 021	-106 812
Årets resultat	99 331	46 392	311 225
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	99 331	46 392	311 225

Övrigt totalresultat

TSEK	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 Helår
Årets resultat	99 331	46 392	311 225
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet	66 606	94 086	97 321
Årets omvärderingar av materiella anläggningstillgångar	-10 579	40 296	194 690
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	1 650	-8 926	-44 549
Årets totalresultat	57 677	125 457	247 461
Årets totalresultat hänförligt till:	157 008	171 848	558 687
Moderbolagets aktieägare	157 008	171 848	558 687
Årets totalresultat	157 008	171 848	558 687

Balansräkning Koncern

Resultaträkning Koncern

TSEK **Tillgångar**	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2021-12-31**
Rörelsefastigheter	3 267 827	2 905 570	3 216 817
Förvaltningsfastigheter	6 006 220	5 190 370	5 850 583
Inventarier	36 162	237	37 481
Goodwill	294 028	291 178	290 910
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	9	2
Derivat	60 293	316	12 436
Uppskjutna skattefordringar	11 002	4 029	15 174
Nyttjanderätt leasing	51 730	49 858	50 236
Övriga långfristiga fordringar	30 671	40 610	4 851
Övriga långfristiga fordringar	9 757 934	8 482 178	9 478 493
Summa anläggningstillgångar			
Varulager	3 202	2 053	2 768
Kundfordringar	46 056	25 532	20 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 918	49 702	61 513
Övriga fordringar	17 785	20 384	14 528
Likvida medel	866 225	408 691	385 360
Summa omsättningstillgångar	988 186	506 362	484 379
Summa tillgångar	10 746 120	8 988 540	9 962 872

TSEK	**2022-03-31**	**2021-03-31**	**2021-12-31**
Eget kapital			
Aktiekapital	500	250	500
Övrigt tillskjutet kapital	3 488 198	3 488 198	3 488 198
Reserver	254 211	74 530	196 534
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 239 667	685 753	1 140 336
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 982 576	4 248 730	4 825 568
Summa eget kapital	4 982 576	4 248 730	4 825 568
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 766 231	3 598 808	3 040 499
Derivat	–	10 147	5 457
Övriga långfristiga skulder	2000	3 500	3 500
Leasingskuld	51 318	49 461	49 836
Uppskjutna skatteskulder	835 478	683 828	803 052
Summa långfristiga skulder	4 655 027	4 345 745	3 902 345
Kortfristiga räntebärande skulder	901 906	275 783	1 049 556
Leverantörsskulder	97 530	55 616	86 127
Skatteskulder	35 307	23 401	28 604
Övriga skulder	6 369	8 069	16 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 439	31 196	53 866
Summa kortfristiga skulder	1 108 517	394 065	1 234 959
Summa skulder	5 763 544	4 739 810	5 137 303
Summa eget kapital och skulder	10 746 120	8 988 540	9 962 872

Förändring Eget Kapital, Koncern, hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Omvärderings-reserv	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	270	3 298 198	-124 978	74 051	829 340	4 076 882
Årets resultat	–	–	–	–	46 392	46 392
Årets övrigt totalresultat	–	–	94 086	31 370	–	125 457
Utgående eget kapital 2021-03-31	270	3 298 198	-30 891	105 421	875 732	4 248 730

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	–	–	–	–	99 331	99 331
Årets övrigt totalresultat	–	–	66 606	–8 929	–	56 677
Utgående eget kapital 2022-03-31	500	3 488 198	38 949	215 262	1 239 667	4 982 576

Kassaflöde, Koncern

TSEK	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Resultat före skatt	137 003	61 413
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-110 055	-43 779
Betald inkomstskatt	-7 543	15 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 405	33 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /Minskning (+) av varulager	-422	43
Ökning (-) /Minskning (+) av rörelsefordringar	-34 564	-41 359
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	59 177	40 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 596	33 025
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-40 881	-59 208
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	–	
Avyttring av finansiella tillgångar	-24 692	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 573	-59 107
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	614 174	1 285 673
Amortering av lån	-121 020	-1 261 673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	493 155	24 000
Årets kassaflöde	471 177	-2 083
Likvida medel vid årets början	385 360	402 518
Valutakursdifferens i likvida medel	9 688	8 256
Likvida medel vid årets slut	866 225	408 691

Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Nettoomsättning	17 413	7 789
Administrations- och försäljningskostnader	-18 164	-8 582
Rörelseresultat	-751	-793
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	402	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 497	–
Resultat efter finansiella poster	-3 094	–
Bokslutsdispositioner	–	–
Resultat före skatt	-3 845	-790
Skatt	–	–
Årets resultat	-3 845	-790

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2022-03-31	2021-03-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3 348 080	3 104 749
Andra långfristiga fordringar	25 000	–
Uppskjuten skattefordran	161	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 373 242	3 104 749
Summa anläggningstillgångar	**3 373 242**	**3 104 749**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar på koncernföretag	540 231	227 672
Övriga fordringar	3 386	2 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 345	31 553
Summa kortfristiga fordringar	561 962	261 924
Kassa och bank	483 153	131 846
Summa omsättningstillgångar	1 045 115	393 770
Summa tillgångar	4 418 357	3 498 519

TSEK	2022-03-31	2021-03-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	500	270
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 880 484	1 691 532
Överkursfond	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-3 845	-790
Summa eget kapital	3 505 504	3 319 378
Obeskattade reserver	9 371	9 371
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	500 000	–
Summa långfristiga skulder	**–**	**–**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	11 087	2 229
Skulder till koncernföretag	388 666	167 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 729	481
Summa kortfristiga skulder	403 482	169 771
Summa eget kapital och skulder	4 418 357	3 498 519

Förändring Eget Kapital, Moderbolaget

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-reserv	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	270	1 628 366	1 628 588	-55	3 320 168
Årets totalresultat					
Årets resultat	–	–	–	-790	-790
Årets totalresultat	–	–	–	-790	-790
Vinstdisposition		–	-55	55	
Nyemmssion					
Utgående eget kapital 2021-03-31	270	1 628 366	1 691 533	-3 790	3 319 378

TSEK	Aktiekapital	Överkurs-reserv	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	270	1 628 366	1 881 302	-818	3 509 350
Årets totalresultat					
Årets resultat	–	–	–	-3 845	-3 845
Årets totalresultat	–	–	–	-3 845	-3 845
Vinstdisposition		–	-818	818	
Nyemmssion					
Utgående eget kapital 2022-03-31	270	1 628 366	1 880 484	-3 845	3 505 504

Kassaflöde, Moderbolaget

TSEK	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-3 845	-790
Betald inkomstskatt	0	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 845	-797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-16 560	-70 588
Ökning (+) /Minskning (-) av leverantörsskulder	-1 848	1 713
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder	21 205	8 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 049	-61 003
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-25 000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 000	–
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	0
Årets kassaflöde	473 951	-61 003
Likvida medel vid årets början	9 201	192 849
Likvida medel vid årets slut	483 153	131 846

Sammanställning över närståendetransaktioner

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 från närstående	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Fodran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	jan-mar 2022	–	17 030	9 093	–
Midstar AB	jan-mar 2021	–	7 206	7 609	–
Midstar AB	2021	–	30 296	7 646	–

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	År	Netto-omsättning	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Fodran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	jan-mar 2022	–	17 030	9 093	–
Dotterföretag	jan-mar 2022	17 413	–	227 672	167 060
Midstar AB	jan-mar 2021	–	7 206	7 609	–
Dotterföretag	jan-mar 2021	7 789	–	540 231	388 666
Midstar AB	2021	–	30 296	7 646	–
Dotterföretag	2021	77 696	–	538 331	362 841

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.
Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder.
Sammanlagda ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder.

TSEK	jan-mar 2022	jan-mar 2021	2021
Styrelse	58	58	235
Ledande befattningshavare	–	–	–

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

Not 2 Segmentredovisning

	2022 jan-mars			
TSEK	**Förvaltnings-fastigheter**	**Operatörs-verksamhet**	**Koncern-gemensat**	**Totalt**
Hyresintäkter, fastighetsförvaltning	78 238			78 238
Intäkter Operatörsverksamhet		35 880		35 880
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-10 469			-10 469
Kostnader operatörsverksamhet		-46 982		-46 982
Bruttoresultat	**67 769**	**-11 102**	**–**	**56 667**
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*67 769*			*67 769*
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		*-11 102*		*-11 102*
Centrala administrationskostnader	-14 219	-4 692	-1 740	-20 651
Finansiella intäkter	46	0	-46	0
Finansiella kostnader	-9 495	-2 727	-9 843	-22 065
Förvaltningsresultat	**44 101**	**-18 521**	**-11 630**	**13 951**
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	70 040			70 040
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade				–
Värdeförändringar derivat	23 457	–	29 555	53 012
Resultat före skatt	**137 598**	**-18 521**	**17 925**	**137 003**
Skatt	-35 838	2 002	-3 836	-37 672
Årets resultat	101 760	-16 519	14 090	99 331

	2021 jan-mars			
TSEK	**Förvaltning fastigheter**	**Operatörs-verksamhet**	**Koncern-gemensat**	**Totalt**
Hyresintäkter, fastighetsförvaltning	64 459			64 459
Intäkter Operatörsverksamhet		14 789		14 789
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-9 619			-9 619
Kostnader operatörsverksamhet		-30 828		-30 828
Bruttoresultat	**54 841**	**-16 039**	**–**	**38 802**
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	*54 841*			*54 841*
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		*-16 039*		*-16 039*
Centrala administrationskostnader	-8 146	-3 471	-2 178	-13 795
Finansiella intäkter	0	–	1 062	1 062
Finansiella kostnader	-7 972	-1 086	-6 552	-15 610
Förvaltningsresultat	**38 723**	**-20 595**	**-7 668**	**10 459**
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	37 275			37 275
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade				–
Värdeförändringar derivat	6 261	–	7 419	13 680
Resultat före skatt	**82 259**	**-20 595**	**-249**	**61 413**
Skatt	-17 937	2 863	53	-15 021
Årets resultat	64 322	-17 733	-197	46 392

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, inklusive avskrivningar.

Direktavkastning
Bruttoresultat exklusive avskrivningar, dividerat med marknadsvärde i balansräkningen

EBITDA
Bruttoresultat inklusive centrala administrations-kostnader, 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.

Återstående kontraktslängd
Genomsnittlig löptid för koncernens hyresavtal.

Alternativa nyckeltal

TSEK

EBITDA	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2021 Helår**
Bruttoresultat	56 667	38 802	217 282
Centrala administrationskostnader	-20 651	-13 795	-47 901
Tillbakaläggning avskrivningar ingående i kostnader	12 587	9 549	36 708
EBITDA	**48 603**	**34 556**	**206 088**

TSEK

Nettobelåningsgrad	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2021 Helår**
Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder	4 167 656	3 935 544	4 146 543
Obligationer	500 000	0	0
Kassa	866 225	408 691	385 360
Nettoskuld	**3 801 431**	**3 526 853**	**3 761 184**
Marknadsvärde	9 274 047	8 095 941	9 067 401
Nettobelåningsgrad	**41,0%**	**43,6%**	**41,5%**

TSEK

Direktavkastning	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2021 Helår**
Bruttoresultat exklusive avskrivningar	69 254	48 352	253 989
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	9 067 401	7 965 979	7 965 979
Direktavkastning	**0,76%**	**0,61%**	**3,19%**

TSEK

Räntetackningsgrad	**2022 jan-mar**	**2021 jan-mar**	**2021 Helår**
EBITDA	48 603	34 556	206 088
Finansiellt netto	-22 065	-15 598	-68 175
Räntetäckningsgrad	**2,2**	**2,2**	**3,0**

Kvartalsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

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

Stockholm 2022-05-31

Peter Tengström
VD

MIDSTAR

Our goal is

to create better hotels

in the Nordics

Midstar AB | Visiting address: Kungsgatan 35 | 111 56 Stockholm | Sweden | Postal address: Box 3633 | 103 59 Stockholm | Sweden | www.midstar.se