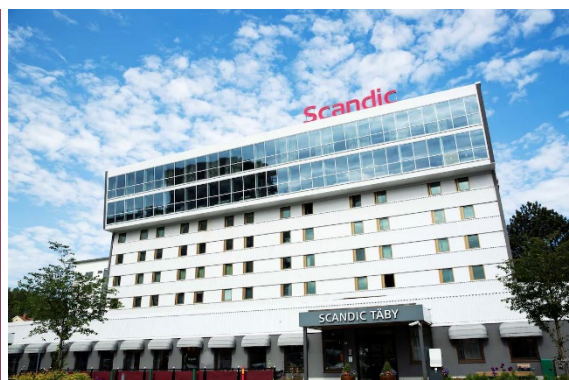




KVARTALSRAPPORT
JANUARI-MARS 2023





Januari till mars 2023

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 95,2 (78,2).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 61,9 (35,9).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 78,1 (67,8).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 2,9 (1,5).
- EBITDA uppgick till MSEK 64,9 (48,6).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK -5,6 (137,0).
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 10 256,7 (9 274,0).
- Räntetäckningsgraden för isolerat kvartal uppgick till 1,6. Räntetäckningsgraden för de senaste 12 månaderna uppgår till 3,3.

Händelser efter periodens utgång

- Den 3 maj övertogs driften för Stadshotellet Princess i Sandviken av Nordic Choice, numera Strawberry. Efter renovering kommer hotellet ingå i Clarion Collection.
- Den 1 juni 2023 förvärvas Scandic Borlänge via ett bolag från Diös.

Finansiellt sammandrag¹

TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Intäkter, Fastighetsförvaltning	95 161	78 238	389 299
Intäkter, Operatörsverksamhet	61 861	35 880	325 452
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-17 050	-10 469	-54 831
Kostnader, Operatörsverksamhet	-76 316	-46 982	-254 483
Bruttoresultat	63 656	56 667	405 438
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	78 111	67 769	334 469
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-14 455	-11 102	70 969
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-16 147	-20 651	-70 681
Finansiella intäkter	658	-9	15 848
Finansiella kostnader	-41 696	-22 056	-119 017
Förvaltningsresultat	6 471	13 951	231 588
EBITDA	64 861	48 603	388 591
Nettobelåningsgrad	40,0%	41,0%	40,3%
Räntetäckningsgrad isolerad period	1,6	2,2	3,8

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes resultatposter för motsvarande period 2022 och för balansposter den 31 mars 2022.

¹ Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 19 och 20.



Finansiell utveckling januari till mars

Styrkan i den generella hotellmarknaden fortsätter och kvartal 1 2023 har sett både högre rumspriser och volym av gäster i de flesta marknader jämfört med samma kvartal föregående år, som fortfarande var påverkat av Covid 19.

Omsättningen uppgick till 157,0 MSEK (114,1) fördelat på 35% (36) från Sverige, 16% (20) från Norge, 48% (44) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 63,7 MSEK (56,7) före administrationskostnader och är fördelat på 49% (43) från Sverige 36% (37) från Norge samt 15% (20) från Danmark.

Under perioden har en extraordinär kostnad om 10 MSEK uppkommit som består av uppstartskostnader gällande hotellrörelsen på Grand Joanne i Köpenhamn som åter öppnade i början av april 2023 efter en totalrenovering. Detta påverkar resultatet negativt för kvartal 1 då inga intäkter ännu inkommit. Resultatet påverkas också negativt av avskrivningar, total 17,3 MSEK, för koncernens rörelsefastigheter.

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 95,2 (78,2), och intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 61,9 (35,9). Ökningen i båda segmenten beror på den starka marknaden relativt motsvarande period 2022 då Covid19 fortfarande var aktuellt.

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 78,1 (67,8).

Bruttoresultat operatörsverksamhet uppgick till MSEK 2,9 (1,5).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -41,7 (-22,1), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 0,7 (0).

Finansiellt netto uppgick till MSEK -41,0 (-22,1).

Värdeförändring fastigheter och derivat

De orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till MSEK 0 (70,0) i resultaträkningen.

För rörelsefastigheterna förändrades värdet med totalt MSEK 0 (-10,6), via övrigt totalresultat.

Under samma period minskade derivaten i värde MSEK -12,0 (53,0) via orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 10,3 (99,3).

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 27 hotell i Sverige, Norge och Danmark, med ett marknadsvärde i balansräkningen om MSEK 10 256,7 (9 274,0).

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

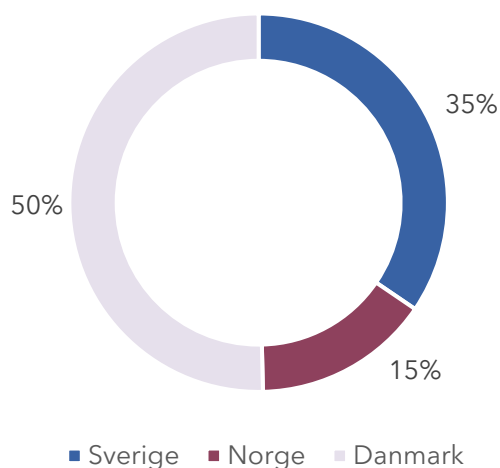
Midstar genomför externa värderingar av beståndet vid utgången av juni samt december varje år. Marknadsvärdet som visas i kvartalsrapport för halv och helår är baserat på senast gjorda externa värderingar, exklusive värde för verksamheten i operatörsbolagen. Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen medan omvärderingar gällande rörelsefastigheter genomförs halvårsvis och bokas via övrigt totalresultat direkt mot balansräkningen.

Nyckeltal

Marknadsvärde i balansräkning, MSEK	10 257
Antal fastigheter	27
Antal rum	4 529
Genomsnittligt antal rum per hotell	168
Antal länder	3
Antal städer	19
Antal kvadratmeter 2023-03-31	236 907
Marknadsvärde per kvm, SEK	43 294
Hyresintäkter per kvm, SEK rullande 12*	1 696
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK helår 2022	231
Direktavkastning värdering, %	4,0 - 7,7%
Genomsnittlig löptid hyresavtal, år	8,7

*Exkluderat Scandic Täby

Marknadsvärde i balansräkning per land



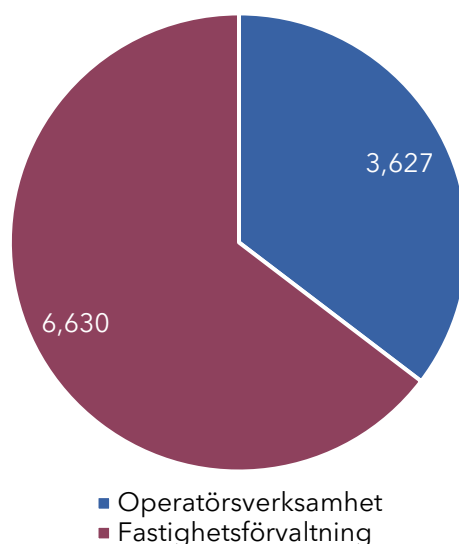


Segmentrapportering

Fastighetsförvaltning TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Hysesintäkter	95 161	78 238	389 299
Kostnader	-17 050	-10 469	-54 831
Bruttoresultat	78 111	67 769	334 469

Operatörsverksamhet TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Intäkter	61 861	35 880	325 452
Kostnader	-76 316	-46 982	-254 483
Bruttoresultat	-14 455	-11 102	70 969
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	17 352	12 587	53 812
Bruttoresultat före avskrivningar	2 897	1 485	124 781

Fastighetsvärde fördelat per segment



Fastighetsförvaltning januari till mars

Intäkter uppgick till MSEK 95,2 (78,2) och förklaras av en generellt stark marknad under kvartal 1 2023. De ökade intäkterna förklaras även av att jämförelseperioden fortsatt var påverkad av Covid 19.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 78,1 (67,8).

Operatörsverksamhet januari till mars

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 61,9 (35,9) och förklaras främst av en stark marknad och återhämtning efter pandemin.

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 2,9 (1,5). Resultatet påverkas, förutom av avskrivningar, av kostnader för uppstart av operatörsverksamheten i Grand Joanne i Köpenhamn som återöppnades kvartal 2 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 40,0 (41,0) i slutet av mars.

De finansiella kostnaderna uppgick för första kvartalet 2023 till 41,7 MSEK (22,1) och ökningen relativt 2022 är hänförlig till en ökad underliggande ränta samt utökad belåning beroende på den utgivna obligationen.

Skulder till kreditinstitut, MSEK	4 215
Obligationer, MSEK	475
Räntebärande skulder exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 690
Räntesäkrade lån eller fasträntelån, MSEK	2 761
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört bankupplåning, %	66%
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört total skuld, %	59%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	1,7%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,8%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	1,6
Kapitalbindning, år	4,6
Ränta Obligation per 2023-03-31, relativt Stibor 3 månader, %	7,06%

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,6 år och räntebindningen inklusive derivat 1,6 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 1,6 år. Vid förfall av derivat ersätts dessa med nya räntesäkringar utifrån då rådande marknadsförutsättningar. Genomsnittlig ränta per den 31 mars uppgick till 3,5 % (1,9) inklusive räntederivat.

För kvartal 1 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 116,8 (60,3).

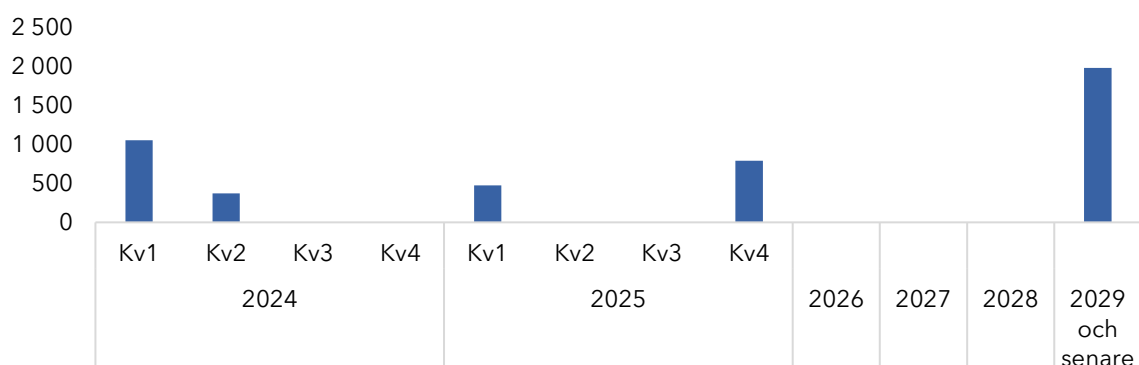
Midstar reducerar ränterisker via derivat, och valutarisker genom att upplåning och räntesäkring sker i samma valuta som respektive fastighet genererar kassaflöde i. Under Q1 tecknades två ränteswappar, en i SEK och en i NOK, till nivåer under marknadsränta. Kostnaden för detta periodiseras som en räntekostnad under derivatens löptid, som sträcker sig till november 2025.

Per 2023-03-31 är alla finansiella kovenanter uppfyllda enligt koncernens låneavtal.

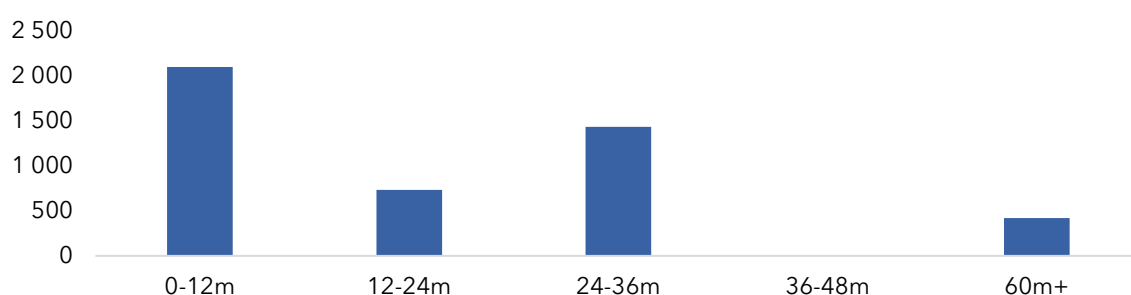
² Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 19 och 20.



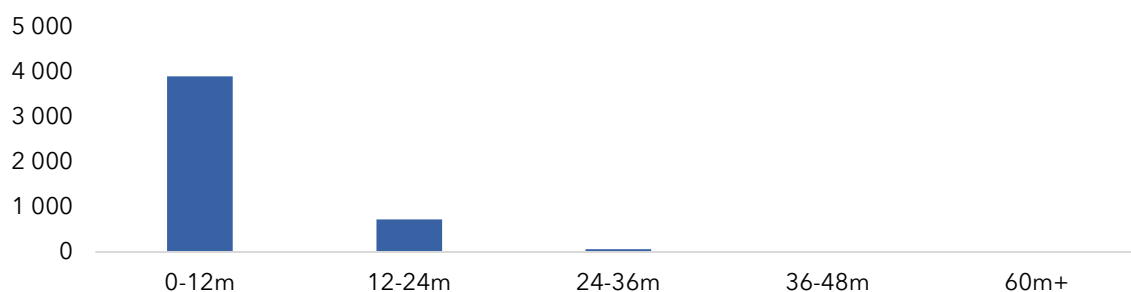
Förfallostruktur lånekapital, exklusive amorteringar



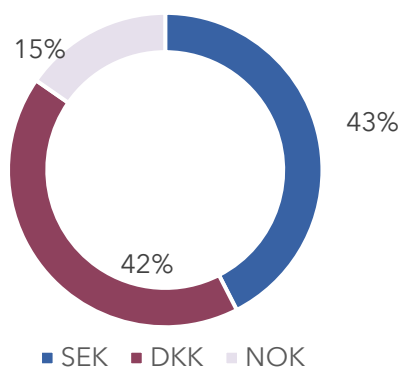
Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring



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 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.



Grand Joanne, Köpenhamn



Finansiella rapporter i sammandrag

Resultaträkning Koncern

TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	95 161	78 238	389 299
Intäkter Operatörsverksamhet	61 861	35 880	325 452
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-17 050	-10 469	-54 831
Kostnader operatörsverksamhet	-76 316	-46 982	-254 483
Bruttoresultat	63 656	56 667	405 438
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	78 111	67 769	334 469
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-14 455	-11 102	70 969
Centrala administrations- och förvaltningskostnader	-16 147	-20 651	-70 681
Finansiella intäkter	658	-9	15 848
Finansiella kostnader	-41 696	-22 056	-119 017
Förvaltningsresultat	6 471	13 951	231 588
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	70 040	369 191
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-24
Värdeförändringar derivat	-12 036	53 012	117 735
Resultat före skatt	-5 566	137 003	718 490
Skatt	15 912	-37 672	-154 020
Årets resultat	10 346	99 331	564 470
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	10 346	99 931	564 470
Resultat och övrigt totalresultat			
TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Årets resultat	10 346	99 331	564 470
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet	-27 858	66 606	242 615
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Årets omvärderingar av rörelsefastigheter	-	-10 579	42 640
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	-	1 605	-7 884
Årets övriga totalresultat	-27 858	57 677	277 371
Årets totalresultat	-17 512	157 008	841 842
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-17 512	157 008	841 842
Årets totalresultat	-17 512	157 008	841 842



Balansräkning Koncern

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Rörelsefastigheter	3 627 119	3 267 827	3 591 164
Förvaltningsfastigheter	6 629 627	6 006 220	6 690 539
Nyttjanderätt leasing	48 740	51 730	52 252
Inventarier	82 835	36 162	78 509
Goodwill	320 215	294 028	316 552
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2
Derivat	116 750	60 293	128 153
Uppskjutna skattefordringar	6 803	11 002	433
Övriga långfristiga fordringar	19	30 671	20
Summa anläggningstillgångar	10 832 111	9 757 934	10 857 624
Varulager	7 324	3 202	5 877
Kundfordringar	24 011	46 056	33 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 523	54 918	98 192
Övriga fordringar	23 393	17 785	20 466
Likvida medel	576 819	866 225	576 532
Summa omsättningstillgångar	723 071	988 186	734 925
Summa tillgångar	11 555 182	10 746 120	11 592 549
TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	3 488 198	3 488 198	3 488 198
Reserver	446 138	254 211	473 906
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 715 063	1 239 667	1 704 806
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 649 898	4 982 576	5 667 410
Summa eget kapital	5 649 898	4 982 576	5 667 410
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	3 558 764	3 766 231	4 643 785
Övriga långfristiga skulder	2 379	2 000	2 379
Leasingskuld	48 351	51 318	51 836
Övriga avsättningar			4 727
Uppskjutna skatteskulder	1 000 014	835 478	1 002 202
Summa långfristiga skulder	4 609 508	4 655 027	5 704 930
Kortfristiga räntebärande skulder	1 113 506	901 906	65 443
Leverantörsskulder	59 976	97 530	53 662
Skatteskulder	3 651	35 307	26 966
Övriga skulder	33 965	6 369	5 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 677	67 439	68 172
Summa kortfristiga skulder	1 295 775	1 108 517	220 210
Summa skulder	5 905 283	5 763 544	5 925 139
Summa eget kapital och skulder	11 555 182	10 746 120	11 592 549



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 2022-01-01	500	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 336	4 825 568
Årets resultat	-	-	-	-	99 331	99 331
Årets övriga totalresultat	-	-	66 606	-8 929	-	57 677
Utgående eget kapital 2022-03-31	500	3 488 198	38 949	215 262	1 239 667	4 982 576

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	-	-	-	-	10 346	10 346
Årets övriga totalresultat	-	-	-27 858	-	-	-27 858
Utgående eget kapital 2023-03-31	500	3 488 198	187 100	258 948	1 715 152	5 649 898



Kassaflöde, Koncern

TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Resultat före skatt	-5 566	137 003	718 490
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	34 738	-110 055	-441 758
Betald inkomstskatt	-31 133	-7 543	-21 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 961	19 405	255 621
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-1 384	-422	-2 831
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 016	-34 564	-51 483
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 765	59 177	-115 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 436	43 596	85 474
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-32 792	-40 881	-230 025
Förvärv av förvaltningsfastighet via bolag, netto likvidpåverkan	-	-	-122 527
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-24 692	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-32 792	-65 573	-352 552
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	614 174	600 173
Amortering av lån	-16 541	-121 020	-157 690
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 541	493 155	442 484
Årets kassaflöde	13 103	471 177	175 405
Likvida medel vid periodens början	576 532	385 360	385 360
Valutakursdifferens i likvida medel	-12 816	9 688	15 767
Likvida medel vid periodens slut	576 820	866 225	576 532



Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Nettoomsättning	10 147	17 413	50 568
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-11 729	-18 164	-55 286
Rörelseresultat	-1 582	-751	-4 718
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	67	402	19 938
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 427	-3 497	-34 902
Resultat efter finansiella poster	-10 942	-3 845	-19 682
Bokslutsdispositioner	-	-	5 799
Resultat före skatt	-10 942	-3 845	-13 883
Skatt	2 254	792	-155
Årets resultat	-8 688	-3 053	-14 037



Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3 398 082	3 348 080	3 398 082
Andra långfristiga fordringar	-	25 000	-
Uppskjuten skattefordran	2 261	161	6
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>3 400 343</i>	<i>3 373 242</i>	<i>3 398 089</i>
Summa anläggningstillgångar	3 400 343	3 373 242	3 398 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag	904 296	540 231	789 943
Övriga fordringar	2 519	3 386	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 339	18 345	13 507
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>921 155</i>	<i>561 962</i>	<i>805 366</i>
Kassa och bank	2 335	483 153	53 507
Summa omsättningstillgångar	923 489	1 045 115	858 873
Summa tillgångar	4 323 832	4 418 357	4 256 961
TSEK	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	500	500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 866 477	1 880 484	1 880 484
Överkursfond	1 628 366	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-8 688	-3 053	-14 037
Summa eget kapital	3 486 625	3 506 297	3 495 313
Obeskattade reserver	9 371	9 371	9 371
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	469 653	500 000	468 924
Summa långfristiga skulder	469 653	500 000	468 924
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 093	11 087	4 406
Skulder till koncernföretag	349 989	388 666	272 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 102	3 729	6 697
Summa kortfristiga skulder	358 184	403 482	283 354
Summa eget kapital och skulder	4 323 832	4 418 357	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	-	-	-	-3 053	-3 053
Årets totalresultat	-	-	-	-3 053	-3 053
Vinstdisposition	-	-	-818	818	-
Utgående eget kapital 2022-03-31	500	1 628 366	1 880 484	-3 053	3 506 297

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	-	-	-	-8 688	-8 688
Årets totalresultat	-	-	-	-8 688	-8 688
Utgående eget kapital 2023-03-31	500	1 628 366	1 880 484	-22 725	3 486 625



Kassaflöde, moderbolaget

TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2023 Helår
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 582	-751	-4 718
Erhållna räntor	67	-	19 938
Betalda räntor	-9 427	402	-34 902
Betald inkomstskatt	-	-3 497	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 942	-3 845	-19 682
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-115 060	-16 560	-275 373
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-3 313	-1 848	-8 529
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	78 143	21 205	-77 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-51 172	-1 049	-380 692
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-50 002
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-25 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-25 000	-50 002
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	-	500 000	475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	500 000	475 000
Årets kassaflöde	-51 172	473 951	44 306
Likvida medel vid årets början	53 507	9 201	9 201
Likvida medel vid årets slut	2 335	483 153	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-mars 2023	-	10 147	-	10 227	-
Midstar AB	jan-mars 2022	-	17 283	-	-	2 502
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-mars 2023	-	10 147	-	10 260	-
Dotterföretag	jan-mars 2023	10 147	-	-	904 296	349 989
Midstar AB	jan-mars 2022	-	17 283	-	-	2 538
Dotterföretag	jan-mars 2022	17 413	-	-	540 231	388 666
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-mars 2023	Jan-mars 2022	2022
Styrelse	-	58	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**

10,3

Antal fastigheter

27

Antal rum

4 529



Not 2 Segmentsredovisning

	2023 Jan-mars				2022 Jan-mars			
	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatör sverk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatör sverk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	95 161	-	-	95 161	78 238	-	-	78 238
Intäkter Operatörsverksamhet	-	61 861	-	61 861	-	35 880	-	35 880
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-17 050	-	-	-17 050	-10 469	-	-	-10 469
Kostnader operatörsverksamhet	-	-76 316	-	-76 316	-	-46 982	-	-46 982
Bruttoresultat	78 111	-14 455	-	63 656	67 769	-11 102	-	56 667
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	78 111	-	-	78 111	67 769	-	-	67 769
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-	-14 455	-	14 455	-	-11 102	-	-11 102
Centrala administrationskostnader	-8 285	-4 923	-2 940	-16 147	-12 795	-6 115	-1 740	-20 651
Finansiella intäkter	301	-	357	658	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-14 252	-7 467	-19 977	-41 696	-8 368	-3 853	-9 843	-22 065
Förvaltningsresultat	55 874	-26 844	-22 560	6 471	46 605	-21 071	-11 583	13 951
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-	-	-	-	70 040	-	-	70 040
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-4 987	-657	-6 393	-12 036	18 614	4 843	29 555	53 012
Resultat före skatt	50 887	-27 501	-28 952	-5 566	135 259	-16 228	17 972	137 003
Skatt	238	15 674	-	15 912	-20 748	-338	-16 586	-37 672
Årets resultat	51 125	-11 826	-28 952	10 346	114 511	-16 566	1 386	99 331



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 TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Bruttoresultat	63 656	56 667	405 438
Centrala administrationskostnader	-16 147	-20 651	-70 681
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	17 352	12 587	53 812
EBITDA	64 861	48 603	388 568
Nettobelåningsgrad TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder, ej leasing	4 202 947	4 167 656	4 241 271
Obligationer	475 000	500 000	475 000
Kassa	-576 819	-866 225	-576 532
Nettoskuld	4 101 128	3 801 431	4 139 739
Marknadsvärde	10 256 746	9 274 047	10 281 703
Nettobelåningsgrad	40,0%	41,0%	40,3%
Direktavkastning TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
Driftnetto exklusive avskrivningar	81 008	69 254	459 249
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	10 281 703	9 067 401	9 067 401
Direktavkastning	0,79%	0,76%	5,06%
Räntetäckningsgrad TSEK	2023 Jan-mars	2022 Jan-mars	2022 Helår
EBITDA	64 861	48 603	388 591
Finansiellt netto	-41 038	-22 065	-103 169
Räntetäckningsgrad	1,6%	2,2%	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 2023-05-30

Peter Tengstöm
Verkställande direktör