



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI-DECEMBER 2022





Oktober till december 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 106,6 (82,8).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 92,4 (60,2).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 94,3 (66,8).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 39,8 (14,8).
- EBITDA uppgick till MSEK 107,9 (68,4).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 270,1 (292,9).
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 10 281,7 (9 067,4).

Januari till december 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 389,3 (287,8).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 325,5 (179,1).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 334,5 (235,3).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 124,8 (18,7).
- EBITDA uppgick till MSEK 388,6 (206,1).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 718,5 (418,0).
- Marknadsvärde fastigheter i balansräkning uppgick till MSEK 10 281,7 (9 067,4).

Finansiellt sammandrag¹

TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Intäkter, Fastighetsförvaltning	106 571	82 772	389 299	287 832	287 832
Intäkter, Operatörsverksamhet	92 424	60 194	325 452	179 129	179 129
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-12 314	-15 986	-54 831	-52 532	-52 532
Kostnader, Operatörsverksamhet	-65 460	-52 770	-254 483	-197 147	-197 147
Bruttoresultat	121 221	74 209	405 438	217 282	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	94 257	66 785	334 469	235 300	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	26 963	7 423	70 969	-18 018	-18 018
Centrala administrationskostnader	-26 161	-13 147	-70 681	-47 901	-47 901
Finansiella intäkter	3 614	3 094	15 848	3 185	3 185
Finansiella kostnader	-41 196	-13 409	-119 017	-68 401	-68 401
Förvaltningsresultat	57 478	50 747	231 588	104 164	104 164
EBITDA	107 888	68 403	388 591	206 088	206 088
Nettobelåningsgrad	40,3%	41,5%	40,3%	41,5%	41,5%
Räntetäckningsgrad isolerad period	2,9	6,6	3,8	3,0	3,0

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes resultatposter för motsvarande period 2021 och för balansposter den 31 december 2021.

¹ Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 22 och 23.



Finansiell utveckling oktober till december

Hotellmarknaden har fortsatt varit stark under kvartal 4 2022 och uppvisar genomsnittliga rumspriser i nivå med eller över samma kvartal före pandemin.

Totala intäkter uppgick till 199,0 MSEK (143,0) fördelat på 34% (36) från Sverige, 13% (17) från Norge, 53% (47) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 121,2 MSEK (74,2) före administrationskostnader och är fördelat på 36% (39) från Sverige 18% (33) från Norge samt 46% (28) från Danmark.

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 106,6 (82,8), och Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 92,4 (60,2). Ökningen i båda segmenten beror på den starka marknaden relativt motsvarande period 2021 då Covid19 fortfarande var aktuell.

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 94,3 (66,8).

Bruttoresultat operatörsverksamhet uppgick till MSEK 39,8 (14,8).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -41,2 (-13,4), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 3,6 (3,1).

Finansiellt netto uppgick till MSEK -37,6 (-10,3).

Värdeförändring fastigheter och derivat

De orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till MSEK 215,2 (238,4) i resultaträkningen och förklaras främst av ökade driftnettot i takt med återgången till en stabiliserad och normal hotellmarknad.

För rörelsefastigheterna ökade värdet med totalt MSEK 62,0 (213,8), via övrigt totalresultat.

Under samma period minskade derivaten i värde MSEK -2,5 (8,2) via orealiserade värdeförändringar.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 221,2 (202,3).

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 december

Början av kvartal 1 2022 präglades fortsatt av restriktioner till följd av Covid 19 pandemin vilket hade en negativ effekt på intäkter och resultat. Därefter har hotellmarknaden återhämtat sig kraftigt och är nu i nivå med marknaden före pandemin.

Intäkter uppgick till 714,8 MSEK (467,0) fördelat på 35% (36) från Sverige, 14% (19) från Norge, 51% (44) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 405,4 MSEK (217,3) före administrationskostnader och är fördelat på 37% (46) från Sverige 23% (35) och Norge samt från Danmark 40% (19).

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 389,3 (287,8), och Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 325,5 (179,1). Ökningen i intäkter helåret 2022 jämfört 2021 förklaras av en återgång till en normal marknad under året, bortsett för kvartal 1 som påverkades av Covid 19.

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 334,5 (235,3).

Bruttoresultat operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 124,8 (18,7).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -119,0 (-68,4), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 15,8 (3,2).

Finansiellt netto uppgick till -103,2 (-65,2).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK 369,2 (288,1) och förklaras främst av ökade driftnettot i takt med återgången till en stabiliserad och normal hotellmarknad.

För rörelsefastigheterna ökade värdet med totalt MSEK 42,6 (194,7) via övrigt totalresultat.

Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 117,7 (30,2) via orealiserade värdeförändringar, drivet av en generell uppgång i marknadsräntor.

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 564,5 (311,2).

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 10 282 (9 067).

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 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.

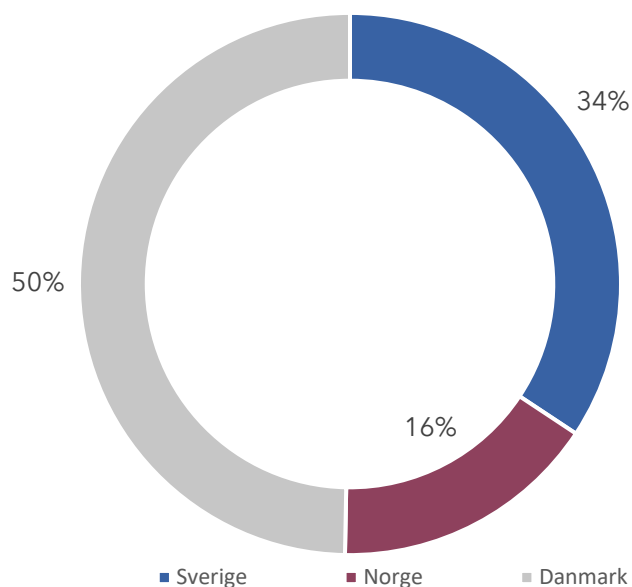
TSEK	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Förändring av verkligt värde för rörelsefastigheter		
Ingående balans	3 216 817	2 625 675
Förvärv/omklassificeringar	-	138 000
Investeringar i befintliga fastigheter	111 619	200 625
Årets planenliga avskrivningar före omvärdering	-53 812	-36 708
Omvärderingar av rörelsefastigheter via resultaträkning	-	29 493
Omvärderingseffekt mot omvärderingsreserv	42 640	194 690
Valutakursförändringar	273 900	65 042
Utgående balans 31 december	3 591 164	3 216 817
	2022	2021
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	Jan-dec	Jan-dec
Ingående balans	5 850 584	5 158 623
Förvärv/omklassificeringar	217 825	357 000
Avyttring förvaltningsfastighet	-	-187 547
Investeringar i befintliga fastigheter	76 182	135 025
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	369 191	258 604
Valutakursförändringar	176 757	128 879
Utgående balans 31 december	6 690 539	5 850 584



Nyckeltal

Marknadsvärde i balansräkning, MSEK	10 282
Antal fastigheter	27
Antal rum	4 529
Genomsnittligt antal rum per hotell	168
Antal länder	3
Antal städer	19
Antal kvadratmeter 2022-12-31	236 907
Marknadsvärde per kvm, SEK	43 339
Hyesintäkter per kvm, SEK rullande 12 ²	1 624
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK helår 2022	231
Direktavkastning värdering, %	4,0 - 7,8%
Genomsnittlig löptid hyresavtal, år ³	8,9

Marknadsvärde i balansräkning per land



² Exkluderat Scandic Täby

³ Exkluderar rörelsefastigheter

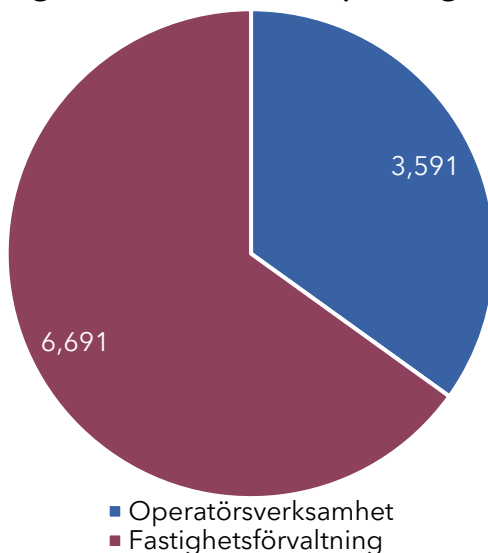


Segmentrapportering

Fastighetsförvaltning TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Hysesintäkter	106 571	82 772	389 299	287 832
Kostnader	-12 314	-15 986	-54 831	-52 532
Bruttoresultat	94 257	66 785	334 469	235 300

Operatörsverksamhet TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Intäkter	92 424	60 194	325 452	179 129
Kostnader	-65 460	-52 770	-254 483	-197 147
Bruttoresultat	26 963	7 423	70 969	-18 018
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	12 828	7 342	53 812	36 708
Bruttoresultat före avskrivningar	39 791	14 765	124 781	18 690

Fastighetsvärde fördelat per segment



Fastighetsförvaltning oktober till december

Intäkter uppgick till MSEK 106,6 (82,8) och förklaras av en generellt stark marknad under kvartal 4 2022. De ökade intäkterna förklaras främst av ett mycket starkt kvartal i marknaden och även förändringar i portföljen (ett fastighetsförvärv och en avyttring) samt index eller upptrappningar av hyresintäkter enligt avtal.

Bruttoresultat fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 94,3 (66,8), främst drivet av högre intäkter.

Operatörsverksamhet oktober till december

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 92,4 (60,2) och förklaras främst av en stark marknad och återhämtning efter pandemin.

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 39,8 (14,8).



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.

Nettobelåningsgraden⁴, som även inkluderar kassan i koncernen, blev 40,3 (41,5) i slutet av december.

De finansiella kostnaderna uppgick för fjärde kvartalet 2022 till 41,1 MSEK (13,4) och ökningen relativt 2021 är hänförlig till en ökad underliggande ränta samt utökad belåning beroende på förvärv under 2021 samt den utgivna obligationen.

Skulder till kreditinstitut, MSEK	4 253
Obligationer, MSEK	475
Räntebärande skulder exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 728
Räntesäkrade lån eller fasträntelån, MSEK	2 764
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört bankupplåning, %	65%
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört total skuld, %	58%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	1,7%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,6%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	1,9
Kapitalbindning, år	4,8
Ränta Obligation per 2022-12-31, relativt Stibor 3 månader, %	6,013%

Cirka 18 % av låneportföljen refinansierades Q4 2022.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,8 år och räntebindningen inklusive derivat 1,9 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 1,9 år. Vid förfall av derivat ersätts dessa med nya räntesäkringar utifrån då rådande marknadsförutsättningar. Genomsnittlig ränta per den 31 december uppgick till 3,3 % (1,8) inklusive räntederivat.

Vid årsskiftet 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 128,1 (7,0).

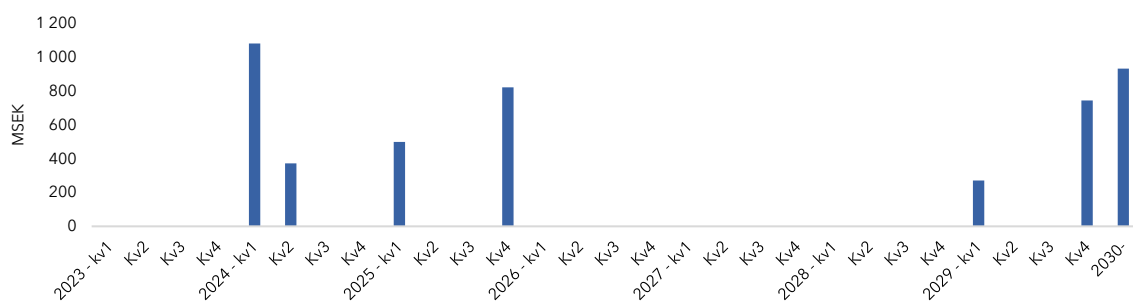
Midstar reducerar ränterisker via derivat, och valutarisker genom att upplåning och räntesäkring sker i samma valuta som respektive fastighet genererar kassaflöde i.

Per 2022-12-31 är alla finansiella kovenanter uppfyllda enligt koncernens låneavtal.

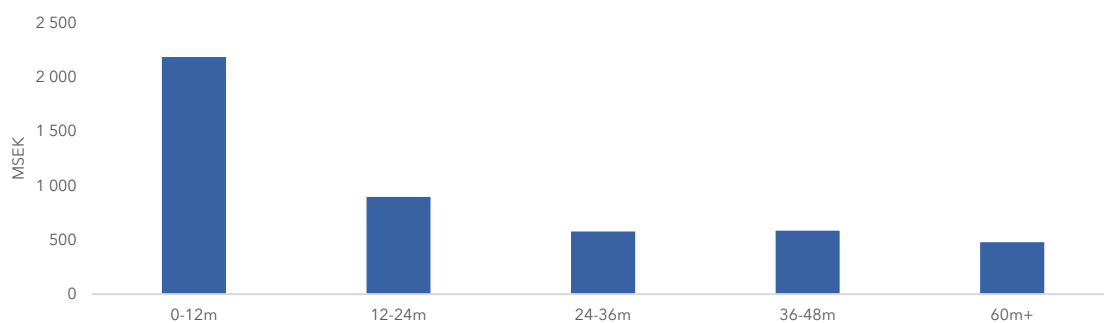
⁴ Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 22 och 23.



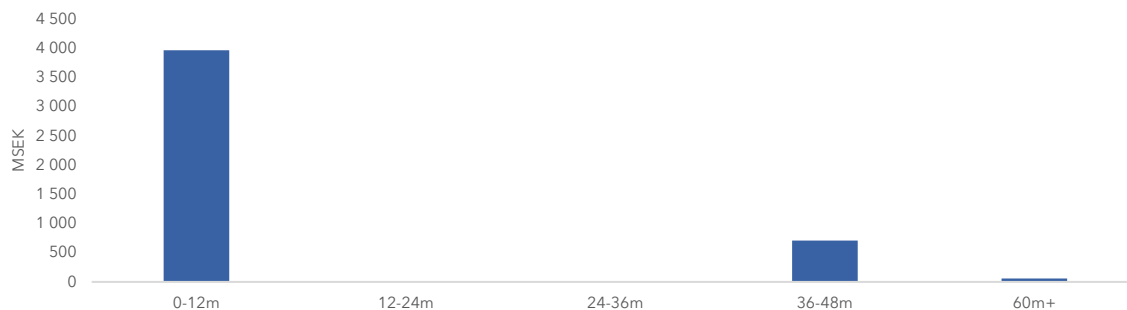
Förfallostruktur lånekapital, exklusive amorteringar



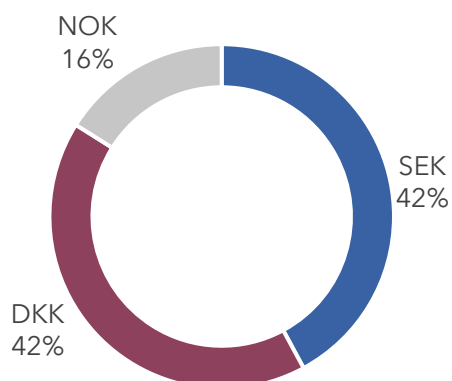
Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring



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 2021. 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	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	106 571	82 772	389 299	287 832	287 832
Intäkter Operatörsverksamhet	92 424	60 194	325 452	179 129	179 129
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-12 314	-15 986	-54 831	-52 532	-52 532
Kostnader operatörsverksamhet	-65 460	-52 770	-254 483	-197 147	-197 147
Bruttoresultat	121 221	74 209	405 438	217 282	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	94 257	66 785	334 469	235 300	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	26 963	7 423	70 969	-18 018	-18 018
Centrala administrationskostnader	-26 161	-13 147	-70 681	-47 901	-47 901
Finansiella intäkter	3 614	3 094	15 848	3 185	3 185
Finansiella kostnader	-41 196	-13 409	-119 017	-68 401	-68 401
Förvaltningsresultat	57 478	50 747	231 588	104 164	104 164
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	215 162	238 412	369 191	288 097	288 097
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-4 468	-24	-4 468	-4 468
Värdeförändringar derivat	-2 491	8 205	117 735	30 245	30 245
Resultat före skatt	270 149	292 895	718 490	418 037	418 037
Skatt	-48 947	-90 644	-154 020	-106 812	-106 812
Årets resultat	221 202	202 252	564 470	311 225	311 225
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	221 202	202 252	564 470	311 225	311 225
Resultat och övrigt totalresultat					
TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Årets resultat	221 202	202 252	564 470	311 225	311 225
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet	73 429	27 751	242 615	97 321	97 321
Poster som inte kan omföras till årets resultat					
Årets omvärderingar av rörelsefastigheter	62 004	213 805	42 640	194 690	194 690
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	-8 644	-47 617	-7 884	-44 549	-44 549
Årets övriga totalresultat	126 789	193 939	277 371	247 461	247 461
Årets totalresultat	347 991	396 190	841 842	558 687	558 687
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	347 991	396 190	841 842	558 687	558 687
Årets totalresultat	347 991	396 190	841 842	558 687	558 687



Balansräkning Koncern

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Rörelsefastigheter	3 591 164	3 216 817
Förvaltningsfastigheter	6 690 539	5 850 583
Nyttjanderätt leasing	52 252	50 236
Inventarier	78 509	37 481
Goodwill	316 552	290 910
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2
Derivat	128 153	12 436
Uppskjutna skattefordringar	433	15 174
Övriga långfristiga fordringar	20	4 851
Summa anläggningstillgångar	10 857 624	9 478 493
Varulager	5 877	2 768
Kundfordringar	33 858	20 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 269	61 513
Övriga fordringar	27 389	14 528
Likvida medel	576 532	385 360
Summa omsättningstillgångar	734 925	484 379
Summa tillgångar	11 592 549	9 962 872
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
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	4 643 785	3 040 499
Derivat	-	5 457
Övriga långfristiga skulder	2 379	3 500
Leasingskuld	51 836	49 836
Uppskjutna skatteskulder	1 006 929	803 052
Summa långfristiga skulder	5 704 930	3 902 345
Kortfristiga räntebärande skulder	65 443	1 049 556
Leverantörsskulder	53 662	86 127
Skatteskulder	26 966	28 604
Övriga skulder	5 966	16 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	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



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	-	-	-	-	311 225	311 225
Årets övriga totalresultat	-	-	97 321	150 140	-	247 461
Aktieägartillskott	-	190 000	-	-	-	190 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	270	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 565	4 825 568

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	-	-	-	-	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



Kassaflöde, Koncern

TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Resultat före skatt	270 149	292 895	718 490	418 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-204 933	-230 900	-441 758	-290 412
Betald inkomstskatt	6 498	5 184	-21 111	15 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 714	67 179	255 621	143 515
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-753	40	-2 831	-677
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 571	10 260	-51 483	59 166
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-24 928	43 433	-115 834	-309 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56 604	120 914	85 474	-107 826
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-53 244	-86 583	-230 025	-365 254
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	163 217	-	163 217
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-122 527	-
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	-	-	-	-163 243
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 244	76 634	-352 552	-365 280
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	190 000
Upptagna lån	-	1 167 921	600 173	1 505 386
Amortering av lån	-18 303	-1 253 199	-157 690	-1 253 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 303	-85 278	442 484	442 187
Årets kassaflöde	-14 942	112 270	175 405	-30 919
Likvida medel vid periodens början	584 672	262 150	385 360	402 519
Valutakursdifferens i likvida medel	6 802	10 940	15 767	13 760
Likvida medel vid periodens slut	576 532	385 360	576 532	385 360



Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec
Nettoomsättning	13 506	46 990	50 568	77 696
Administrations- och försäljningskostnader	-14 936	-48 292	-55 286	-81 029
Rörelseresultat	-1 430	-1 302	-4 718	-3 333
Resultat från finansiella poster:				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 942	-	19 938	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 064	-375	-34 902	-595
Resultat efter finansiella poster	878	-375	-14 964	-3 928
Bokslutsdispositioner	5 799	2 949	5 799	2 949
Resultat före skatt	5 247	-1 677	-13 882	-979
Skatt	-4 095	-302	-155	161
Årets resultat	1 152	-1 980	-14 037	-818



Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	3 398 082	3 348 080	3 398 082	3 348 080
Uppskjuten skattefordran	6	161	6	161
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>3 398 089</i>	<i>3 348 242</i>	<i>3 398 089</i>	<i>3 348 242</i>
Summa anläggningstillgångar	3 398 089	3 348 242	3 398 089	3 348 242
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Fordringar på koncernföretag	789 943	537 548	789 943	537 548
Övriga fordringar	1 916	-	1 916	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 583	7 854	19 583	7 854
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>811 442</i>	<i>545 402</i>	<i>811 442</i>	<i>545 402</i>
Kassa och bank	53 507	9 201	53 507	9 201
Summa omsättningstillgångar	864 949	554 604	864 949	554 604
Summa tillgångar	4 263 037	3 902 845	4 263 037	3 902 845
TSEK	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder				
Eget kapital				
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	500	500	500	500
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserat resultat	1 880 484	1 881 302	1 880 484	1 881 302
Överkursfond	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-14 037	-818	-14 037	-818
Summa eget kapital	3 495 313	3 509 350	3 495 313	3 509 350
Obeskattade reserver	9 371	9 371	9 371	9 371
Långfristiga skulder				
Övriga skulder	475 000	-	475 000	-
Summa långfristiga skulder	475 000	-	475 000	-
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	4 406	12 935	4 406	12 935
Skulder till koncernföretag	272 251	362 841	272 251	362 841
Övriga skulder	-	7 549	-	7 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 697	800	6 697	800
Summa kortfristiga skulder	283 354	384 125	283 354	384 125
Summa eget kapital och skulder	4 263 037	3 902 845	4 263 037	3 902 845



Förändring Eget Kapital, Moderbolaget

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	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	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	-	-	-	-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



Kassaflöde, moderbolaget

TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-1 430	-1 302	-4 718	-3 333	-3 333
Erhållna räntor	18 942	-	19 938	-	-
Betalda räntor	-18 064	-375	-34 902	-595	-595
Betald inkomstskatt	-	7	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-552	-1 670	-19 682	-3 928	-3 928
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-16 718	-267 861	-342 120	-399 648	-399 648
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	4 231	12 493	-8 529	12 420	12 420
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	-32 183	259 139	-10 362	260 840	260 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 222	2 101	-380 692	-130 317	-130 317
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterföretag	-	-	-50 002	-243 331	-243 331
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-50 002	-243 331	-243 331
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	190 000	190 000
Upptagna lån	-	-	475 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	475 000	190 000	190 000
Årets kassaflöde	-45 222	2 101	44 306	-183 648	-183 648
Likvida medel vid årets början	98 729	7 100	9 201	192 849	192 849
Likvida medel vid årets slut	53 507	9 201	53 507	9 201	9 201



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-dec 2022	-	45 770	-	7 658	-
Midstar AB	jan-dec 2021	-	31 990	-	7 646	-
Midstar AB	jan-dec 2020	-	28 969	-	7 340	-

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-dec 2022	-	45 465	-	7 658	-
Dotterföretag	jan-dec 2022	50 568	-	-	789 943	272 251
Midstar AB	jan-dec 2021	-	31 409	-	7 646	-
Dotterföretag	jan-dec 2021	77 696	-	-	537 548	362 841
Midstar AB	jan-dec 2020	-	28 969	-	7 340	-
Dotterföretag	jan-dec 2020	32 663	-	-	161 857	157 910

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-dec 2022	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Styrelse	245	235	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 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 2021.

**Marknadsvärde i
balansräkning**

10,3

Antal fastigheter

27

Antal rum

4 529



Not 2 Segmentsredovisning

	2022 Jan-dec				2021 Jan-dec			
	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt
TSEK								
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	-	70 969	-	70 969	-	-18 018	-	-18 018
Centrala 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, orealiserade	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	-70 422	-33 158	-50 440	-154 020	-87 768	-15 699	-3 346	-106 812
Årets resultat	590 319	12 057	-37 906	564 470	360 254	-46 484	-2 544	311 225



	2022 Okt-dec				2021 Okt-dec			
	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Operatörs- verksamhet	Koncern- gemensamt	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	106 571	-	-	106 571	82 772	-	-	82 772
Intäkter Operatörsverksamhet	-	92 424	-	92 424	-	60 194	-	60 194
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-12 314	-	-	-12 314	-15 986	-	-	-15 986
Kostnader operatörsverksamhet	-	-65 460	-	-65 460	-	-52 770	-	-52 770
Bruttoresultat	94 257	26 963	-	121 221	66 785	7 423	-	74 209
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	94 257	-	-	94 257	66 785	-	-	66 785
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-	26 963	-	26 963	-	7 423	-	7 423
Centrala administrationskostnader	-9 837	-5 981	-10 343	-26 161	-7 771	-2 057	-3 320	-13 147
Finansiella intäkter	2 097	209	1 309	3 614	3 094	-	-	3 094
Finansiella kostnader	-31 767	-6 066	-3 363	-41 196	-18 936	-2 396	7 923	-13 409
Förvaltningsresultat	54 750	15 125	-12 397	57 478	43 173	2 971	4 603	50 747
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	215 162	-	-	215 162	238 412	-	-	238 412
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-	-	-	0	-4 468	-	-	-4 468
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-974	-	-1 518	-2 491	1 928	-	6 277	8 205
Resultat före skatt	268 938	15 125	-13 914	270 149	279 044	2 971	10 881	292 895
Skatt	-5 701	-20 572	-22 673	-48 947	-77 692	-15 518	2 566	-90 644
Årets resultat	263 237	-5 447	-36 588	221 202	201 352	-12 548	13 447	202 252



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	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Bruttoresultat	121 221	74 209	405 438	217 282	217 282
Centrala administrationskostnader	-26 161	-13 147	-70 681	-47 901	-47 901
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	12 828	7 342	53 812	36 708	36 708
EBITDA	107 888	68 403	388 568	206 088	206 088
Nettobelåningsgrad TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder	4 241 271	4 146 543	4 241 271	4 146 543	4 146 543
Obligationer	475 000	-	475 000	-	-
Kassa	576 532	385 360	576 532	385 360	385 360
Nettoskuld	4 139 739	3 761 184	4 139 739	3 761 184	3 761 184
Marknadsvärde	10 281 703	9 067 402	10 281 703	9 067 402	9 067 401
Nettobelåningsgrad	40,3%	41,5%	40,3%	41,5%	41,5%
Direktavkastning TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
Driftnetto exklusive avskrivningar	134 048	81 550	459 249	253 989	253 989
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	9 878 421	8 679 301	9 067 401	7 784 298	7 784 298
Direktavkastning	1,36%	0,94%	5,06%	3,26%	3,26%
Räntetäckningsgrad TSEK	2022 Okt-dec	2021 Okt-dec	2022 Jan-dec	2021 Jan-dec	2021 Helår
EBITDA	107 888	68 403	388 591	206 088	206 088
Finansiellt netto	-37 581	-10 314	-103 169	-68 389	-68 175
Räntetäckningsgrad	2,9	6,6	3,8	3,0	3,0



Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommuniké 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 2023-02-24

Henrik Molin
Ordförande

Assur Badur
Styrelseledamot

Anna Wiman
Styrelseledamot

Björn Olsson
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Peter Tengström
Verkställande direktör