



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-SEPTEMBER 2022





Juli till september 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 115,5 (75,3).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 102,8 (73,7).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 101,5 (61,8).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 46,1 (18,8).
- EBITDA uppgick till MSEK 136,8 (69,4).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 123,5 (3,6).
- Marknadsvärde i balansräkning uppgick till 9 878,4 (8 679,3).

Januari till september 2022

- Intäkter Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 282,7 (205,1).
- Intäkter Operatörsverksamhet uppgick till MSEK 233,0 (118,9).
- Bruttoresultat Fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 240,2 (168,5).
- Bruttoresultat Operatörsverksamhet exklusive avskrivningar uppgick till MSEK 85,0 (3,9).
- EBITDA uppgick till MSEK 280,7 (137,7).
- Periodens resultat före skatt uppgick till MSEK 448,3 (125,1).
- Marknadsvärde i balansräkning uppgick till 9 878,4 (8 679,3).
- Den 8 februari emitterade Midstar Hotels AB en senior icke säkerställd obligation om 500 MSEK som noterats med handelsstart den 6 april på Nasdaq Stockholm.
- Den 19 april förvärvade Midstar Scandic Täby.

Finansiellt sammandrag¹

TSEK	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Helår
Intäkter, Fastighetsförvaltning	115 517	75 326	282 728	205 060	287 832
Intäkter, Operatörsverksamhet	102 780	73 696	233 028	118 935	179 129
Kostnader, Fastighetsförvaltning	-14 010	-13 573	-42 517	-36 546	-52 532
Kostnader, Operatörsverksamhet	-70 277	-64 822	-189 022	-144 377	-197 147
Bruttoresultat	134 010	70 627	284 217	143 073	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	101 507	61 753	240 211	168 514	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	32 503	8 874	44 006	-25 441	-18 018
Centrala administrationskostnader	-10 810	-11 198	-44 520	-34 754	-47 901
Finansiella intäkter	2 705	600	12 242	90	3 185
Finansiella kostnader	-29 448	-19 717	-77 830	-54 993	-68 401
Förvaltningsresultat	96 457	40 312	174 110	53 417	104 164
EBITDA	136 813	69 390	280 704	137 685	206 088
Nettobelåningsgrad	41,8%	45,4%	41,8%	45,4%	41,5%
Räntetäckningsgrad isolerad period	5,1	3,6	4,3	2,5	3,0

¹ Definitioner av nyckeltal återfinns på sid 21 och 22.



Finansiell utveckling juli till september

Kvartal 3 2022 har hotellmarknaden fortsatt vara stark och uppvisar genomsnittliga rumspriser i nivå med eller över samma kvartal före pandemin.

Omsättning uppgick till 218,3 MSEK (149,0) fördelat på 38% (36) från Sverige, 13% (17) från Norge, 49% (47) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 134,0 MSEK (70,6) före administrationskostnader och är fördelat på 43% (42) från Sverige 20% (28) och Norge samt från Danmark 37% (31).

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 115,5 (75,3), och Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 102,8 (73,7).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 101,5 (61,8).
Bruttoresultat operatörsverksamhet uppgick till MSEK 46,1 (-8,4).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -29,4 (-19,7), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 2,7 (0,6).

Finansiellt netto uppgick till MSEK -26,7 (-19,1).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Värdet på fastigheterna har under perioden endast ökats med investerat belopp i enlighet med bolagets värderingspolicy.

De orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till MSEK 0,1 (-41,1) i resultaträkningen.

För rörelsefastigheterna minskade värdet med totalt MSEK 0,5 (-30,2), varav MSEK 0,5 (-30,2) via övrigt totalresultat i balansräkningen.

Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 26,9 (4,5).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 90,0 (16,2).

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

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

Omsättning uppgick till 515,8 MSEK (324,0) fördelat på 35% (37) från Sverige, 15% (20) från Norge, 50% (43) från Danmark. Bruttoresultatet uppgick till 284,2 MSEK (143,1) före administrationskostnader och är fördelat på 38% (49) från Sverige 25% (37) och Norge samt från Danmark 37% (14).

Intäkter

Intäkter gällande fastighetsförvaltning uppgick till MSEK 282,7 (205,1), och Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 233,0 (118,9).

Bruttoresultat

Bruttoresultat fastighetsförvaltning MSEK 240,2 (168,5).

Bruttoresultat operatörsverksamhet uppgick till MSEK 85,0 (3,9).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader uppgick till MSEK -77,8 (-55,0), både drivet av en högre underliggande ränta, samt utökad belåning. Finansiella intäkter uppgick till MSEK 12,2 (0,1). Finansiellt netto uppgick till -65,6 (-55,0).

Värdeförändring fastigheter och derivat

Under perioden uppgick de orealiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till MSEK 154,0 (49,7).

Under samma period ökade derivaten i värde MSEK 120,2 (22,0).

Periodens resultat efter skatt

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till MSEK 343,3 (109,0).

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 9 878.

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

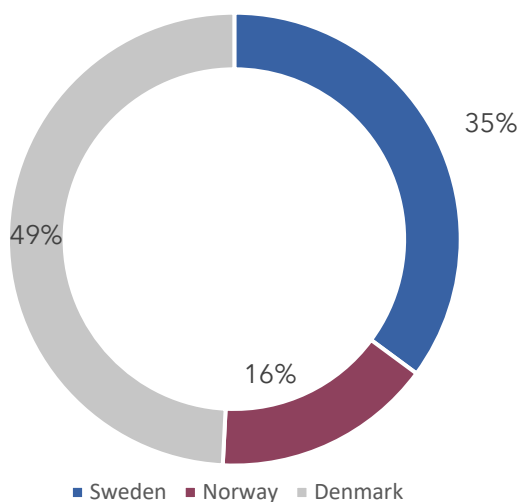
Midstar genomför externa värderingar av beståndet vid utgången av juni samt december varje år. Marknadsvärdet som visas kvartalsrapport för halv och helår är baserat på senast gjorda externa värderingar, exklusive värde för verksamheten i operatörsbolagen. Orealiserade värdeförändringar för förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen medan värdeförändringar gällande rörelsefastigheter bokas via övrigt totalresultat direkt mot balansräkningen. Ökningen av marknadsvärdet i delårsrapporter gällande kvartal 1 och 3 motsvarar för perioden investerat belopp och bokas ej via resultaträkningen.

Nyckeltal

Marknadsvärde i balansräkning ¹	9 878
Antal fastigheter	27
Antal rum	4 516
Genomsnittligt antal rum per hotell	167
Antal länder	3
Antal städer	19
Antal kvadratmeter	236 907
Marknadsvärde per kvm, SEK	41,7
Hysesintäkter per kvm, SEK rullande 12*	1,54
Kostnader fastighetsförvaltning per kvm, SEK helår 21	272
Direktavkastning värdering, %	4,0 - 7,7%
Genomsnittlig löptid hyresavtal, år	9,1

*Exkluderat Scandic Täby

Marknadsvärde i balansräkning per land

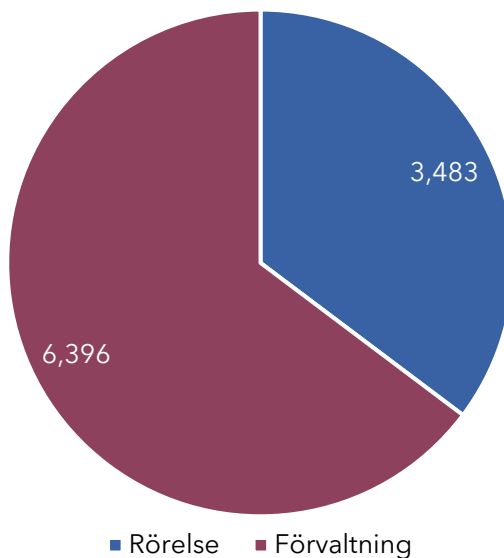




Segment juli till september

Fastighetsförvaltning	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2021 Helår
Hysesintäkter	115 517	75 326	287 832
Kostnader	-14 010	-13 573	-52 532
Bruttoresultat	101 507	61 753	235 300
Operatörsverksamhet TSEK	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2021 Helår
Intäkter	102 780	73 696	179 129
Kostnader	-70 277	-64 822	-197 147
Bruttoresultat	32 503	8 874	-18 018
Tillbakalagt, avskrivningar inkluderade i kostnader	13 613	9 961	36 708
Bruttoresultat före avskrivningar	46 116	18 835	18 690

Fastighetsvärde fördelat per segment



Fastighetsförvaltning

Intäkter uppgick till MSEK 115,5 (75,3) och förklaras av en generellt stark marknad under kvartal 3 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 101,5 (61,7), främst drivet av högre intäkter.

Operatörsverksamhet

Intäkter för Operatörsverksamheten uppgick till MSEK 102,8 (73,7) och förklaras främst av en stark marknad och återhämtning efter pandemin.

Bruttoresultat för operatörsverksamheten exklusive avskrivningar uppgick till 46,1 (18,8).



Finansiering

Den 8e 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. Nettobelåningsgraden², som även inkluderar kassan i koncernen, blev något högre, 41,8 (45,4) i slutet av september jämfört med 41,5, vid slutet av 2021.

De finansiella kostnaderna uppgick till 29,4 MSEK (19,7) 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	4 210
Obligationer, MSEK	500
- Varav innehav hos Midstar Hotels AB	25
Räntebärande skulder exklusive leasing enligt IFRS 16, MSEK	4 710
Räntesäkrade lån eller fasträntelån, inklusive räntetak	2 673
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört bankupplåning (%)	63%
Andel räntesäkrad eller bunden ränta jämfört total skuld (%)	57%
Genomsnittlig ränta vid periodens slut, inklusive räntesäkring, %	1,04%
Genomsnittlig räntemarginal, %	1,56%
Genomsnittlig räntebindning, inklusive derivat, år	1,8
Kapitalbindning, år	4,4
Ränta Obligation, relativt Stibor 3 månader	5,22%

Cirka 18% av låneportföljen refinansieras Q4 2022.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgick till 4,4 år och räntebindningen 1,8 år. Genomsnittlig ränta per den 30 september uppgick till 2,6 % (1,7) inklusive räntederivat.

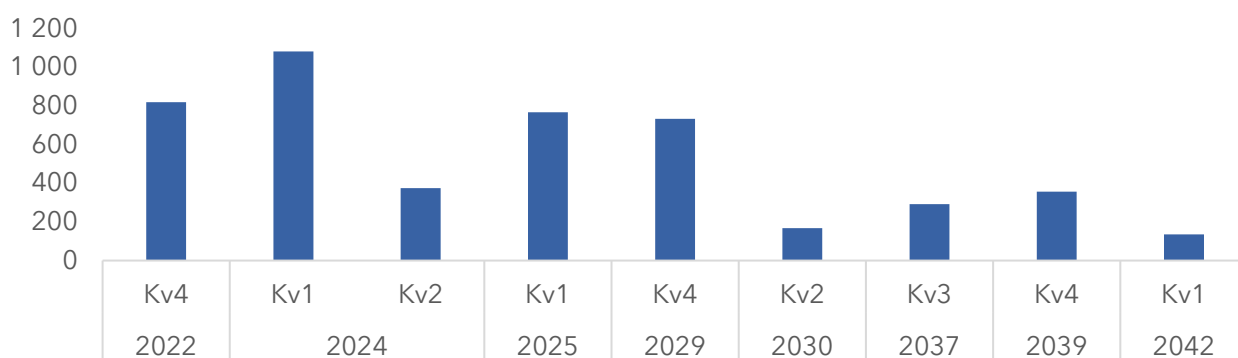
Derivat värderas per bokslutsdatum för respektive period och förändringen redovisas som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen. I slutet av perioden hade derivat ett nettomarknadsvärde om MSEK 129,6 (-1,0).

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

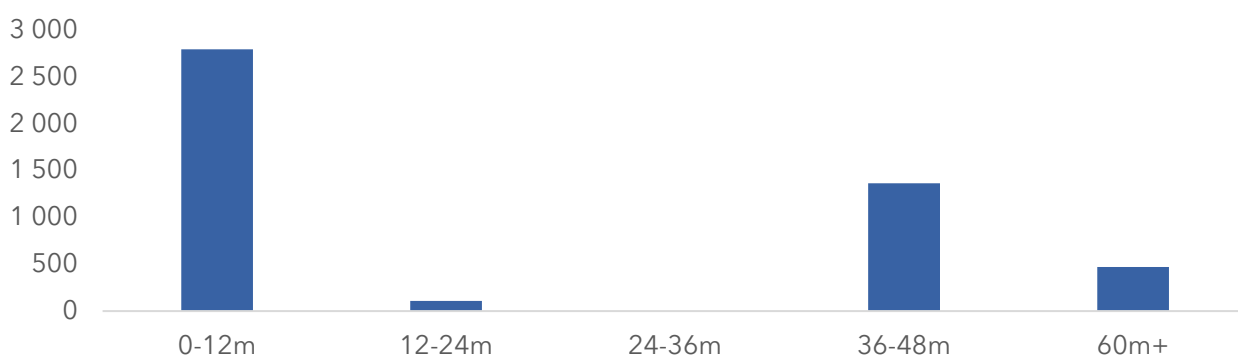
² Se förklaring av nyckeltal under avsnittet "Definitioner" samt "alternativa nyckeltal", sid 21 och 22



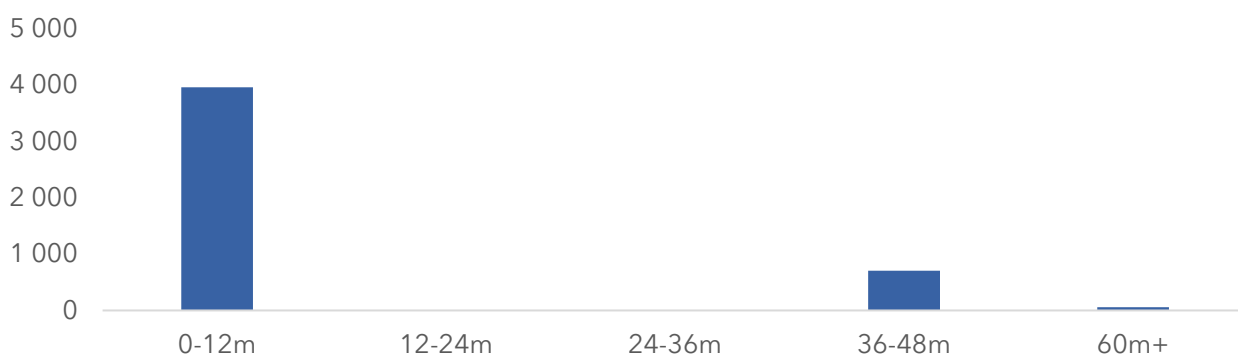
Förfallostruktur lånekapital



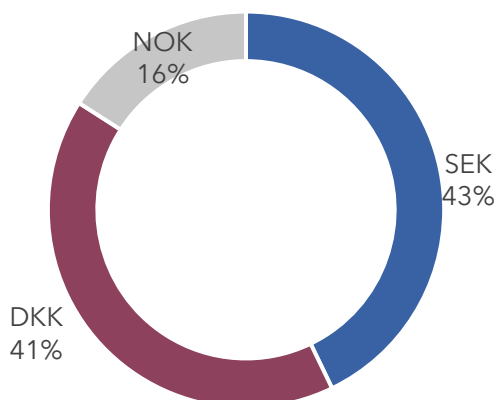
Förfallostruktur räntor, inklusive räntesäkring



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 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Helår
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	115 517	75 326	282 728	205 060	287 832
Intäkter Operatörsverksamhet	102 780	73 696	233 028	118 935	179 129
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-14 010	-13 573	-42 517	-36 546	-52 532
Kostnader operatörsverksamhet	-70 277	-64 822	-189 022	-144 377	-197 147
Bruttoresultat	134 010	70 627	284 217	143 073	217 282
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	101 507	61 753	240 211	168 514	235 300
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	32 503	8 874	44 006	-25 441	-18 018
Centrala administrationskostnader	-10 810	-11 198	-44 520	-34 754	-47 901
Finansiella intäkter	2 705	600	12 242	90	3 185
Finansiella kostnader	-29 448	-19 717	-77 830	-54 993	-68 401
Förvaltningsresultat	96 457	40 312	174 110	53 417	104 164
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	111	-41 135	154 028	49 685	288 097
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-24	-	-24	-	-4 468
Värdeförändringar derivat	26 930	4 464	120 226	22 040	30 245
Resultat före skatt	123 474	3 642	448 341	125 142	418 037
Skatt	-33 439	12 595	-105 073	-16 168	-106 812
Årets resultat	90 035	16 237	343 268	108 974	311 225
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	90 035	16 237	343 268	108 974	311 225
Övrigt totalresultat					
TSEK	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2021 Helår
Årets resultat	90 035	16 237	343 268	108 974	311 225
Poster som inte kan omföras till årets resultat					
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet	67 398	20 331	169 186	69 570	97 321
Årets omvärderingar av materiella anläggningstillgångar	533	-30 158	-19 364	-14 439	194 690
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat	-1 824	6 523	760	3 067	-44 549
Årets totalresultat	66 106	-3 304	150 583	58 199	247 461
Årets totalresultat hänförligt till:	156 142	12 933	493 850	167 172	558 687
Moderbolagets aktieägare	156 142	12 933	493 850	167 172	558 687
Årets totalresultat	156 142	12 933	493 850	167 482	558 687



Balansräkning Koncern

TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar					
Rörelsefastigheter	3 482 532	2 955 207	3 482 532	2 955 207	3 216 817
Förvaltningsfastigheter	6 395 889	5 724 094	6 395 889	5 724 094	5 850 583
Inventarier	38 330	1 909	38 330	1 909	37 481
Goodwill	310 556	290 178	310 556	290 178	290 910
Andra långfristiga värdepappersinnehav	2	2	2	2	2
Derivat	129 663	-1 075	129 663	-1 075	12 436
Uppskjutna skattefordringar	7 717	4 917	7 717	4 917	15 174
Nyttjanderätt leasing	50 886	49 858	50 886	49 858	50 236
Övriga långfristiga fordringar	32 048	41 838	32 048	41 838	4 851
Övriga långfristiga fordringar	10 447 623	9 066 929	10 447 623	9 066 929	9 478 493
Summa anläggningstillgångar					
Varulager	5 035	2 804	5 035	2 804	2 768
Kundfordringar	41 846	38 911	41 846	38 911	20 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 322	51 668	81 322	51 668	61 513
Övriga fordringar	26 276	10 867	26 276	10 867	14 528
Likvida medel	584 672	261 694	584 672	261 694	385 360
Summa omsättningstillgångar	739 150	365 944	739 150	365 944	484 379
Summa tillgångar	11 186 773	9 432 873	11 186 773	9 432 873	9 962 872
TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Eget kapital					
Aktiekapital	500	270	500	270	500
Övrigt tillskjutet kapital	3 488 198	3 488 198	3 488 198	3 488 198	3 488 198
Reserver	347 117	7 272	347 117	7 272	196 534
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 483 604	938 314	1 483 604	938 314	1 140 336
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 319 419	4 434 054	5 319 419	4 434 054	4 825 568
Summa eget kapital	5 319 419	4 434 054	5 319 419	4 434 054	4 825 568
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	3 810 229	3 876 322	3 810 229	3 876 322	3 040 499
Derivat	-	-	-	-	5 457
Övriga långfristiga skulder	2 021	5 356	2 021	5 356	3 500
Leasingskuld	50 481	49 461	50 481	49 461	49 836
Uppskjutna skatteskulder	916 646	667 488	916 646	667 488	803 052
Summa långfristiga skulder	4 779 377	4 598 628	4 779 377	4 598 628	3 902 345
Kortfristiga räntebärande skulder	899 749	275 835	899 749	275 835	1 049 556
Leverantörsskulder	55 001	38 390	55 001	38 390	86 127
Skatteskulder	38 959	26 019	38 959	26 019	28 604
Övriga skulder	27 499	7 349	27 499	7 349	16 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 769	52 598	66 769	52 598	53 866
Summa kortfristiga skulder	1 087 978	400 191	1 087 978	400 191	1 234 959
Summa skulder	5 867 354	4 998 819	5 867 354	4 998 819	5 137 303
Summa eget kapital och skulder	11 186 773	9 432 873	11 186 773	9 432 873	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	-	-	-	-	108 974	108 974
Årets övriga totalresultat	-	-	69 570	-11 372	-	58 199
Aktieägartillskott	-	190 000	-	-	-	190 000
Utgående eget kapital 2021-09-30	270	3 488 198	-55 408	62 679	938 314	4 434 054

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 övriga totalresultat	-	-	169 186	-18 603	-	150 583
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	3 488 198	141 529	205 588	1 483 604	5 319 419



Kassaflöde, Koncern

TSEK	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Helår
Resultat före skatt	123 474	3 642	448 341	125 142	418 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-14 945	43 013	-239 291	-59 512	-290 412
Betald inkomstskatt	-17 357	-3 736	-27 608	10 706	15 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 173	42 919	181 441	76 335	143 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager	-77	-26	-2 078	-717	-677
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-27 773	17 927	-62 054	48 906	59 166
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-8 114	-34 480	-94 444	-353 721	-309 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 209	26 339	22 865	-229 197	-107 826
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-79 144	-71 100	-176 781	-278 671	-365 254
Förvärv av övriga immateriella anläggningstillgångar	981	-	-981	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-	163 217
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 929	-4 099	-126 557	-164 417	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-626	-86	-14 800	7	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-83 718	-75 285	-319 119	-443 081	-365 280
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	190 000	190 000
Upptagna lån	-28 085	-1 241 922	622 013	337 465	1 505 386
Amortering av lån	2 965	1 269 061	-136 301	-	-1 253 199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 120	27 139	485 712	527 465	442 187
Årets kassaflöde	-53 629	-21 806	189 458	-144 813	-30 919
Likvida medel vid periodens början	866 224	408 691	385 360	402 519	402 519
Valutakursdifferens i likvida medel	-370	-5 614	9 854	3 988	13 760
Likvida medel vid periodens slut	584 672	261 694	584 672	261 694	385 360



Resultaträkning, Moderbolaget

TSEK	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Jan-Dec
Nettoomsättning	9 734	14 487	37 062	30 706	77 696
Administrations- och försäljningskostnader	-10 419	-14 962	-40 350	-32 737	-81 029
Rörelseresultat	-685	-475	-3 288	-2 031	-3 333
Resultat från finansiella poster:					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	326	-3	996	-	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 240	-220	-16 838	-220	-595
Resultat efter finansiella poster	-6 915	-224	-15 841	-220	-595
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2 949
Resultat före skatt	-7 600	-699	-19 129	-2 251	-3 928
Skatt	1 566	144	3 941	464	161
Årets resultat	-6 034	-555	-15 189	-1 788	-3 767



Balansräkning, Moderbolaget

TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	3 398 082	3 348 080	3 398 082	3 348 080	3 348 080
Andra långfristiga fordringar	25 000	-	25 000	-	-
Uppskjuten skattefordran	4 102	464	4 102	464	161
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 427 184	3 425 618	3 427 184	3 425 618	3 348 242
Summa anläggningstillgångar	3 427 184	3 425 618	3 427 184	3 425 618	3 348 242
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Fordringar på koncernföretag	851 533	278 857	851 533	278 857	537 548
Övriga fordringar	1 554	545	1 554	545	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 718	43 721	17 718	43 721	7 854
Summa kortfristiga fordringar	870 805	323 123	870 805	323 123	545 402
Kassa och bank	98 729	7 100	98 729	7 100	9 201
Summa omsättningstillgångar	969 534	384 185	969 534	384 185	554 604
Summa tillgångar	4 396 718	3 678 767	4 396 718	3 678 767	3 902 845
TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Bundet eget kapital					
Aktiekapital	500	270	500	270	500
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	1 880 484	1 881 532	1 880 484	1 881 532	1 881 302
Överkursfond	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366	1 628 366
Årets resultat	-15 189	-1 788	-15 189	-1 788	-818
Summa eget kapital	3 494 161	3 508 380	3 494 161	3 508 380	3 509 350
Obeskattade reserver	9 371	9 371	9 371	9 371	9 371
Långfristiga skulder					
Övriga skulder	500 000	-	500 000	-	-
Summa långfristiga skulder	500 000	-	500 000	-	-
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder	175	443	175	443	12 935
Skulder till koncernföretag	386 501	160 159	386 501	160 159	362 841
Aktuella skatteskulder	-	-	-	-	-
Övriga skulder	-	-	-	-	7 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 125	416	6 125	416	800
Summa kortfristiga skulder	393 186	161 017	393 186	161 017	384 125
Summa eget kapital och skulder	4 396 718	3 678 767	4 396 718	3 678 767	3 902 845



Förändring Eget Kapital, Moderbolaget

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	270	1 628 366	-	1 691 588	-55	3 320 168
Årets totalresultat						
Årets resultat	-	-	-	-	-1 788	-1 788
Årets totalresultat	-	-	-	-	-1 788	-1 788
Vinstdisposition	-	-	190 000	-55	55	190 000
Aktieägartillskott						-
Utgående eget kapital 2021-09-30	270	1 628 366	190 000	1 691 533	-1 788	3 508 380

TSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Uppskriv- ningsfond	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	-
Fondemission	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-09-30	500	1 628 366	-	1 880 484	-15 189	3 494 161



Kassaflöde, moderbolaget

TSEK	2022 Jul-sep	2021 Jul-sep	2022 Jan-sep	2021 Jan-sep	2021 Helår
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	-685	-475	-3 288	-2 031	-3 333
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-	-
Erhållna räntor	326	-3	996	-	-
Betalda räntor	-7 240	-220	-16 838	-220	-595
Betald inkomstskatt	-	-	-	-7	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-	-	-	-	-
	-7 600	-699	-19 129	-2 259	-3 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-	-	-	-	-
Ökning (-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	-	-	-	-
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-57 291	-324	-325 402	-131 787	-399 648
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-68	-809	-12 760	-73	12 420
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder	-2 536	-799	21 821	1 701	260 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-67 495	-1 033	-335 470	-132 418	-130 317
Investeringsverksamheten	-	-	-	-	-
Förvärv av dotterföretag	-	-	-50 002	-243 331	-243 331
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-25 000	-	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-75 002	-243 331	-243 331
Finansieringsverksamheten	-	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	190 000	190 000
Upptagna lån	-	-	500 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	500 000	190 000	190 000
Periodens kassaflöde	-67 495	-1 033	89 528	-185 749	-183 648
Likvida medel vid periodens början	166 224	8 133	9 201	192 849	192 849
Likvida medel vid periodens slut	98 729	7 100	98 729	7 100	9 201



Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen har närståenderelation med extern utsedd verkställande direktör Peter Tengström samt med Midstar AB 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	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	Jan-Sept 2022	-	35 659	9 444	-
Midstar AB	Jan-Sept 2021	-	22 605	7 816	-
Midstar AB	2021	-	30 296	7 646	-

Moderbolaget

TSEK

Närståenderelation	År	Nettoomsättning	Inköp av varor/ tjänster från närstående	Fordran på närstående vid periodens slut	Skuld till närstående vid periodens slut
Midstar AB	Jan-Sept 2022	-	35 659	9 444	-
Dotterföretag	Jan-Sept 2022	37 062	-	851 533	386 885
Midstar AB	Jan-Sept 2021	-	22 605	7 816	-
Dotterföretag	Jan-Sept 2021	30 706	-	278 857	160 159
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 - Sept 2022	Jan - Sept 2021	2021
Styrelse	127	176	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. Värdering av fastigheter sker i enlighet med bolagets värderingspolicy.

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

**Marknadsvärde i
balansräkning**

9,9

Antal fastigheter

27

Antal rum

4 516



Not 2 Segmentsredovisning

	2022 Jan-Sep				2021 Jan-Sep			
	Förvalt- ningsfast- igheter	Opera- törsverk- samhet	Koncern- gemen- samt	Totalt	Förvalt- ningsfast- igheter	Opera- törsverk- samhet	Koncern- gemen- samt	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	282 728	-	-	282 728	205 060	-	-	205 060
Intäkter Operatörsverksamhet	-	233 028	-	233 028	-	118 935	-	118 935
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-42 517	-	-	-42 517	-36 546	-	-	-36 546
Kostnader operatörsverksamhet	-	-189 022	-	-189 022	-	-144 377	-	-144 377
Bruttoresultat	240 211	44 006	-	284 217	168 514	-25 441	-	143 073
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	240 211	-	-	240 211	168 514	-	-	168 514
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-	44 006	-	44 006	-	-25 441	-	-25 441
Centrala administrationskostnader	-28 882	-9 463	-6 175	-44 520	-23 091	-6 408	-5 254	-34 754
Finansiella intäkter	568	-234	11 900	12 233	83	7	0	90
Finansiella kostnader	-32 610	-7 878	-37 333	-77 821	-31 348	-4 325	-19 319	-54 993
Förvaltningsresultat	179 286	26 431	-31 608	174 110	114 064	-36 168	-24 234	53 662
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	154 028	-	-	154 028	49 685	-	-	49 685
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-24	-	-	-24	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	62 426	-	57 800	120 226	8 104	-	13 937	22 040
Resultat före skatt	395 740	26 431	26 193	448 341	171 853	-36 168	-10 297	125 142
Skatt	-87 063	-12 585	-5 425	-105 073	-20 568	-2 059	-2 340	-16 168
Årets resultat	308 678	13 846	20 768	343 268	151 379	-34 109	-8 297	108 974



	2022 Jul-Sep				2021 Jul-Sep			
	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatör sverk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt	Förvalt- ningsfast- igheter	Operatör sverk- samhet	Koncern- gemen- samhet	Totalt
TSEK								
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	115 517	-	-	115 517	75 326	-	-	75 326
Intäkter Operatörsverksamhet	-	102 780	-	102 780	-	73 696	-	73 696
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	-14 010	-	-	-14 010	-13 573	-	-	-13 573
Kostnader operatörsverksamhet	-	-70 277	-	-70 277	-	-64 822	-	-64 822
Bruttoresultat	101 507	32 503	-	134 010	61 753	8 874	-	70 627
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning	101 507	-	-	101 507	61 753	-	-	61 753
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet	-	32 503	-	32 503	-	8 874	-	8 874
Centrala administrationskostnader	-6 818	-2 388	-1 604	-10 810	-7 142	-2 124	-1 931	-11 198
Finansiella intäkter	372	-20	2 344	2 696	4	7	589	600
Finansiella kostnader	-11 639	-2 840	-14 960	-29 439	-10 128	-2 577	-7 012	-19 717
Förvaltningsresultat	83 422	27 254	-14 219	96 457	44 487	4 180	-8 354	40 312
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	111	-	-	111	-41 135	-	-	-41 135
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	-24	-	-	-24	-	-	-	-
Värdeförändringar derivat	17 982	-	8 948	26 930	412	-	4 052	4 464
Resultat före skatt	101 515	27 254	-5 271	123 474	3 763	4 180	-4 302	3 642
Skatt	-24 610	-9 991	-1 162	-33 439	14 508	-3 111	1 198	12 595
Årets resultat	76 905	17 264	-4 109	90 035	18 271	1 069	-3 104	16 237



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	2022 Juli-Sept	2021 Juli-Sept	2022 Jan-Sept	2021 Jan-Sept	2021 Helår
Bruttoresultat	134 010	70 627	284 217	143 073	217 282
Centrala administrationskostnader	-10 810	-11 198	-44 520	-34 754	-47 901
Bortjustering av avskrivningar ingående i kostnader	13 613	9 961	41 007	29 366	36 708
EBITDA	136 813	69 390	280 704	137 685	206 088
LTV	2022 Juli-Sept	2021 Juli-Sept	2022 Jan-Sept	2021 Jan-Sept	2021 Helår
Skulder till kreditinstitut och andra räntebärande skulder	4 211 653	4 204 768	4 211 653	4 204 768	4 146 543
Obligationer	500 000	0	500 000	0	0
Kassa	584 672	261 694	584 672	261 694	385 360
Nettoskuld	4 126 982	3 943 074	4 126 982	3 943 074	3 761 184
Marknadsvärde	9 878 421	8 679 301	9 878 421	8 679 301	9 067 401
Nettobelåningsgrad	41,8%	45,4%	41,8%	45,4%	41,5%
Direktavkastning	2022 Juli-Sept	2021 Juli-Sept	2022 Jan-Sept	2021 Jan-Sept	2021 Helår
Driftnetto exklusive avskrivningar	147 623	80 588	325 224	172 439	253 989
Ingående marknadsvärde fastigheter för perioden	9 687 841	8 096 083	9 067 401	7 784 298	7 784 298
Direktavkastning	1,52%	1,00%	3,59%	2,22%	3,26%
Räntetäckningsgrad	2022 Juli-Sept	2021 Juli-Sept	2022 Jan-Sept	2021 Jan-Sept	2021 Helår
EBITDA	136 813	69 390	280 704	137 685	206 088
Finansiellt netto	-26 743	-19 117	-65 587	-54 981	-68 175
Räntetäckningsgrad	5,1	3,6	4,3	2,5	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 2022-11-28

Peter Tengström
Verkställande direktör