

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2023

KOMMENTARER PÅ RESULTATET

JANUARI – DECEMBER 2023

- Hyresintäkter uppgick till 48 mkr (53). Minskningen från föregående år är primärt hänförlig till försäljningen av Klippudden Fastigheter till ett gemensamt ägt JV-bolag, vilket skedde 2022-02-14.
- Övriga intäkter om 5 mkr (0) är primärt en engångseffekt från försäkringsersättning vid brand som även i motvarande grad påverkat driftskostnader.
- Driftnetto uppgick till 27 mkr (26).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -749 mkr (-437).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -74 mkr (-28).
- Periodens resultat före skatt till uppgick till -873 mkr (-478).
- Under juni 2023 tecknade Holmström Fastigheter avtal om att sälja samtliga bolagets aktier i Magnolia Bostad AB (publ):s ägarbolag HAM Nordic AB till Areim. I samband med tecknat avtal erhöll Areim full kontroll av Magnolia Bostad och Holmström Fastigheter erhöll en köpeskilling om 111 mkr samt klassificerade om kvarvarande tillgång som andra långfristiga värdepappersinnehav. Holmström Fastigheter äger fortfarande 21,8% av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas succesivt i takt med kapitalanskaffning avsett för Magnolia Bostad sker och kan inbringa ytterligare 177 mkr till Holmström Fastigheter. I händelse av en utebliven kapitalanskaffning kan Holmström Fastigheter erhålla upp till cirka 89 mkr vid en avyttring av HAM Nordic AB. Avtalet med Areim sträcker sig till 2023-06-30.

OKTOBER – DECEMBER 2023

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (10).
- Driftnetto var 6 mkr (3).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -169 mkr (-193), vilket avser kapitalandel från Ankarhagen samt Vincero Fastigheter, vilka genererade -1 mkr respektive -167 mkr under perioden.
- Resultat från övriga värdepapper och fordringar avser justerad värdering av kvarvarande innehav i HAM Nordic om ca -4 mkr, såväl som omvärdering av övriga värdepapper om ca -5 mkr.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 20 mkr (-38). Förändringen under kvartalet är primärt en effekt av energiinvesteringar, hyresindexering samt potential i ombildningsprojekt till bostadsrätter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -165 mkr (-235).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OKTOBER – DECEMBER 2023

- Under kvartalet förlängde Holmström Fastigheter de kortfristiga räntebärande skulderna om 127 mkr med ett år.
- Under perioden kommunicerades att Fredrik Holmström tar över posten som VD på Holmström Fastigheter Holding AB (publ). Fredrik efterträder Erik Rune som stannar kvar i sin operativa roll fram till 12 april 2024. I samband med det slutar även Erik som styrelseledamot i Holmström Fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Finansiella nyckeltal				
Hyresintäkter	12	10	48	53
Driftnetto	6	3	27	26
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-169	-193	-749	-437
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	-17	0	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	20	-21	-74	-38
Rörelseresultat rullande 12 mån	-811	-448	-811	-448
Resultat före skatt	-168	-235	-873	-478
Årlig avkastning på eget kapital, %	-88,4%	-53,0%	-21,8%	-27,7%
Justerad soliditet, %	34,3%	61,2%	34,3%	61,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	0,9	0,4	0,9
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	781	832	781	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 634	21 457	19 634	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 245	1 155	1 245	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%	3,6%	3,8%	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,8%	4,1%	3,8%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784	38 784	38 784

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

VD HAR ORDET

Under 2023 har vi och andra branschkollegor navigerat i ett utmanande ekonomiskt landskap. Styrräntan höjdes successivt under året och likaså avkastningskravet på fastigheter. Bankerna har fortsatt varit restriktiva med lånefinansiering och obligationsmarknaden har varit illikvid. Transaktionsvolymer för fastigheter var ner 60 procent från 2022 och ner nästan 80 procent från rekordåret 2021.

Trots den generellt sett utmanande miljön skönjandes en viss optimism mot slutet av året. Räntekurvan justerades ner efter förväntningar på tidigare räntesänkningar vilket fick till följd att fastighetsaktier fick en positiv utveckling mot slutet av året. Även om orosmoln finns kvar – inte minst geopolitiska risker – känner vi att den försiktiga optimismen har fortsatt in på 2024 och vi tror att riskaptiten för fastighetsexponeringar gradvis kommer att öka under året.

NEGATIV VÄRDEUTVECKLING OCH REFINANSIERING AV BEFINTLIG SKULDPORTFÖLJ

Holmström Fastigheters rörelseresultat för helåret 2023 minskade till -811 mkr (-448) till följd av en mer utmanande omvärld. Den största bidragande orsaken till det försämrade resultatet var nedskrivning av innehavet i Magnolia Bostad till följd av avyttringen, men även Vincero och våra direktägda fastigheter bidrog negativt på grund av värdeminskningar i befintliga fastighetsbestånd.

Under året har vi arbetat aktivt med vår låneportfölj och refinansierat hela vår befintliga banksskuld och samtidigt förlängt vår kapitalbindning för banksskuld med cirka 2 år. Vi har vid refinansieringen valt att inte binda räntan i syfte att skapa förutsättningar för att kunna följa med räntekurvan nedåt under kommande år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det bokförda värdet på våra fastigheter har sjunkit ca 6 procent under året, från 832 mkr till 781 mkr. De ökande avkastningskraven har bidragit negativt, men energiinvesteringar, höjda hyror och minskad vakansgrad har tillfört värde. Att flera av våra fastigheter har bra lägen med potential för konvertering till bostadsrätter ger också en motståndskraft i värderingarna.

Hållbarhetsarbetet är en central och naturlig del av vår verksamhet, vilket även bidrar positivt till bolagets resultat. Under 2023 har energiförbrukningen minskat med ca 10 procent jämfört med året innan. Vi ser fortsatt potential för lönsamma investeringar i energibesparingar i bland annat bergvärme och solceller.

MAGNOLIA BOSTAD

Bolagets mest väsentliga händelse under året var avyttringen av Magnolia Bostad till Areim. Även om det var ett emotionellt svårt beslut att fatta anser vi att det var rätt beslut. Bostadsutvecklare har haft ett svårt marknadsläge och vi tror att det kommer att dröja innan det vänder. Vi äger fortfarande 21,8

procent av aktierna i Magnolia Bostad, men de är avtalade att frånträdas successivt när kapitalresning sker för Magnolia Bostad.

VINCERO FASTIGHETER

Vårt intressebolag Vincero Fastigheters största utvecklingsområde är Sjödalen i Huddinge. Här driver bolaget en detaljplan som förväntas ge cirka 2 700 byggrätter. Det är en bedrift att bolaget, genom 16 separata fastighetsförvärv, har lyckats bli ensam fastighetsägare i området och därmed fått rådighet över hela detaljplaneområdet. Rådigheten har gett bolaget bättre kontroll, med lägre risk och högre effektivitet som resultat. Efter påbörjad detaljplaneprocess 2020 gick den ut på samråd under 2022 och efter intensivt arbete ser bolaget fram emot att detaljplanen går ut på granskning under första halvåret 2024. Vi förväntar oss att detaljplanen blir färdig i början på nästa år.

ANKARHAGEN

Ankarhagen utvecklades väl under 2023 med ett kraftigt förbättrat driftnetto till 84 mkr (68). Bolagets nettouthyrning om ca 10 mkr under året i kombination med positiva indexjusteringar bidrog till den goda utvecklingen. Trots att direktavkastningen på fastigheterna ökat till ca 7,3 procent försvarades fastighetsvärdena väl tack vare den starka operationella utvecklingen.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2024

Under 2024 kommer vi fortsätta vårt arbete med låneportföljen med stort fokus på att refinansiera vårt obligationslån som förfaller i oktober.

Vi har inlett ett arbete med att ombilda våra fastigheter i Nynäshamn och Åkersberga till bostadsrättsföreningar. Det attraktiva läget för dessa fastigheter i kombination med rådande hyresnivåer ger förutsättningar för att skapa en god affär både för oss och de boende. Vi bedömer att en avyttring kan ske under andra halvåret.

Vi har också inlett en process att avyttra vårt minoritetsinnehav i Ankarhagen som vi hoppas går i mål till sommaren.

Slutligen ser vi fram emot att Vinceros detaljplaneprocess i Huddinge går framåt för att kunna antas i början på nästa år, vilket är en värdeskapande milstolpe för bolaget.

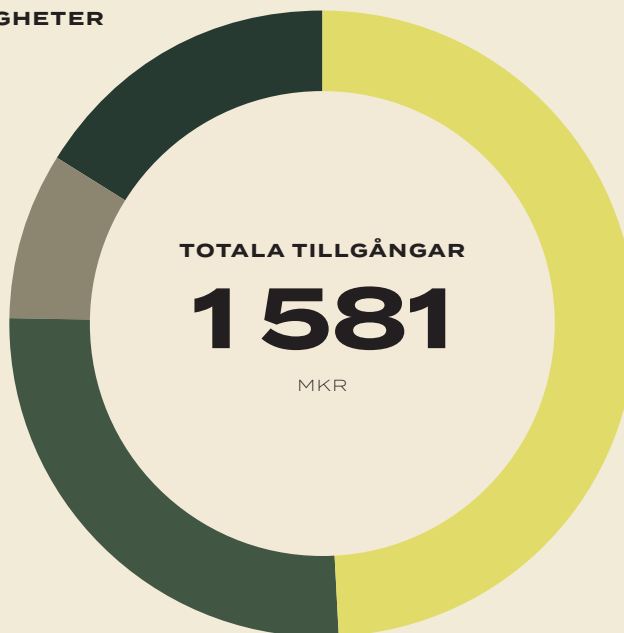
Stockholm i februari 2024

Erik Rune
VD



TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
781 MKR (49,4%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
412 MKR (26,1%)
- » AKTIER I ANKARHAGEN INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
133 MKR (8,4%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
255 MKR (16,1%)



DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

ÖVERSIKT

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") är ett helägt dotterbolag till Holmströmgruppen och har främst fokus på bostadshyresfastigheter i bra lägen i svenska storstäder och regionstäder.

Holmström Fastigheter äger 50 procent av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB ("Vincero Fastigheter"), som fokuserar på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen. Holmström Fastigheter äger även motsvarande 20 procent av Ankarhagen Holding AB ("Ankar-

hagen"), ett fastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri.

HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor är av stor betydelse för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

FINANSIELLA MÅL

- Justerad soliditet ska vara minst 40 procent.
- Avkastning på eget kapital ska vara minst 8 procent i genomsnitt under en konjunkturcykel.



FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

Holmström Fastigheters strategi är att såväl direkt som indirekt äga och förvalta fastigheter i Sverige. Fokus inom det egna beståndet ligger på bostadsfastigheter.

LÄGE

Holmström Fastigheters egna förvaltningsfastigheter återfinns i Stockholm, Nynäshamn och Österåker (Region Mälaren) samt i Örnsköldsvik (Region Örnsköldsvik). Fastigheterna är belägna i centrala, attraktiva lägen i orter som uppvisar god ekonomisk tillväxt, en positiv befolkningstillväxt och brist på bostäder.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter är det största segmentet i portföljen, vilket är i linje med Holmström Fastigheters strategi. 77 procent av portföljen (beräknat baserat på uthyrningsbar yta) utgörs av bostäder. Kommersiella lokaler är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheterna och utgör resterande del av portföljen.



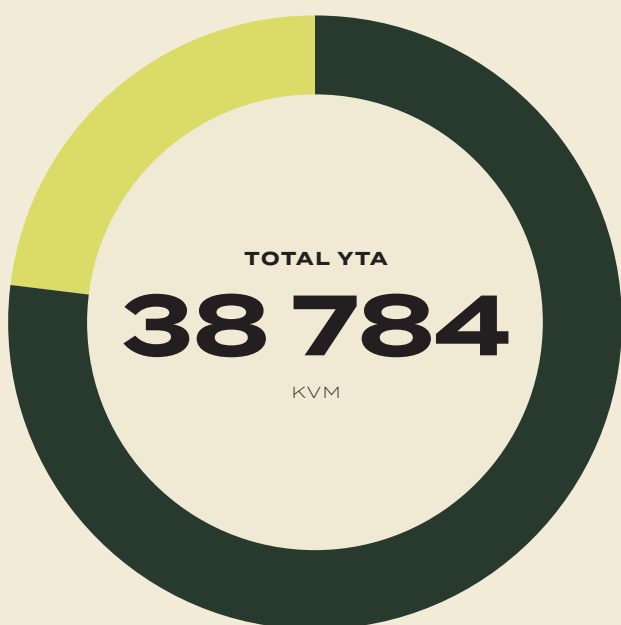
Postmästaren 2, Nynäshamn. 80 lägenheter, 18 kommersiella lokaler.

SAMMANFATTNING FASTIGHETSBESTÅND

	2023-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	781
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 634
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 245
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

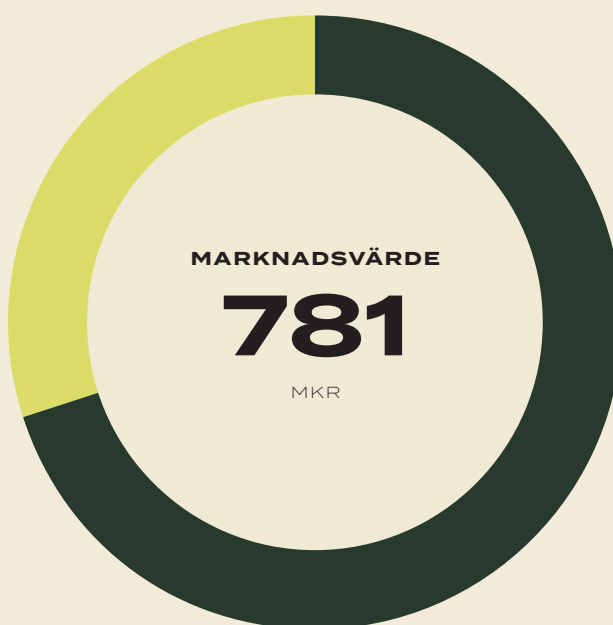
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



» BOSTÄDER, 77%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 23%

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



» REGION MÄLAREN, 70%

» REGION ÖRNSKÖLDSDVIK, 30%

REGION MÄLAREN

Region Mälaren definieras som upptagningsområdet kring Mälaren och har en aggregerad befolkning om ca 3,2 miljoner invånare, eller närmare en tredjedel av Sveriges befolkning.

Region Mälaren står för 70 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är belägna i centrala Stockholm, Nynäshamn och Österåker.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen. Portföljen består av fem fastigheter. Den största fastigheten, som står för drygt hälften av hyresintäkterna, är en bostadsfastighet med kommersiella inslag vid bästa läge i Nynäshamn.



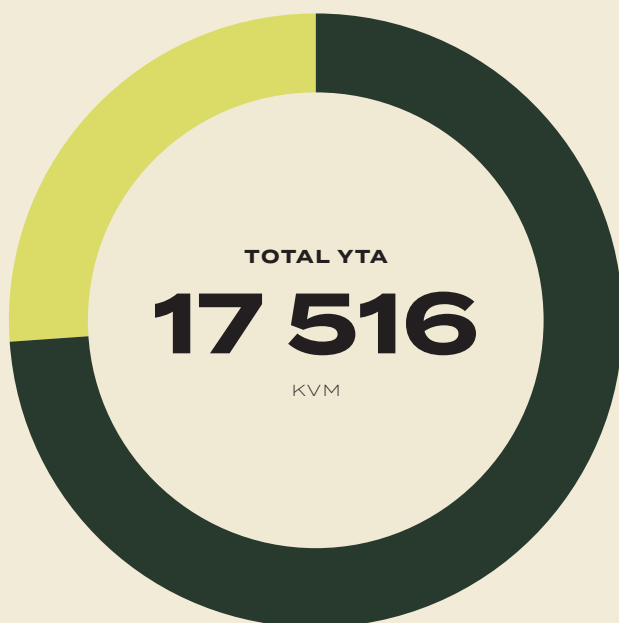
Fajansen 11, Stockholm, 26 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2023-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	547
Fastighetsvärde, kr per kvm	30 771
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 474
Fastigheternas direktavkastning, %	3,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

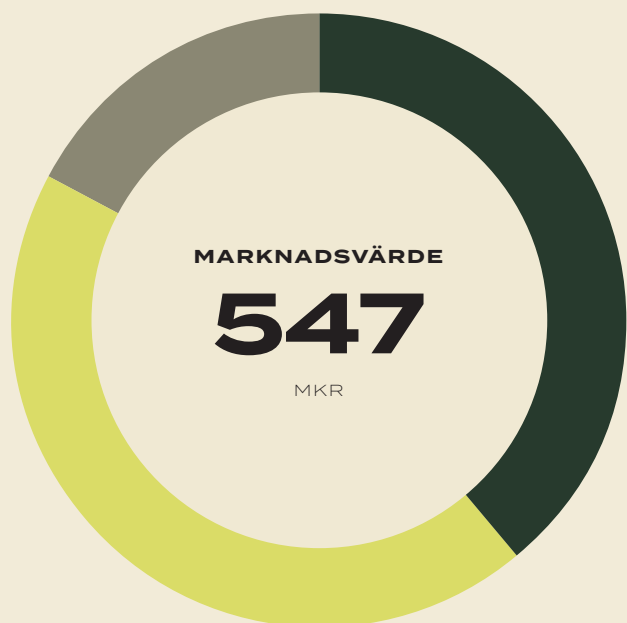
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



- » BOSTÄDER, 74%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » STOCKHOLM, 39%
- » NYNÄSHAMN, 44%
- » ÖSTERÅKER, 17%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Region Örnsköldsvik står för 30 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Alla fastigheter är belägna inom Örnsköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnsköldsvik och Husum, den senare på ca 25 minuters bilavstånd från Örnsköldsvik.

TYP AV FASTIGHETER

Region Örnsköldsvik består främst av centralt belägna bostadsfastigheter, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.



Irland 2, Örnsköldsvik, 17 lägenheter.

NYCKELTAL, REGION ÖRNSKÖLDSVIK

	2023-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr *	234
Fastighetsvärde, kr per kvm	10 640
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 056
Fastigheternas direktavkastning, %	5,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

* Fastigheterna ägs till 60 procent av Holmström Fastigheter. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSSEGMENT



- » BOSTÄDER, 80%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 20%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » ÖRNSKÖLDSVIK, 69%
- » HUSUM, 31%

VINCERO FASTIGHETER

INVESTERINGSSTRATEGI VINCERO FASTIGHETER

- Vincero Fastigheter är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Vincero-koncernen som äger och förvaltar kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i och runt Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförändring genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.
- Innovativ statsutveckling för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer.
- Långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtorter.
- Ägarandel: 50%

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OKTOBER – DECEMBER 2023

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

För mer information om Vincero Fastigheter se <https://vincerofastigheter.se/>

VINCERO FASTIGHETER - KONCERN, PROFORMA MKR

BALANSRÄKNING	2023	2022
Anläggningstillgångar	2 173	2 536
Likvida medel	31	37
Övriga omsättningstillgångar	31	92
Summa tillgångar	2 235	2 665
Eget kapital hänförligt till moderbolags aktieägare	665	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande	60	63
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	899	689
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	161	157
Uppskjuten skatteskuld	186	264
Övriga långfristiga skulder	4	0
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	208	412
Övriga skulder	52	77
Summa eget kapital och skulder	2 235	2 665

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

- Anläggningstillgångar, primärt bestående av förvaltningsfastigheter, minskade framförallt under perioden på grund av värdeförändringar.
- Förändring av skulder till kreditinstitut är primärt förlängning av befintliga lån.

VINCERO FASTIGHETER - KONCERN, PROFORMA, MKR

RESULTATRÄKNING	2023	2022
Nettoomsättning	82	66
Driftskostnader	-19	-17
Driftnetto	63	49
Central administration	-20	-17
Resultat från andelar i intressebolag och JV	-3	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-332	-31
Värdeförändring räntederivat	-3	-5
Övriga värdeförändringar	-35	-61
Finansnetto	-86	-55
<i>Varav räntekostnad ägarlån</i>	<i>-12</i>	<i>-7</i>
Bokslutsdispositioner	-4	0
Inkomstskatt	75	22
Årets resultat	-363	-88

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

- Nettoomsättningen ökade under året som en kombination av att Vincero tillträdde ett fastighetsbestånd under mitten av 2022 som fått full effekt under 2023, såväl som förmånlig KPI indexering drivet av inflationen.
- Finansnettot ökade till följd av en stigande marknadsräntor samt som en följd av upptagen finansiering vid tillträdet av ett fastighetsbestånd under mitten av 2022.

ANKARHAGEN

INVESTERINGSSTRATEGI

ANKARHAGEN

- Ankarhagen är ett fastighetsbolag som förvärvar, förvaltar och förädlar fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri.
- Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.
- Ägarandel: 20%

ANKARHAGEN - KONCERN, PROFORMA MKR

BALANSRÄKNING	2023	2022
Anläggningstillgångar	1 274	1 256
Likvida medel	32	48
Övriga omsättningstillgångar	30	22
Summa tillgångar	1 336	1 326
Eget kapital	410	405
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	491	383
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	82	80
Uppskjuten skatteskuld	105	103
Övriga långfristiga skulder	39	41
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	140	255
Övriga kortfristiga skulder	69	59
Summa eget kapital och skulder	1 336	1 326

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNINGEN

- Anläggningstillgångar, primärt bestående av förvaltningsfastigheter, ökade i värde under perioden i och med investeringar om ca 36 mkr, men påverkades även av försäljningen av två fastigheter under Q4 om ca -19 mkr såväl som orealiserad värdeförändring om 1 mkr.
- Skulder till kreditinstitut minskade på totalen ca 7 mkr, vilket är en effekt av en nettoupplåning om ca +3 mkr, samt lösen av lån vid försäljning av fastigheter om -10 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OKTOBER – DECEMBER 2023

- Under kvartalet avyttrades fastigheterna Blåsten 9 samt Blåsten 10 till motsvarande bokfört värde.

För mer information om Ankarhagen se <https://www.ankarhagen.se/>

ANKARHAGEN - KONCERN, PROFORMA MKR

RESULTATRÄKNING	2023	2022
Nettoomsättning	99	83
Produktions- och driftskostnader	-15	-15
Driftnetto	84	68
Central administration	-25	-26
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	32
Värdeförändring finansiella instrument	-2	0
Finansnetto	-42	-22
<i>Varav räntekostnad ägarlån</i>	-4	-4
Inkomstskatt	-5	-12
Årets resultat	10	41

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

- Driftnettot ökade under året som en kombination av förmånlig KPI indexering drivet av inflationen, en god nettouthyrning, ökad överskottsgrad samt förvärvseffekter då 8 fastigheter förvärvades löpande under 2022 som fick full effekt under 2023.
- Mindre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter till följd av att förbättrade driftnetton balanserat upp ökade avkastningskrav.
- Finansnettot ökade till följd av stigande marknadsräntor.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	12	10	48	53
Övriga intäkter	0	0	5	0
Driftskostnader	-6	-7	-25	-26
Fastighetsskatt	0	0	-1	-1
Driftnetto	6	3	27	26
Central administration	-2	-1	-5	-7
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-169	-193	-749	-437
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	-9	2	-11	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	-17	0	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	20	-21	-74	-38
Rörelseresultat	-154	-226	-811	-448
Finansiella intäkter	5	3	11	10
Finansiella kostnader	-19	-12	-73	-40
Resultat före skatt	-168	-235	-873	-478
Uppskjuten skatt	-5	22	14	24
Skatt på periodens resultat	-1	-1	-1	0
Periodens resultat	-174	-215	-859	-455
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-174	-215	-859	-455
<i>Totalresultat hänförligt till</i>				
Moderbolagets aktieägare	-169	-211	-855	-451
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	-4	-4	-4

KOMMENTARER PÅ RESULTATET OKTOBER TILL DECEMBER 2023

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (10). 10 mkr (8) utgörs av hyresintäkter från bostäder och resterande hyresintäkter kommer ifrån kommersiella lokaler.
- Driftnetto uppgick till 6 mkr (3).
- Resultat från intresseföretag uppgick till -169 mkr (-193), vilket avser kapitalandel från Ankarhagen samt Vincero Fastigheter, vilka genererade -1 mkr respektive -167 mkr under perioden.
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 20 mkr (-38).
- Rörelseresultatet uppgick till -154 mkr (-226).
- Ökningen av finansiella kostnader om -19 mkr (-12) under kvartalet jämfört med föregående är primärt drivet av ökade marknadsräntor.
- Periodens totalresultat uppgick till -174 mkr (-215).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	781	832
Nyttjanderättstillgångar	5	5
Summa materiella anläggningstillgångar	785	837
Aktier i intresseföretag och joint ventures	428	1 396
Fordringar hos intresseföretag	117	152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	118	18
Summa finansiella anläggningstillgångar	663	1 566
Summa anläggningstillgångar	1 448	2 403
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	1	0
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	0	0
Övriga fordringar	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	7
Likvida medel	131	99
Summa omsättningstillgångar	133	106
Summa tillgångar	1 581	2 509

KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 1 581 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 781 mkr. Inga förvärv eller avyttringar har skett under perioden.
- Aktier i intresseföretag uppgick till 428 mkr. Vincero Fastigheter, 336 mkr samt Ankarhagen, 92 mkr.
- Fordringar på intresseföretag uppgår till 117 mkr och avser fordran på Vincero Fastigheter om 76 mkr samt fordran på Ankarhagen om 41 mkr.
- Andra långfristiga värdepappersinnehav består av kvarvarande andelar i HAM Nordic om 107 mkr som är under avtal om avyttring. HAM Nordic äger 100 procent av aktierna i Magnolia Bostad. Resterande cirka 11 mkr avser övriga värdepappersinnehav.

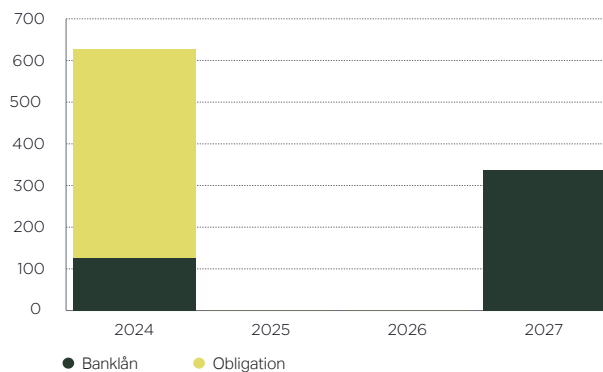
INTRESSEBOLAG	Redovisat värde MKR		
	Aktieinnehav	Fordringar	Totalt
Vincero Fastigheter	336	76	412
Ankarhagen	92	41	133
Total	428	117	546

BELOPP I MKR	2023 31 dec	2022 31 dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	498	1 003
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	498	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande	44	51
Summa eget kapital	542	1 054
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	15	29
Övriga avsättningar	27	27
Långfristiga räntebärande skulder	334	606
Långfristiga leasingskulder	5	5
Summa långfristiga skulder	381	666
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2	2
Kortfristiga räntebärande skulder	627	287
Kortfristig skuld till moderbolag	0	481
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	19
Summa kortfristiga skulder	658	789
Summa eget kapital och skulder	1 581	2 509

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 542 mkr, varav 44 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.
- Justerad soliditet uppgick till 34,3 procent.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 334 mkr.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 627 mkr varav 500 mkr utgör obligationsskuld med förfall 14 oktober 2024.
- Under kvartalet förlängde Holmström Fastigheter de kortfristiga räntebärande skulderna om 127 mkr med ett år.

Förfallostruktur per 2023-12-31



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	2 163	70	2 234
Periodens resultat		-451	-4	-455
Övrigt totalresultat		-	-	-
Transaktioner med ägare				
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-3	-15	-18
Utdelning		-700	-	-700
Lämnat koncernbidrag		-7	-	-7
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	1 002	51	1 054
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	1 002	51	1 054
Periodens resultat		-855	-4	-859
Övrigt totalresultat		-	-	-
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		358	-	358
Utdelning		-	-3	-3
Lämnat koncernbidrag		-8	-	-8
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	497	44	542

KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till -4 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden uppgick till -859 mkr.
- Holmström Fastigheter erhöll under året ovillkorade aktieägartillskott om 358 mkr från dess moderbolag.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 44 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-167	-235	-873	-478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	169	193	749	437
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-20	37	74	28
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	8	-5	19	2
Betald inkomstskatt	0	-1	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10	-11	-32	-13
Förändring rörelsefordringar	1	1	5	2
Förändring rörelseskulder	0	6	5	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9	-4	-22	2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-5	-4	-23	-30
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	0	0	533
Förändring finansiella tillgångar	-7	-104	146	-207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	-107	123	296
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	0	0	350	0
Utdelning	0	0	0	-700
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-3	0
Upptagna externa lån	41	0	337	32
Amortering av externa lån	0	-1	-269	-4
Upptagna aktieägarlån	0	122	0	821
Amortering av aktieägarlån	0	0	-484	-470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41	121	-69	-320
Periodens kassaflöde	21	10	33	-22
Likvida medel vid periodens början	111	89	99	121
Likvida medel vid periodens slut	131	99	131	99

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET OKTOBER - DECEMBER 2023

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var -9 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var -12 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var 41 mkr.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0	0
Central administration	0	0	-1	-1
Rörelseresultat	0	0	-1	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	-503	0	-503	0
Finansiella intäkter	3	1	17	5
Finansiella kostnader	-12	-10	-55	-33
Resultat efter finansnetto	-512	-9	-542	-29
Bokslutsdispositioner	1	1	1	1
Resultat före skatt	-511	-8	-541	-28
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
Periodens resultat	-511	-8	-541	-28

KOMMENTARER

- Resultat från andelar i koncernföretag avser nedskrivningar som primärt är till följd av underliggande koncernbolags försäljning av aktier i Magnolia Bostad AB (publ):s ägarbolag HAM Nordic AB.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2023 31 dec	2022 31 dec
Tillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	636	1 139
Summa anläggningstillgångar	636	1 139
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	333	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	5
Likvida medel	0	0
Summa omsättningstillgångar	351	500
Summa tillgångar	987	1 639

BELOPP I MKR	2023 31 dec	2022 31 dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	468	651
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	0	496
Summa långfristiga skulder	0	496
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	498	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	11
Summa kortfristiga skulder	519	492
Summa eget kapital och skulder	987	1 639

ÖVRIG INFORMATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Holmström Fastigheter följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciper och beräkningsgrunder är oförändrade från den senaste årsredovisningen.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen står under inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag samt mellan dotterbolagen och intressebolag i form av utlåning av likvida medel samt arvoden för förvaltnings-tjänster som genomförts till marknadsmässiga villkor.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat.

Stockholm, 29 februari 2024,
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)

Erik Rune
Verkställande direktör

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Fredrik Tibell
Styrelseledamot

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (PROCENT)

Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital på årsbasis.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, PROCENT

Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

FINANSNETTO

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

1. ränta på efterställda aktieägarlån
2. avgifter, kostnader, stämpelskatt, registrering och andra avgifter som uppstår i samband med (i) räntecap och ränteeoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

JUSTERAD SOLIDITET, PROCENT

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, och efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Driftnetto för senaste rullande tolv månadersperiod i förhållande till finansnetto för senaste rullande tolv månadersperiod.

UTHYRNINGSBAR YTA

Fastighetens uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

VAKANSGRAD

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

FINANSIELL KALENDER

- Årsredovisning 2023: 30 april 2024
- Delårsrapport jan–mar 2024: 31 maj 2024
- Halvårsrapport jan–jun 2024: 30 augusti 2024
- Delårsrapport jan–sep 2024: 29 november 2024
- Bokslutskommuniké jan–dec 2024: 28 februari 2025

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6
Postadress: Box 5184
102 44 Stockholm
Telefon: +46 (0) 8 660 94 00
Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se

ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
erik.rune@holmstromgruppen.se

