

**HOLMSTRÖM**  
FASTIGHETER HOLDING

DELÅRSRAPPORT  
JANUARI – SEPTEMBER  
2021

Q3

# DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2021

**Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") bildades i december 2020.**

## JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkter uppgick till 56 mkr.
- Driftnetto var 36 mkr.
- Resultat från intresseföretag var 260 mkr vilket huvudsakligen hänförs till omvärderingen av aktier i Magnolia Bostad som skedde i samband med att budet till aktieägarna i Magnolia Bostad accepterades. Under första och andra kvartalet hade förluster i Magnolia Bostad AB en negativ inverkan på resultatet.
- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var 129 mkr. 55 mkr beror på värdeskapande investeringar, hyresökningar och lägre avkastningskrav. 74 mkr av värdeförändringen är hänförlig till förvärvet av tillgångar från Holmströmgruppen under första kvartalet 2021.
- Rörelseresultatet var 419 mkr.
- Resultat före skatt var 403 mkr och periodens resultat var 372 mkr.

## JULI – SEPTEMBER 2021

- Hyresintäkter uppgick till 27 mkr.
- Driftnetto var 18 mkr.
- Resultat från intresseföretag var 311 mkr vilket huvudsakligen hänförs till omvärderingen av aktier i Magnolia Bostad som skedde i samband med att budet till aktieägarna i Magnolia Bostad accepterades.

- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var 33 mkr.
- Rörelseresultat var 359 m.
- Resultat före skatt var 351 mkr och periodens resultat var 343 mkr.

## VIKTIGA HÄNDELSE JULI – SEPTEMBER 2021

- Emittering av ytterligare obligation till ett nominellt värde om 200 mkr under befintligt ramverk. Obligationer uppgående till totalt 500 mkr har emitterats inom ett ramverk av 750 mkr med förfall i oktober 2024.
- Det publika budet för intressebolaget Magnolia Bostad accepterades. 99% av aktierna förvärvades av HAM Nordic AB som ägs av Holmströmgruppen, Holmström Fastigheter och Ariem. Som en följd avnoterades Magnolia Bostads aktier från Nasdaq Stockholm den 17 september.

## VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Tecknat avtal om att förvärva två bostadsfastigheter i Norrköping med ca 2 000 kvm BOA.
- Tecknat avtal om att förvärva ca 10 400 kvm BOA i centrala Kalmar, som utgör tre befintliga bostadsfastigheter samt ytterligare två punkthus som tillträds efter färdigställande 2023. Affären är villkorad av finansiering.

## NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2021 jul-sep	2021 jan-sep
Hyresintäkter	27	56
Driftnetto	18	36
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	33	129
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	311	260
Resultat före skatt	351	403
Antal förvaltningsfastigheter	65	65
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 972	1 972
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 487	20 487
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 139	1 139
Fastigheternas direktavkastning, %	3,4	3,4
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,9	2,9
Uthyrningsbar yta, kvm	96 258	96 258
Årlig avkastning på eget kapital, %	82,8	42,5
Justerad soliditet, %	54,4	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

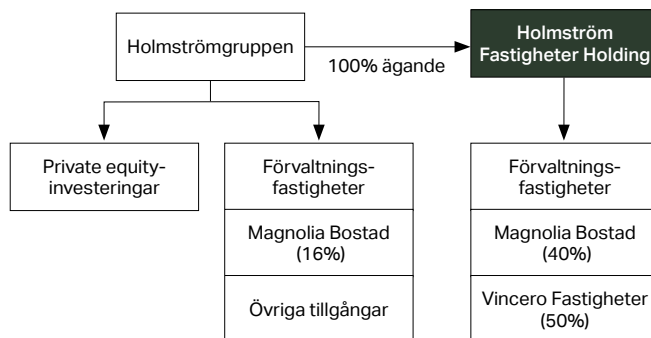
Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

# 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 storstads- och regionstäder i hela Sverige.

Holmström Fastigheter äger cirka 40% av aktierna i HAM Nordic, som innehar 99% i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad samt 50% av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB, varav den senare fokuserar på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen.

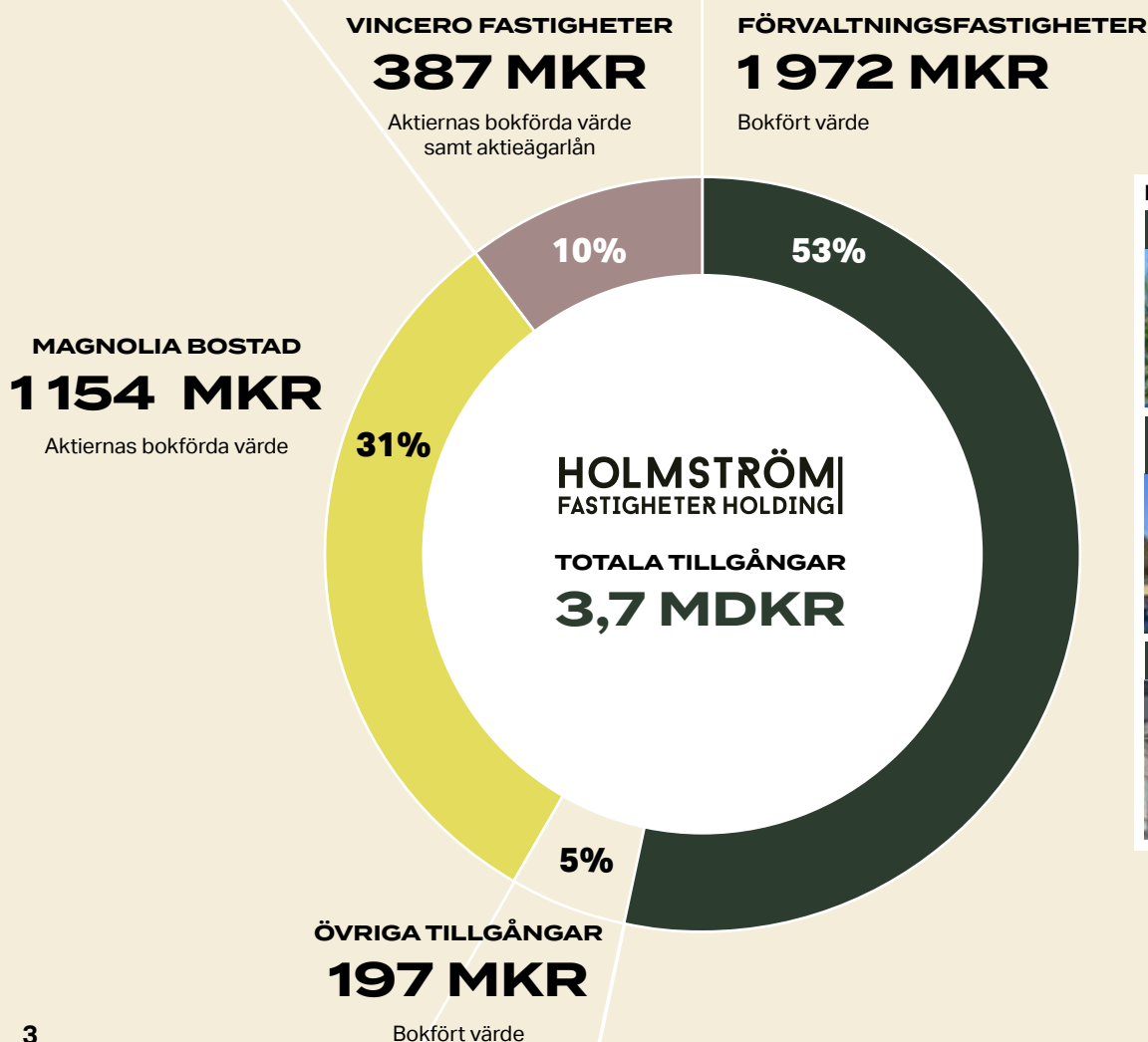


## HÅLLBARHET

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 ger stora vinster 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

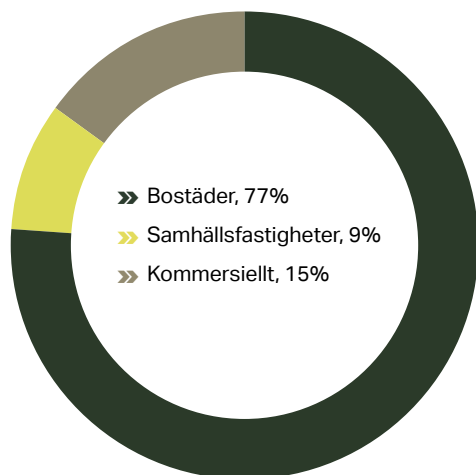
- Justerad soliditet ska vara minst 40%.
- Avkastning på eget kapital ska vara minst 8% i genomsnitt under en konjunkturcykel.



# PORTFÖLJSAMMANFATTNING

(exkl intresseföretag)

## Portfölj efter uthyrningsbar yta



Portföljen består främst av bostadsfastigheter i regionerna Mälaren, Kalmar och Örnköldsvik och till mindre del kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. 77% av portföljen är inom lågrisksegmentet bostadsfastigheter, beräknat efter uthyrningsbar yta, vilket är ett segment med låg vakansgrad, mindre än 1% i Holmström Fastigheters portfölj.

## LÄGE

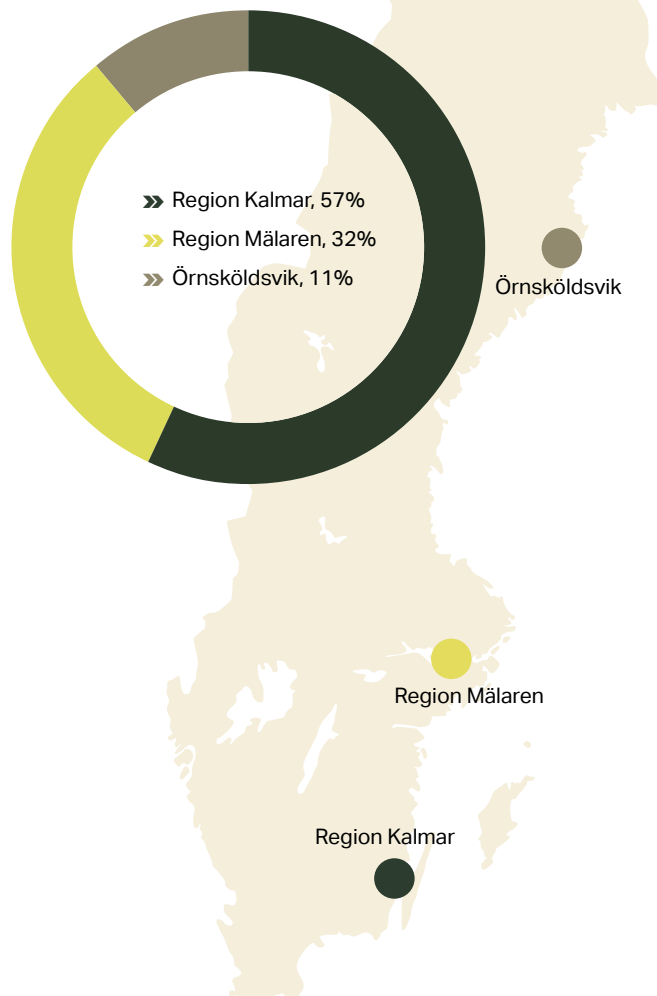
Fastigheterna är samlade kring regionerna Mälaren, Kalmar och Örnköldsvik och har därigenom en geografisk spridning över Sverige.

Alla kommuner där Holmström Fastigheters fastigheter är belägna har haft en befolkningstillväxt och brist på bostäder.

## TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter är det största segmentet i portföljen vilket är i linje med Holmström Fastigheters strategi. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter. Samhällsfastigheter är primärt förskolor uthyrda till kommunen med långt hyresavtal.

## Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



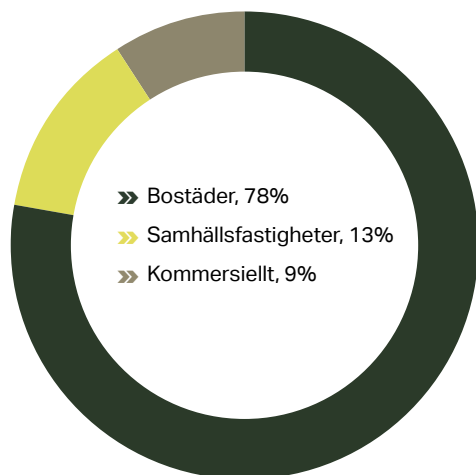
## NYCKELTAL

	2021-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	65
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 972
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 487
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 139
Fastigheternas direktavkastning, %	3,4
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,9
Uthyrningsbar yta, kvm	96 258

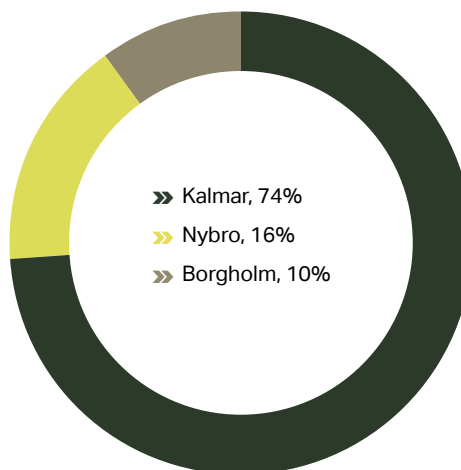
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

# PORTFÖLJ REGION KALMAR

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



Region Kalmar är den största av Holmström Fastigheters tre underportföljer och den står för 57% av fastigheternas marknadsvärde.

## LÄGE

Fastigheterna är belägna i tre orter: Kalmar, Nybro och Borgholm, vilka alla är en del av Kalmar län som ligger i sydöstra Sverige och har en befolkning på ungefär 245 000 invånare. Borgholm och Nybro är mindre orter som ligger ca 30 minuter respektive 40 minuter med bil från Kalmar.

## TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen, 78%.

Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter. Samhällsfastigheter är primärt förskolor uthyrda till kommunen med långt hyresavtal.

## NYCKELTAL, REGION KALMAR

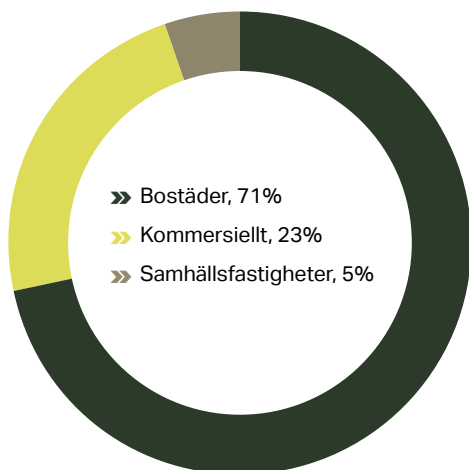
	2021-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	37
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 127
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 881
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 138
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,4
Uthyrningsbar yta, kvm	53 993

Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 95%. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

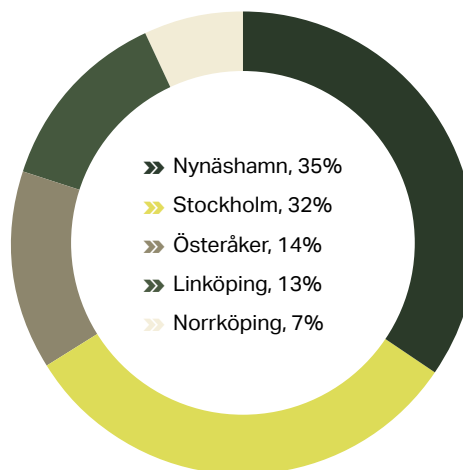


# PORTFÖLJ REGION MÄLAREN

## Portfölj efter uthyrningsbar yta



## Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



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

Region Mälaren står för 32% av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

### LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är centralt belägna vid orterna Nynäshamn, Stockholm, Österåker, Linköping och Norrköping vilka alla är inom 2,5 timmar från Stockholm med bil.

### TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen. Portföljen består av åtta fastigheter varav den största står för strax under hälften av hyresintäkterna. Den största fastigheten är en bostads- och kommersiell fastighet med bästa läge i Nynäshamn.

## NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2021-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	634
Fastighetsvärde, kr per kvm	30 174
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 292
Fastigheternas direktavkastning, %	2,7
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,7
Uthyrningsbar yta, kvm	20 997

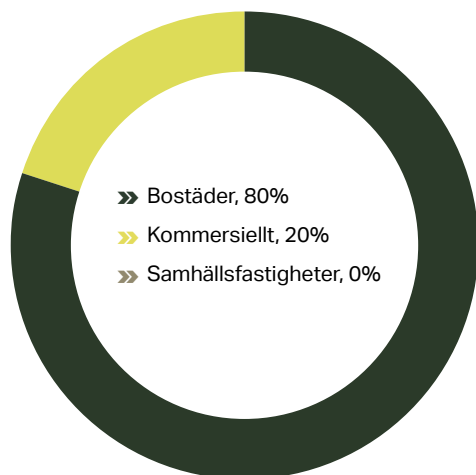
Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 100% förutom fastigheter i Linköping och Norrköping som ägs till 95%. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.



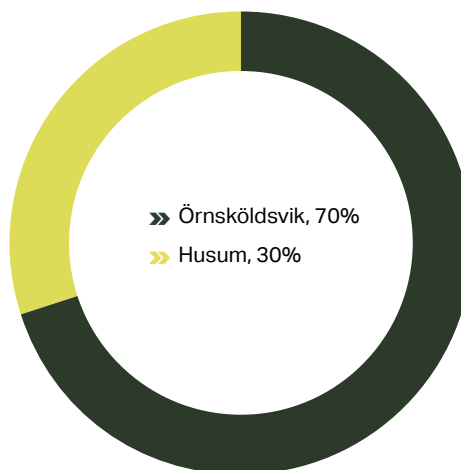
Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

# PORTFÖLJ ÖRNSKÖLD SVIK

## Portfölj efter uthyrningsbar yta



## Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



Örnköldsvik är en stad i norra Sverige med en befolkningsmängd på ungefärligen 33,000 invånare. Portfölj Örnköldsvik står för 11% av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

### LÄGE

All fastigheter är belägna inom Örnköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnköldsvik och Husum, den senare en mindre ort på ca 25 minuters bilavstånd från Örnköldsvik.

### TYP AV FASTIGHETER

Örnköldsvik består främst av bostadsfastigheter i centralt läge, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.

## NYCKELTAL, ÖRNSKÖLD SVIK

	2021-09-30
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	211
Fastighetsvärde, kr per kvm	9 904
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	990
Fastigheternas direktavkastning, %	5,0
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,9
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

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



Nygatan 21, Örnköldsvik, 8 lägenheter.

# INTRESSEFÖRETAG

## MAGNOLIA

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer. Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder.

### VIKTIGA HÄNDELSER JULI – SEPTEMBER 2021

- Förvärvar mark för utveckling av cirka 650 boenden i Eskilstuna, Järfälla, Nynäshamn och Svedala.
- Förvärvar en större kursgård i Österåker för ombyggnad till skola för cirka 800 elever.
- Vinner en markanvisning för utveckling av cirka 125 studentbostäder i Göteborg.
- Produktionsstartar drygt 600 boenden varav cirka 190 avser försäljning av boenden i Enköping.
- Avnotering 17 september av Magnolia Bostads aktier från Nasdaq Stockholm med anledning av att HAM Nordic AB har över 90 procent av aktierna och rösterna. HAM Nordic kontrolleras av Holmströmgruppen samt fonder och entiteter som förvaltas och rådgas av Areim AB.

### VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Löser helt ut obligation med förfall 2022, totalt 430 mkr.
- Emitterar ytterligare gröna obligationer till ett belopp om 225 mkr under befintligt ramverk med förfall i mars 2025.

För mer information om Magnolia Bostad se <https://magnoliabostad.se/>



Magnolia Bostads projekt Fyren i Nynäshamn består av cirka 450 lägenheter.

## VINCERO

### FASTIGHETER

Vincero Fastigheter 5 AB ingår i Vincero-koncernen och äger och förvaltar kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i och runt Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.

### VIKTIGA HÄNDELSER JULI – SEPTEMBER 2021

- Frånträdde fastigheterna Kvarngärdet 63:2-4 i Uppsala för 97 mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta är ca 4 900 kvm.
- Frånträdde fastigheterna Fuxen 3 i Täby för 92 mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta är ca 4 400 kvm.



Vincero Fastigheters fastighet på Instrumentvägen 29-31 i Stockholm består av kontor och lagerlokaler.



# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	2021	2021
	jul-sep	jan-sep
Hysesintäkter	27	56
Drift- och underhållskostnader	-9	-19
Fastighetsskatt	0	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>18</b>	<b>36</b>
Central administration	-3	-6
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	311	260
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	33	129
<b>Rörelseresultat</b>	<b>359</b>	<b>419</b>
Finansiella intäkter	1	3
Finansiella kostnader	-9	-19
<b>Resultat före skatt</b>	<b>351</b>	<b>403</b>
Uppskjuten skatt	-7	-29
Skatt på periodens resultat	-1	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>343</b>	<b>372</b>
<i>Resultat hänförligt till</i>		
Moderbolagets aktieägare	342	367
Innehav utan bestämmande inflytande	1	5

Merparten av koncernens tillgångar förvärvades den 19:de mars vilket förklarar den lägre ekonomiska aktiviteten för fastighetsverksamheten under första kvartalet.

## KOMMENTARER PÅ RESULTATET JULI TILL SEPTEMBER

- Hyresintäkter för perioden uppgick till 27 mkr.
- Drift- och underhållskostnader uppgick till 9 mkr.
- Driftnetto uppgick till 18 mkr.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till 311 mkr, vilket huvudsakligen hänförs till omvärderingen av aktier i Magnolia Bostad som skedde i samband med att budet till aktieägarna i Magnolia Bostad accepterades.
- Resultat från Vincero Fastigheter 5 AB erhålls med ett kvartals eftersläpning, därav ingår enbart resultatet för första och andra kvartalet i denna rapport.
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 33 mkr och beror på värdeskapande investeringar, hyresökningar och lägre avkastningskrav.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I MKR	2021	2020
	30 sep	31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 972	0
Nyttjanderättstillgångar	7	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 979</b>	<b>0</b>
Aktier i intresseföretag och joint ventures	1 384	0
Fordringar hos intressebolag	157	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 542</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 521</b>	<b>0</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	1	0
Kortfristiga fordringar hos intressebolag	6	0
Övriga fordringar	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Likvida medel	178	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>189</b>	<b>0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 710</b>	<b>0</b>

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

## KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 3 710 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 972 mkr. Under första kvartalet förvärvade koncernen fastighetsbolag från Holmströmgruppen. Under andra kvartalet förvärvade koncernen åtta fastigheter i Kalmar och en i Norrköping. Inga förvärv gjordes under det tredje kvartalet.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 384 mkr. Balansen består av HAM Nordic AB 1 154 mkr och Vincero Fastigheter 5 AB, 230 mkr. HAM Nordic har förvärvat 99% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar hos intressebolag uppgår till 157 mkr och är en fordran på Vincero Fastigheter 5 AB.

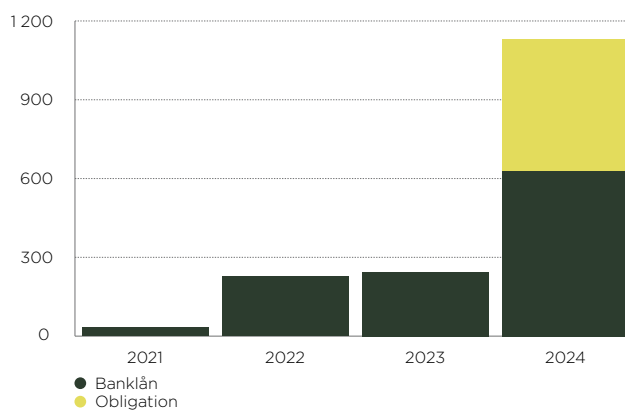
BELOPP I MKR	2021 30 sep	2020 31 dec
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	1 757	0
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 757</b>	<b>0</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	53	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 810</b>	<b>0</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	29	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 376	0
Långfristig leasingskuld	7	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 412</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	3	0
Kortfristiga räntebärande skulder	245	0
Kortfristig skuld till moderbolag	210	0
Skatteskulder	1	0
Övriga kortfristiga skulder	5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>488</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>3 710</b>	<b>0</b>

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärdades 19 mars 2021.

#### KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 1 810 mkr. Koncernen erhöll ett aktieägartillskott om 1 389 mkr vid tidpunkten för förvärvet av koncernens tillgångar från Holmströmgruppen. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 210 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna.
- Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 2 020 mkr.
- Ingående balans för efterställt aktieägarlån, per 1 juli, var 290 mkr. Balansen har amorterats med 80 mkr under tredje kvartalet.
- Justerad soliditet var 54,4%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 376 mkr.
- Under andra kvartalet emitterade koncernen en obligation med nominellt värde om 300 mkr inom ett ramverk av 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024. Under tredje kvartalet emitterades ytterligare en obligation med nominellt värde om 200 mkr inom samma ramverk.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 245 mkr.

#### Förfallostruktur, mkr



År 2024 finns det en option att förlänga ett banklån om 599 mkr med ytterligare tre år.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-12-01					0
Periodens resultat					0
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	0	0	0
Nyemission	0				0
Äktieägartillskott		1 389			1 389
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				57	57
Utdelning				-8	-8
Periodens resultat			367	5	372
<b>Utgående eget kapital 2021-09-30</b>	<b>0</b>	<b>1 389</b>	<b>367</b>	<b>54</b>	<b>1 810</b>

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

## KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 500 000 kr.
- Koncernen erhöll ett aktieägartillskott om 1 389 mkr vid tidpunkten för förvärvet av koncernens tillgångar från Holmströmgruppen. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 210 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 2 020 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden var 372 mkr.

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2021 jul-sep	2021 jan-sep
<b>Löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	359	419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m		
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-311	-260
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-33	-129
Erhållen ränta	1	3
Betald ränta	-6	-13
Betald inkomstskatt	-1	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>9</b>	<b>19</b>
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	-7	-11
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-82	236
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-80</b>	<b>244</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av och investeringar i förvaltningsfastigheter	-3	-1 843
Investering i finansiella tillgångar	19	-1 282
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>16</b>	<b>-3 125</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	0	1 389
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	49
Upptagna lån	200	1 895
Amortering av låneskulder	-2	-274
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>198</b>	<b>3 059</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>134</b>	<b>178</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>44</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>178</b>	<b>178</b>

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärdades 19 mars 2021.

## KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET JULI - SEPTEMBER

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var 9 mkr.
  - Kassaflöde från investeringsverksamheten var 16 mkr.
  - Kassaflöde från finansieringsverksamheten var 198 mkr.
- Under tredje kvartalet emitterades ytterligare obligation om 200 mkr under befintligt ramverk om 750 mkr med förfall i oktober 2024.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	2021	2021
	Jul-sep	Jan-sep
Nettoomsättning	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration	0	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>
Finansiella intäkter	2	4
Finansiella kostnader	-5	-9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3</b>	<b>-6</b>
Skatt på periodens resultat	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3</b>	<b>-6</b>

Då bolaget bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av bolagets tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I MKR	2021 30 sep	2020 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	1 139	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 139</b>	<b>0</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	833	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	0
Likvida medel	117	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>954</b>	<b>0</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 093</b>	<b>0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>1 383</b>	<b>0</b>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	493	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>493</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	210	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>217</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 093</b>	<b>0</b>

Då bolaget bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av bolagets tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

# 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. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

## 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 i form av utlåning av likvida medel samt arvoden för förvaltningstjänster.

## 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 samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 30 november 2021,  
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 (%)**

Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital på årsbasis.

## **RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR**

Driftnetto delat med finansnetto.

## **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 uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

## **JUSTERAD SOLIDITET, %**

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

## **HYRESINTÄKT**

Hysesintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

## **UTHYRNINGSBAR YTA**

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

## **FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %**

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

# FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport jan – dec 2021: 28 februari 2022
- Årsredovisning 2021: 29 april 2022

# KONTAKT

## **ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**

erik.rune@holmstromgruppen.se