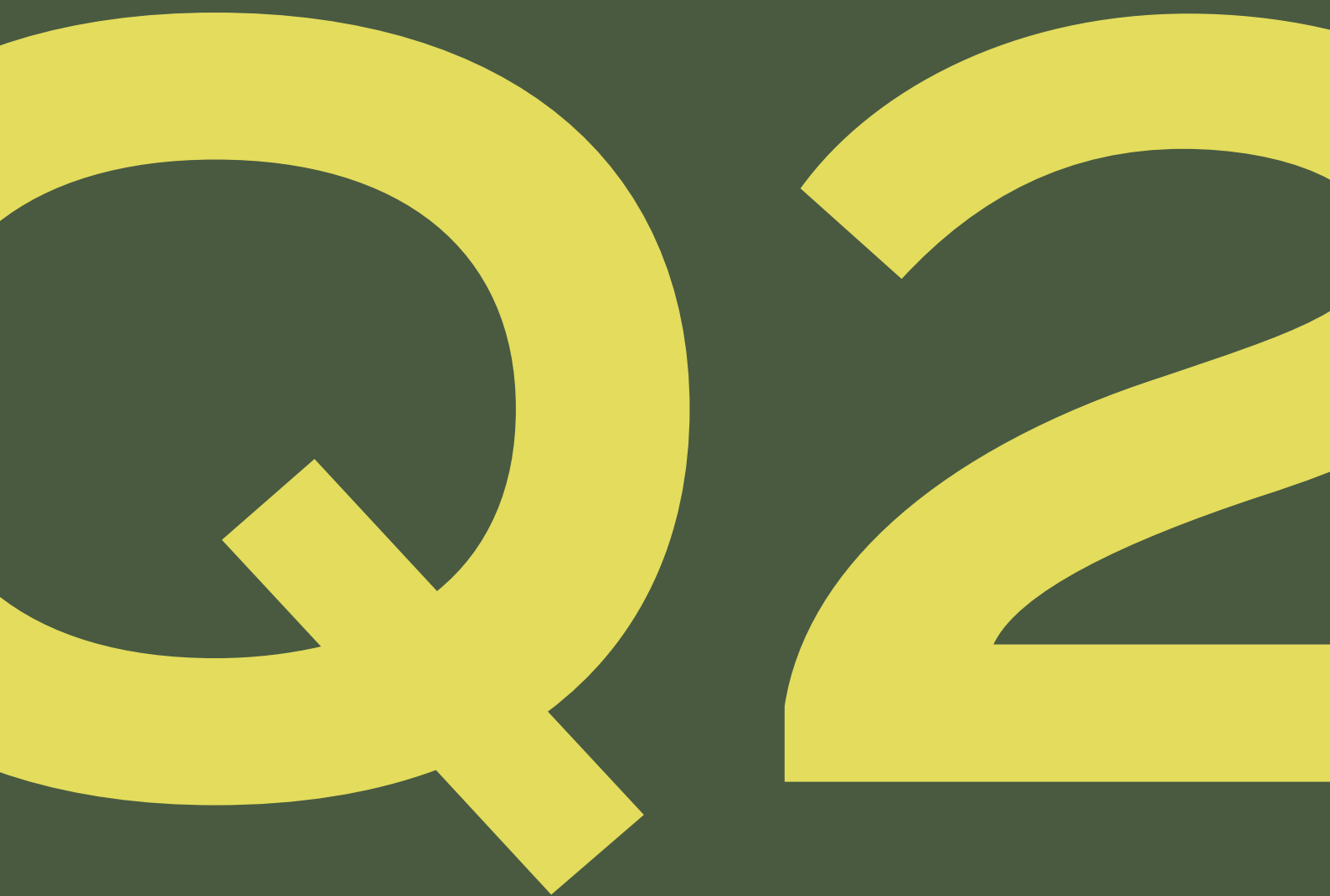


**HOLMSTRÖM**  
FASTIGHETER HOLDING

HALVÅRSRAPPORT  
JANUARI – JUNI  
2022



# HALVÅRSRAPPORT

## JANUARI – JUNI 2022

Holmströmgruppen genomförde i mars 2021 en omstrukturering av koncernen. Genom att samordna bolag med bostads- och samhällsfastigheter samt aktieposter i Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter skapades en ny underkoncern under ett nytt moderbolag, Holmström Fastigheter Holding AB (publ), ("Holmström Fastigheter").

### KOMMENTARER PÅ RESULTATET

#### JANUARI – JUNI 2022

- Hyresintäkter uppgick till 32 mkr (29).
- Driftnetto var 16 mkr (18).
- Resultat från intresseföretag hade en negativ påverkan om -46 mkr (-51).
- Värdeförändring i förvaltningsfastigheter var 9 mkr (96), varav 24 mkr är hänförliga till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag samt -15 mkr är hänförligt till orealiserade värdeförändringar inom beståndet.
- Resultat före skatt uppgick till -38 mkr (52) och periodens resultat var -36 mkr (29).

#### APRIL – JUNI 2022

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (26). Minskningen från motsvarande kvartal föregående år är hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag.
- Driftnetto var 7 mkr (17).
- Resultat från intresseföretag var -46 mkr (-22), vilket består av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -46 mkr samt kapitalandel från Klippudden Fastigheter och Vincero Fastigheter som genererade ca 1 mkr respektive -1 mkr under perioden.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under

perioden till -19 mkr (21), vilket är hänförligt till orealiserade förändringar på fastighetsbeståndet om -15 mkr samt slutavräkning i försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag om -4 mkr.

- Rörelseresultatet var -60 mkr (13).
- Resultat efter finansiella poster var -65 mkr (5) och periodens resultat var -62 mkr (-2).

#### VIKTIGA HÄNDELSER APRIL – JUNI 2022

- Den av årsstämman i Holmström Fastigheter tidigare beslutade vinstutdelning om totalt SEK 700 miljoner kronor har under kvartalet betalats till bolagets aktieägare. Hälften av utdelningen, motsvarande 350 miljoner kronor har återinvesterats i Holmström Fastigheter genom ett efterställt aktieägarlån.

#### VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Klippudden Fastigheters VD, Gustav Carp, kommer per den 1 november 2022 efterträdas av Daniel Goldman. Gustav Carp har de senaste sex åren arbetat med att bygga upp en stabil plattform med både stark tillväxt och aktiv förvaltning. I samband med det nyetablerade samarbetet går Klippudden in i en ny fas där Daniel Goldmans djupa kunskaper inom transaktion och fastighetsförvaltning kommer bidra till Klippuddens utveckling.

### NYCKELTAL, KONCERNEN

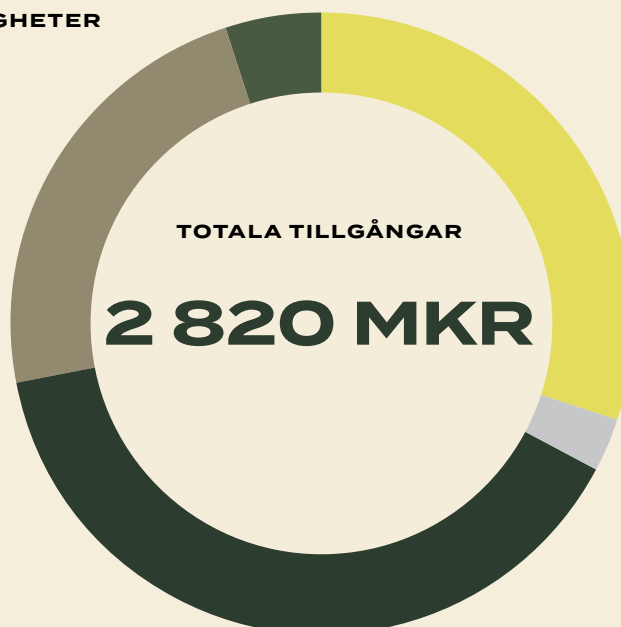
MKR	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2021 jan-dec
Hyresintäkter	12	26	84
Driftnetto	7	17	52
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-4	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-15	21	311
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-46	-22	573
Resultat efter finansnetto	-65	5	898
Rörelseresultat rullande 12 mån	841	N/A	927
Antal förvaltningsfastigheter	25	65	67
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	844	1 934	2 259
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 748	20 092	22 810
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 146	1 139	1 165
Fastigheternas direktavkastning, %	3,9%	3,5%	3,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,0%	2,9%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 826	96 258	99 038
Årlig avkastning på eget kapital, %	-13,5%	7,0%	59,6%
Justerad soliditet, %	65,0%	54,2%	56,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,2 *	1,9 *

\* Räntetäckningsgrad beräknas baserat på rullande 12. Då koncernen skapades under Q1 2021 blir den första kompletta rullande 12-perioden Q2 2022.

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

## TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER  
844 MKR (30%)
- » AKTIER I KLIPPUDDEN FASTIGHETER  
72 MKR (3%)
- » AKTIER I HAM NORDIC  
1 090 MKR (39%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER  
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN  
662 MKR (23%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR  
152 MKR (5%)



# 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 i slutet av kvartalet 35,5 procent av aktierna i HAM Nordic, som innehar 100 procent i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad samt 50 procent av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB ("Vincero Fastigheter"), varav den senare fokuserar på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i Storstockholm och i Uppsalaregionen.

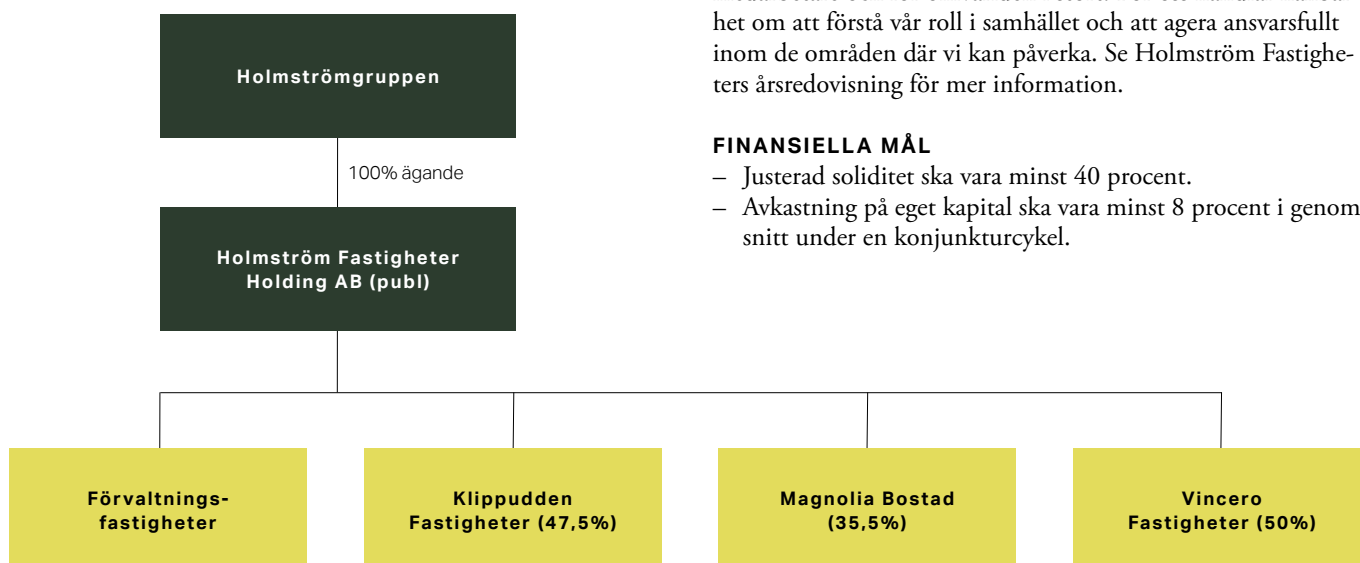
Sedan februari 2022 äger Holmström Fastigheter 47,5 procent av Klippudden Fastigheter. Ägandet är ett JV mellan Holmström Fastigheter och Slättö vars ägande uppgår till 50 procent. Resterande 2,5 procent ägs av Latona. Holmströmgruppen kommer fortsätta att vara asset manager för Klippudden Fastigheter.

## 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. Se Holmström Fastigheters årsredovisning för mer information.

## 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

I februari bildades ett JV-bolag där Holmström Fastigheter tillsammans med Slättö kommer att utveckla Klippudden Fastigheter. Till följd av partnerskapet har Holmström Fastigheters egna bostadsportfölj minskat då delar av tillgångarna nu ligger i intressebolaget Klippudden Fastigheter.

Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj består av bostadsfastigheter och till mindre del kommersiella fastigheter. 77 procent av portföljen (beräknat efter uthyrningsbar yta) är bostadsfastigheter, som till följd av en normalt sett låg vakansgrad brukar betraktas som ett lågrisksegment. Vakansgraden i Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj var per periodens utgång 4,0 procent.

## LÄGE

Fastigheterna återfinns i Stockholm, Nynäshamn och Österåker (Region Mälaren) samt i Örnköldsvik. 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. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter.



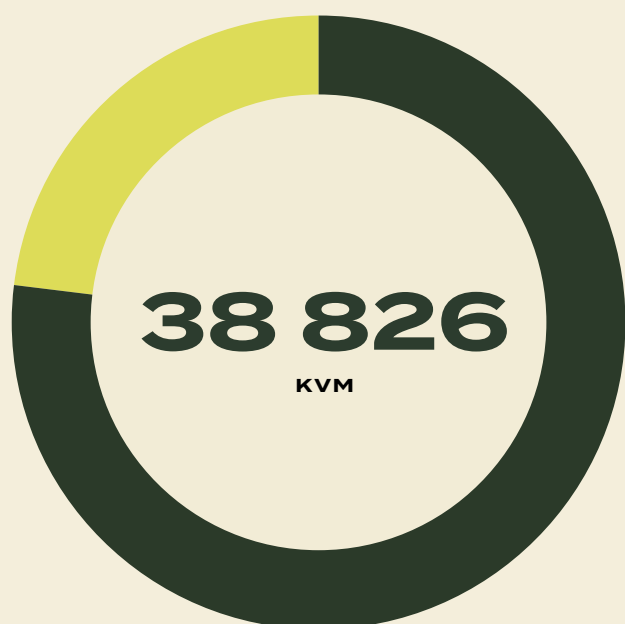
Storängsvägen 16, Åkersberga.

## SAMMANFATTNING BESTÅND HOLMSTRÖM FASTIGHETER

	2022-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	844
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 748
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 146
Direktavkastning, %	3,9%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,0%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 826

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

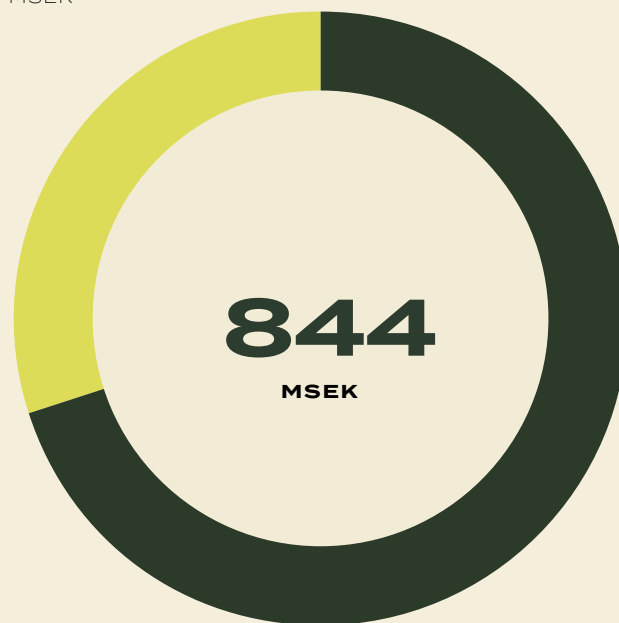
## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



» BOSTÄDER, 77%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 23%

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



» REGION MÄLAREN, 70%

» ÖRNKÖLDSVIK, 30%

# REGION MÄLAREN

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 70 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

## LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är centralt belägna i Nynäshamn, Stockholm 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 bostads- och kommersiell fastighet med bästa läge i Nynäshamn.



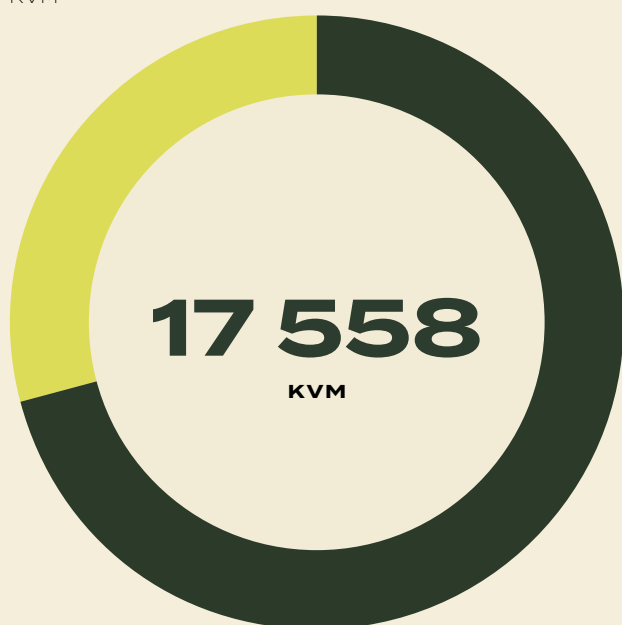
Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

## NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2022-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	589
Fastighetsvärde, kr per kvm	32 135
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 314
Direktavkastning, %	2,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	6,6%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 558

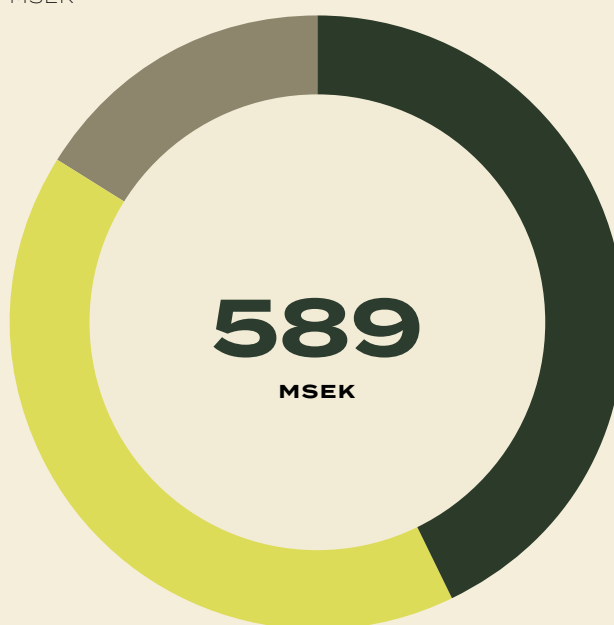
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

## REGION MÄLAREN, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



- » BOSTÄDER, 71%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 29%

## REGION MÄLAREN, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



- » STOCKHOLM, 43%
- » NYNÄSHAMN, 41%
- » ÖSTERÅKER, 16%

# ÖRNSKÖLDSVIK

Örnsköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Portfölj 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 en mindre ort på ca 25 minuters bilavstånd från Örnsköldsvik.

## TYP AV FASTIGHETER

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



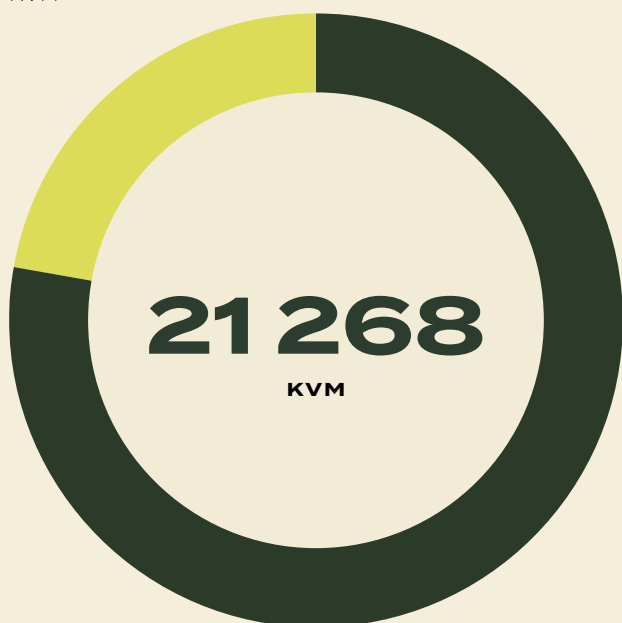
Nygatan 21, Örnsköldsvik, 8 lägenheter.

## NYCKELTAL, ÖRNSKÖLDSVIK

	2022-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr *	255
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 639
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 006
Direktavkastning, %	4,3%
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

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

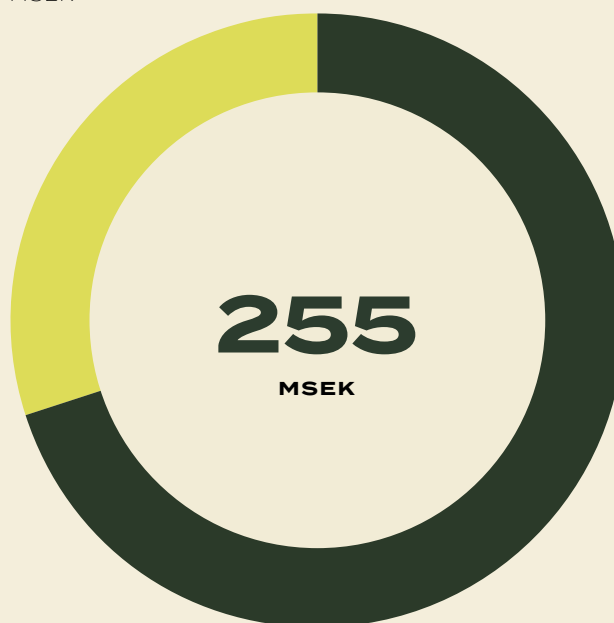
### ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



» BOSTÄDER, 78%

» KOMMERSIELLA LOKALER, 22%

### ÖRNSKÖLDSVIK, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



» ÖRNSKÖLDSVIK, 70%

» HUSUM, 30%

# INTRESSEFÖRETAG

**Genom våra intressebolag uppnår vi en stark finansiell ställning och därmed en god möjlighet att oavsett konjunkturläge kunna ta initiativ och expandera när lämpliga investeringsmöjligheter uppstår.**

## INVESTERINGSSTRATEGI

### KLIPPUDDEN FASTIGHETER

- Huvudsakligt fokus är befintliga bostads- och samhällsfastigheter i noga utvalda städer i Sverige.
- Målbilden är långsiktigt ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och energieffektiviseringar står i centrum.
- Stabila kassaflöden med hög uthyrningsgrad och låg risk-exponering i starka marknader.
- Holmströmgruppen är asset manager för Klippudden Fastigheter.



*Bofinken 8, Kalmar*

## INVESTERINGSSTRATEGI

### MAGNOLIA BOSTAD

- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper.
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt.
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners.



*Liljedal Entré i Kungälv.*

## INVESTERINGSSTRATEGI

### VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med utvecklingspotential för bostäder.
- 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.



*Fjärdingen 27:5, Uppsala*

# KLIPPUDDEN FASTIGHETER

Klippudden Fastigheter ägs av Holmström Fastigheter (47,5 procent), Slättö (50 procent) och Latona (2,5 procent). Bolaget och dess ägare har som mål att bygga ett fastighetsinnehav värderat till tio miljarder kronor inom fem år. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

## LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 79 procent bostäder, 12 procent samhällsfastigheter och 9 procent kommersiella lokaler.

## VIKTIGA HÄNDELSE APRIL - JUNI 2022

- Under perioden har Klippudden Fastigheter tecknat avtal om förvärv av sex fastigheter i Kalmar till ett värde om 68 mkr, vilka planeras tillträdas under Q4.
- En energikartläggning för större delar av beståndet har genomförts. Som en följd planeras energiinvesteringar för de åtta största fastigheterna i beståndet. Målet är att efter genomförda investeringar minska energianvändning med minst 30%.

## VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Klippudden Fastigheters VD, Gustav Carp, kommer per den 1 november 2022 efterträdas av Daniel Goldman. Gustav Carp har de senaste sex åren arbetat med att bygga upp en stabil plattform med både stark tillväxt och aktiv förvaltning.

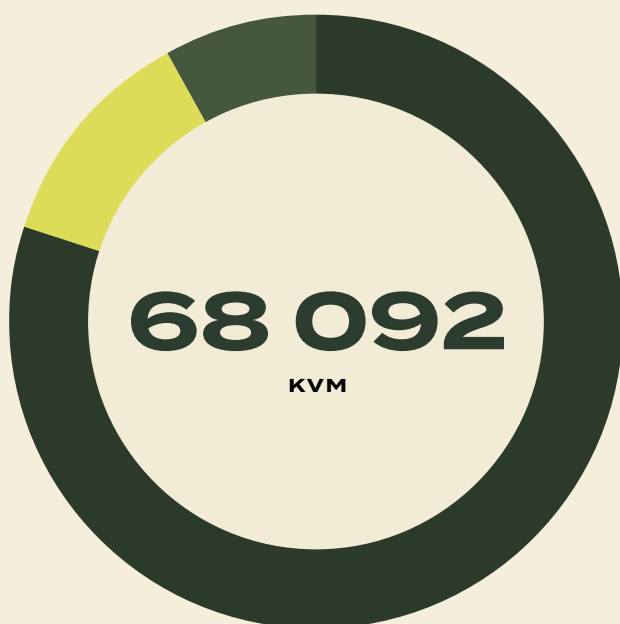
## NYCKELTAL, KLIPPUDDEN FASTIGHETER

	2022-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	46
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 704
Fastighetsvärde, kr per kvm	24 582
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 248
Direktavkastning, %	3,3%
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	68 092

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

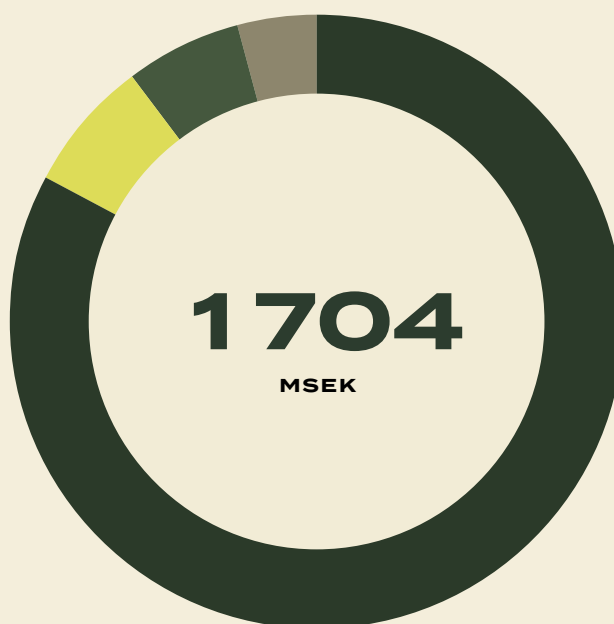
- Daniel Goldman kommer senast från Heimstaden där han har varit ansvarig för Stockholmsregionen. Dessförinnan hade han en liknande roll på Akelius. "Klippudden är ett bolag som befinner sig i en mycket spännande fas med långsiktiga ägare med en tillväxtresa framför sig och jag ser fram mot att få bidra till bolagets framtida utveckling", säger Daniel Goldman. Fokus kommer fortsättningsvis vara att öka portföljens storlek i linje med de mål som JV-parterna satt upp.
- Under det andra halvåret planeras tillträde av fastigheten Hajen 4 i Kalmar, såväl som de sex fastigheter som avtalades under Q2.

## KLIPPUDDEN FASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM



- » BOSTÄDER, 79%
- » SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, 12%
- » KOMMERSIELLA LOKALER, 9%

## KLIPPUDDEN FASTIGHETER, FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE MSEK



- » KALMAR (INKL NYBRO), 82%
- » NORRKÖPING, 6%
- » BORGHOLM, 7%
- » LINKÖPING, 4%



# MAGNOLIA BOSTAD



Projektet Öresjö Ångar i Borås.

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 APRIL – JUNI 2022

- Förvärvade totalt cirka 1 100 byggrätter i Botkyrka, Stockholm och Österåker.
- Vann två markanvisningar i Väsjön, Sollentuna omfattande totalt cirka 200 bostäder, en livsmedelsbutik och en större samlingslokal.
- Produktionsstartade 538 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning.
- Färdigställde 149 boenden för Magnolia Bostads egen förvaltning, 58 i Eskilstuna och 91 i Örebro.

- Emitterade nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 300 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 500 mkr och noterade dessa på Nasdaqs lista för hållbara obligationer.
- Genomförde frivillig förtida inlösen till ett belopp av 180 mkr i utestående gröna obligationer med förfall 2024.

## VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Magnolia har under Q3 tagit fram ett kostnadsbesparingsprogram för att anpassa sig till rådande marknadsläge. Vidare ser de över om produktionsstarter under 2022 och 2023 kommer behöva senareläggas.

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

# VINCERO FASTIGHETER



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

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 värddeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.

#### VIKTIGA HÄNDELSER APRIL – JUNI 2022

- Förvärv av tre fastigheter i Segeltorp till ett överenskommet fastighetsvärde om 90 mkr.
- Bolaget har ingått ett JV med Lärkstaden JV AB för att förvärva bostadsfastigheter i norra Sverige.
- Detaljplanprocesserna i Örnbergs industriområde (Stockholm) och Storängens industriområde (Huddinge) har båda gått in i samråd med en bedömd sammantagen volym om ca 240 000 BTA för främst bostäder och service.

#### VIKTIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET'S UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser under den efterföljande perioden.

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Hysesintäkter	12	26	32	29	84
Produktions- och driftskostnader	-5	-8	-15	-10	-31
Fastighetsskatt	0	-1	-1	-1	-1
<b>Driftnetto</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>52</b>
Central administration	-2	-3	-5	-3	-9
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-46	-22	-46	-51	573
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	-4	0	24	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-15	21	-15	96	311
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-60</b>	<b>13</b>	<b>-25</b>	<b>60</b>	<b>927</b>
Finansiella intäkter	3	1	5	2	4
Finansiella kostnader	-7	-9	-18	-10	-33
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-65</b>	<b>5</b>	<b>-38</b>	<b>52</b>	<b>898</b>
Uppskjuten skatt	3	-6	2	-22	-70
Skatt på periodens resultat	0	-1	0	-1	-2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-62</b>	<b>-2</b>	<b>-36</b>	<b>29</b>	<b>826</b>
<i>Resultat hänförligt till</i>					
Moderbolagets aktieägare	-62	-4	-38	26	804
Innehav utan bestämmande inflytande	1	2	2	3	22

## KOMMENTARER PÅ RESULTATET APRIL TILL JUNI 2022

- Hyresintäkter uppgick till 12 mkr (26).
- Driftnetto var 7 mkr (17).
- Resultat från intresseföretag var -46 mkr, vilket består av kapitalandel från Magnolia Bostad AB om -46 mkr samt kapitalandel från Klippudden Fastigheter och Vincero Fastigheter genererade ca 1 mkr respektive -1 mkr under perioden.
- Värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -19 mkr (21), vilket är hänförliga orealiserade förändringar på fastighetsbeståndet om -15 mkr samt slutavräkning i försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag om -4 mkr.
- Rörelseresultatet var -60 mkr (13).
- Resultat efter finansiella poster var -65 mkr (5) och periodens resultat var -62 mkr (-2).

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	844	1 934	2 259
Nyttjanderättstillgångar	4	7	6
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>849</b>	<b>1 941</b>	<b>2 265</b>
Aktier i intresseföretag och joint ventures	1 693	1 072	1 698
Fordringar hos intressebolag	131	178	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 844</b>	<b>1 251</b>	<b>1 739</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>2 693</b>	<b>3 192</b>	<b>4 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1	1	1
Kortfristiga fordringar hos intressebolag	0	0	6
Övriga fordringar	13	1	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2	3
Likvida medel	108	44	121
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>128</b>	<b>48</b>	<b>157</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 820</b>	<b>3 240</b>	<b>4 161</b>

## KOMMENTARER

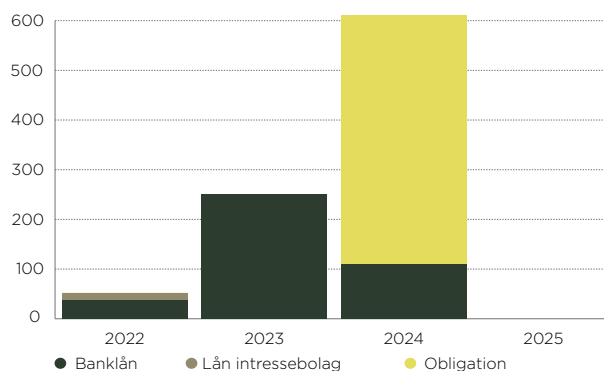
- Summa tillgångar uppgick till 2 820 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 844 mkr. Minskningen från föregående år är en effekt av att Klippudden Fastigheter sålts till gemensamt ägt JV-bolag och konsolideras därmed inte längre in i Holmströmgruppen. Inga förvärv har skett under perioden.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 693 mkr. Balansen består av HAM Nordic AB, 1 090 mkr, Vincero Fastigheter 5 AB, 531 mkr samt Klippudden Fastigheter AB, 72 mkr. HAM Nordic äger 100% av aktierna i Magnolia Bostad.
- Fordringar på intressebolag uppgår till 131 mkr och avser fordran på Vincero Fastigheter 5 AB.

BELOPP I MKR	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 427	1 416	2 164
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 427</b>	<b>1 416</b>	<b>2 164</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	54	51	70
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 481</b>	<b>1 467</b>	<b>2 234</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	34	21	70
Övriga avsättningar	25	0	0
Långfristiga skulder till moderbolag	352	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	685	1 231	1 390
Långfristig leasingskuld	4	7	7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 101</b>	<b>1 259</b>	<b>1 467</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	3	0	5
Kortfristiga räntebärande skulder	222	192	305
Kortfristig skuld till moderbolag	0	290	121
Skatteskulder	0	1	1
Övriga kortfristiga skulder	0	8	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	23	28
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>238</b>	<b>514</b>	<b>460</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 820</b>	<b>3 240</b>	<b>4 161</b>

#### KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 1 481 mkr, varav 54 mkr är hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 352 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 1 833 mkr.
- Ingående balans för efterställt aktieägarlån, per 1 januari, var 121 mkr. Balansen amorterades med 119 mkr under första kvartalet för att sedan under andra kvartalet öka med 350 MSEK som del av återinvestering i verksamhet vid utdelning om 700 MSEK.
- Justerad soliditet var 65,0%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 685 mkr. Förändring från ingående balans avser enbart förnyelse av befintligt låneavtal motsvarande 32 mkr per Q1 samt 87 MSEK per Q2. Förändring i övrigt är en effekt av försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 222 mkr.

#### Förfallostruktur, mkr



# 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 2021-01-01	0	0	0	0
Nyemission	1			1
Aktieägartillskott		1 389		1 389
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			57	57
Utdelning			-8	-8
Lämnat koncernbidrag		-29	-1	-30
Periodens resultat		804	22	826
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1</b>	<b>2 163</b>	<b>70</b>	<b>2 234</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	2 163	70	2 234
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-17	-17
Utdelning		-700		-700
Periodens resultat		-38	2	-36
<b>Utgående eget kapital 2022-06-30</b>	<b>1</b>	<b>1 426</b>	<b>54</b>	<b>1 481</b>

## KOMMENTARER

- Aktiekapital uppgick till 0,5 mkr.
- Andelen av eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande har minskat med 17 mkr, hänförligt till försäljningen av Klippudden Fastigheter till gemensamt ägt JV-bolag. Periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 2 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden var -36 mkr.

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2022	2021
	apr-jun	jan-jun	jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-60	-25	927
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	46	46	-573
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	19	-9	-311
Erhållen ränta	3	5	1
Betald ränta	-8	-21	-21
Betald inkomstskatt	0	-4	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>	<b>22</b>
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	2	-10	-36
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-1	-96	116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1</b>	<b>-115</b>	<b>102</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-10	-14	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	0	-1 948
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-11	548	0
Investering i finansiella tillgångar	-65	-94	-1 166
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-86</b>	<b>440</b>	<b>-3 114</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	-700	-700	1 389
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	49
Upptagna externa lån	12	44	1 682
Upptagna aktieägarlån	352	352	290
Amortering av låneskulder	-1	-34	-277
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-337</b>	<b>-338</b>	<b>3 133</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-422</b>	<b>-13</b>	<b>121</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>530</b>	<b>121</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>121</b>

## KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET APRIL - JUNI 2022

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var -86 mkr.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var -337 mkr.

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022	2021	2022	2021	2021
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Central administration	0	-1	0	-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
Finansiella intäkter	1	2	3	2	6
Finansiella kostnader	-7	-4	-14	-4	-18
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-11</b>	<b>-3</b>	<b>-13</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-11</b>	<b>-3</b>	<b>-13</b>



# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

BELOPP I MKR	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	1 139	1 139	1 139
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 139</b>	<b>1 139</b>	<b>1 139</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	378	827	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	2	6
Likvida medel	0	9	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>382</b>	<b>838</b>	<b>863</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 521</b>	<b>1 977</b>	<b>2 002</b>

BELOPP I MKR	2022 30 jun	2021 30 jun	2021 31 dec
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>667</b>	<b>1 387</b>	<b>1 378</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	495	296	494
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>495</b>	<b>296</b>	<b>494</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	352	290	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	4	9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>359</b>	<b>294</b>	<b>130</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 521</b>	<b>1 977</b>	<b>2 002</b>

# 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. Upplýsningar 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. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel samt arvoden för förvaltningstjänster 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 samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 31 augusti 2022,  
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 uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (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.

## **UTHYRINGSBAR YTA**

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

## **VAKANSGRAD**

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

# FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport jan–sep 2022: 30 november 2022
- Bokslutskommuniké jan–dec 2022: 28 februari 2023

# KONTAKTINFORMATION

**Besöksadress:** Sturegatan 6

**Postadress:** Box 5184  
102 44 Stockholm

**Telefon:** +46 (0) 8 660 94 00

**Hemsida:** [www.holmstromfastigheterholding.se](http://www.holmstromfastigheterholding.se)

**ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR**

[erik.rune@holmstromgruppen.se](mailto:erik.rune@holmstromgruppen.se)