

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Midstar Hotels AB, org. nr 559007-7979

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Midstar Hotels AB för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Midstar Hotels AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26 maj 2021

KPMG AB



Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

# **Midstar Hotels AB**

Org. nr. 559007-7979

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

✚

✚

## Midstar Hotels AB

| Innehållsförteckning                                              | Sida |
|-------------------------------------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse                                            | 3    |
| Resultaträkning för koncernen                                     | 5    |
| Balansräkning för koncernen                                       | 6    |
| Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital        | 7    |
| Kassaflödesanalys för koncernen                                   | 8    |
| Resultaträkning för moderbolaget                                  | 9    |
| Balansräkning för moderbolaget                                    | 10   |
| Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital     | 11   |
| Kassaflödesanalys för moderbolaget                                | 12   |
| Noter till de finansiella rapporterna                             | 13   |
| Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper                            | 13   |
| Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar                      | 20   |
| Not 3 Intäkter och kostnader - fastigheterna                      | 21   |
| Not 4 Anställda och personalkostnader                             | 22   |
| Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer                | 23   |
| Not 6 Förvaltningskostnader och centrala administrationskostnader | 23   |
| Not 7 Finansiella poster                                          | 24   |
| Not 8 Bokslutsdispositioner                                       | 24   |
| Not 9 Skatter                                                     | 25   |
| Not 10 Materiella anläggningstillgångar                           | 27   |
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav                     | 30   |
| Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar              | 30   |
| Not 13 Kundfordringar                                             | 30   |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter               | 31   |
| Not 15 Likvida medel                                              | 31   |
| Not 16 Eget kapital                                               | 31   |
| Not 17 Räntebärande skulder                                       | 32   |
| Not 18 Övriga skulder                                             | 33   |
| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter               | 33   |
| Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument        | 34   |
| Not 21 Leasingavtal                                               | 38   |
| Not 22 Investeringsåtaganden                                      | 38   |
| Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser                | 39   |
| Not 24 Närstående                                                 | 39   |
| Not 25 Koncernföretag                                             | 40   |
| Not 26 Specifikation till rapport över kassaflöden                | 42   |
| Not 27 Alternativa nyckeltal                                      | 43   |
| Not 28 Händelser efter balansdagen                                | 43   |
| Not 30 Uppgifter om moderbolaget                                  | 44   |
| Not 30 Förslag till vinstdisposition                              | 44   |
| Underskrift                                                       | 45   |



## Midstar Hotels AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Midstar Hotels AB, org nr 559007-7979, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning är föreslagna att fastställas på årsstämma den 10 juni 2021.

### Koncernen

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Midstar Hotels AB samt 48 helägda dotterföretag.

Förvaltningsansvaret av koncernen sker genom ett förvaltningsavtal mellan Midstar AB och Midstar Hotels AB.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att äga och förvalta aktierna i koncernen samt tillse förvaltning av övriga bolag i koncernen.

### Allmänt om verksamheten

Bolagets affärsidé är att via dotterbolag äga, utveckla och förvalta hotellfastigheter i Sverige, Norge, Danmark, Finland, Tyskland samt Storbritannien.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Vid ingången av 2020 ägde koncernen tjugosex hotellfastigheter och option kring framtida förvärv av ett hotell under uppbyggnad i Göteborg. Inga nya hotell har förvärvats under 2020. Befintliga Hotell är fördelade geografiskt till Sverige 13, Norge 9 samt Danmark 4. Hotellet i Göteborg kommer att färdigställas under första halvåret 2021.

Omsättning uppgick till 392,8 MSEK (414,8) fördelat på 31% (37) från Sverige, 22% (27) från Norge samt 47% från Danmark (36). Bruttoresultatet uppgick till 140,9 MSEK (283,9) före administrationskostnader och är fördelat på 68% (45) från Sverige, 54% (32) från Norge samt från Danmark -23% (23). Återstående genomsnittlig löptid för koncernens hyresavtal uppgår till 13,7 år (8,1).

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetsvärdet till 7 784,3 Mkr (8 168,7) exklusive värde för egna operatörsverksamheter.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt, Kåpan Pensioner Försäkringsförening, Riksbankens Jubileumsfond, Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt samt Midstar AB.

### Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Under året har driften för ett hotell i Sverige tagits över av Midstar. I realiteten startar driften under 2021 då hotellet samtidigt som övertagandet genomfördes, stängdes för renovering i samband med frånrådet.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

En av koncernens riskfaktorer ligger hos våra hyresgäster och deras betalningsförmåga. Koncernen arbetar primärt med större etablerade hotelloperatörer som hyresgäster. Vid utgången av räkenskapsåret var alla hotellfastigheter utom tre uthyrda till hotelloperatörerna Scandic Hotels, Nordic Choice Hotels och Core Hospitality. Två hotell drevs av mindre, lokala operatörer. Förutom hotellet i Sverige där driften övertogs av Midstar under 2020, ansvarar Midstar även för driften av två hotell i Danmark som hanteras genom managementavtal med två etablerade aktörer.

En annan riskfaktor är en överetablering av hotell i marknader med begränsad efterfrågan. Detta är en riskfaktor som är svårt att begränsa men kan minimeras genom noggrann marknadsanalys och aktivt arbete i kommunerna där koncernen är fastighetsägare.

### Covid 19

Hårdare restriktioner, med negativ påverkan på hotellmarknaden, infördes i alla länder där Midstar äger hotell under 2020 Midstars upplägg med minimihyror för hotell innebär att de flesta hyresgäster under 2020 betalar minimihyra, med några undantag där intäkterna blir högre. Med hänsyn till hyresgästernas likviditet under pandemin har överenskommelser gjorts om temporära förändringar i betalningsvillkor där hyresgästerna har kunnat betala hyran månadsvis i efterskott. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Midstar har en löpande dialog omkring detta med sina hyresgäster.

Midstar har tagit del av statligt omställningsstöd i Sverige motsvarande 2,9 MSEK. I Norge har Midstar inga anställda och har därför inte kunnat söka några stöd. I Danmark har fler stöd kunnat sökas pga. anställd personal. Totalt har Midstar ansökt om DKK 29 M och kommer att söka ytterligare DKK 6,2 M gällande olika stödåtgärder under 2020.

Midstar genomför externa värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40. Även rörelsefastigheter värderas till Marknadsvärde.

Osäkerheten i värderingarna är fortsatt hög på grund av de stora osäkerheter som råder kring smittspridningen, vaccinationstakt samt eventuella ytterligare restriktioner från myndigheterna. Till detta kommer osäkerheten kring eventuella bestående effekter av covid-19 på hotellmarknaden. Detta kombinerat gör att värderingarna är mer osäkra än andra år, men genom att anlita externa värderare/experters inom området, ges de bästa förutsättningarna för att erhålla riktiga och objektiva värderingar av respektive fastighet. Parametrar som påverkar värderingarna följs noga och i takt med att effekterna av covid-19 klarnar kommer Midstar kunna uppskatta direktavkastningskrav och framtida kassaflöden med större precision.

Under 2020 uppgick de realiserade värdeförändringarna av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen till -222 MSEK, huvudsakligen som en effekt av lägre förväntade kassaflöden grund av covid-19. För rörelsefastigheterna ökade däremot värdet under året med 29 MSEK varav 95 MSEK via övrigt totalresultat i balansräkningen då genomförda projekt påverkat fastighetsvärdet positivt inom detta segment.

### Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall. Upplåningen sker normalt med kort underliggande räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Cirka 57 % (66) av lånestocken är räntesäkrad med hjälp av ränteswappar och räntetak samt fasträntelån. Att utnyttja olika derivatinstrument i olika marknadslägen och i kombination med låneportföljens förfallostruktur möjliggör en väl avvägd riskexponering, se vidare Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

### Information om köpta tjänster

Förvaltning av moderbolaget och de underliggande dotterbolagen sker genom ett förvaltningsavtal mellan moderbolaget och Midstar AB. Förvaltningsavtalet med Midstar AB tecknades 2015 och löper tills vidare. Ekonomisk administration utfördes på uppdrag i Sverige av Egero AB, i Norge av Eiendoms huset Malling & CO AS och i Danmark av Cobblestone A/S.

### Miljöinformation

Midstar Hotels arbetar aktivt för att skapa en hållbar verksamhet, minska klimatpåverkan och energikostnader i fastighetsbeståndet. Midstars hållbarhetsarbete och mål beskrivs mer utförligt i bolagets hållbarhetsrapport som kan beställas via Bolagsverket eller via Midstar AB, Box 3633, 103 59 Stockholm.

### Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | 3 319 953 270        |
| Årets resultat      | -55 190              |
| Summa               | <u>3 319 898 080</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 319 898 080        |
| Summa                   | <u>3 319 898 080</u> |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.





## Midstar Hotels AB

### Rapport över resultat för koncernen

1 januari - 31 december

| TSEK                                         | Not  | 2020     | 2019    |
|----------------------------------------------|------|----------|---------|
| Hysesintäkter, fastighetsförvaltning         | 3    | 268 111  | 311 930 |
| Intäkter Operatörsverksamhet                 | 3    | 124 645  | 102 828 |
| Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning   | 3    | -48 576  | -62 242 |
| Kostnader operatörsverksamhet                | 3    | -203 245 | -68 622 |
| <b>Bruttoresultat</b>                        |      | 140 936  | 283 894 |
| - varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning |      | 219 535  | 249 688 |
| - varav bruttoresultat Operatörsverksamhet   |      | -78 599  | 34 206  |
| Centrala administrationskostnader            | 5,6  | -46 606  | -56 422 |
| Finansiella intäkter                         | 7    | 1 388    | 2 406   |
| Finansiella kostnader                        | 7    | -77 071  | -75 937 |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                  | 4,21 | 18 647   | 153 941 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter    |      | -221 766 | 220 180 |
| Värdeförändringar derivat                    |      | -33 157  | 9 582   |
| <b>Resultat före skatt</b>                   |      | -236 276 | 383 703 |
| Skatt                                        | 9    | 60 008   | -82 058 |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | -176 269 | 301 644 |
| <b>Hänförligt till:</b>                      |      |          |         |
| Moderbolagets aktieägare                     |      | -176 269 | 301 644 |

### Rapport över koncernens totalresultat

1 januari - 31 december

| TSEK                                                                 | Not | 2020     | 2019    |
|----------------------------------------------------------------------|-----|----------|---------|
| <b>Årets resultat</b>                                                |     | -176 269 | 301 644 |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                          |     |          |         |
| <b>Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat</b>  |     |          |         |
| Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet       |     | -149 695 | 1 971   |
|                                                                      |     | -149 695 | 1 971   |
| <b>Poster som inte kan omföras till årets resultat</b>               |     |          |         |
| Årets omvärderingar av materiella anläggningstillgångar              |     | 94 937   |         |
| Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat |     | -20 886  |         |
| <b>Årets övrigt totalresultat</b>                                    |     | -75 644  | 1 971   |
| <b>Årets totalresultat</b>                                           |     | -251 913 | 303 615 |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>                          |     |          |         |
| Moderbolagets ägare                                                  |     | -251 913 | 303 615 |
| <b>Årets totalresultat</b>                                           |     | -251 913 | 303 615 |

h

8

# Balansräkning för koncernen

Per den 31 december

| TSEK                                         | Not  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |      |                  |                  |
| Rörelsefastigheter                           | 10   | 2 625 675        | 2 657 810        |
| Förvaltningsfastigheter                      | 10   | 5 158 623        | 5 531 742        |
| Goodwill                                     |      | 285 404          | 295 475          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 11   | 9                | 2                |
| Derivat                                      | 20   | 310              | 17 894           |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 9    | 4 952            | 1 554            |
| Nyttjanderätt leasing                        | 21   | 49 858           | 46 437           |
| Övriga långfristiga fordringar               | 12,2 | 17 207           | 18 821           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |      | <b>8 142 038</b> | <b>8 569 735</b> |
| Varulager                                    |      | 2 055            | 2 429            |
| Kundfordringar                               | 13   | 67 111           | 20 461           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14   | 50 874           | 37 922           |
| Övriga fordringar                            | 12   | 47 508           | 39 125           |
| Likvida medel                                | 15   | 402 519          | 321 179          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |      | <b>570 067</b>   | <b>421 117</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |      | <b>8 712 105</b> | <b>8 990 853</b> |

| TSEK                                                         | Not    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>Eget kapital</b>                                          | 16     |                  |                  |
| Aktiekapital                                                 |        | 270              | 250              |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |        | 3 298 198        | 2 986 633        |
| Reserver                                                     |        | -124 978         | 24 509           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |        | 903 392          | 1 005 818        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |        | <b>4 076 882</b> | <b>4 017 209</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |        | <b>4 076 882</b> | <b>4 017 209</b> |
| <b>Skulder</b>                                               |        |                  |                  |
| Långfristiga räntebärande skulder                            | 17, 20 | 2 665 118        | 3 085 222        |
| Derivat                                                      | 18     | 24 388           | 7 101            |
| Övriga långfristiga skulder                                  |        | 3 500            | 3 500            |
| Leasingskuld                                                 | 21     | 49 461           | 46 068           |
| Uppskjutna skatteskulder                                     | 9      | 651 497          | 721 803          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                            |        | <b>3 393 964</b> | <b>3 863 695</b> |
| Kortfristiga räntebärande skulder                            | 17, 20 | 1 095 035        | 868 240          |
| Leverantörsskulder                                           |        | 40 923           | 87 034           |
| Skatteskulder                                                | 9      | 18 175           | 25 040           |
| Övriga skulder                                               | 18     | 37 092           | 48 943           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 19     | 50 034           | 80 692           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                            |        | <b>1 241 259</b> | <b>1 109 949</b> |
| <b>Summa skulder</b>                                         |        | <b>4 635 223</b> | <b>4 973 643</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                        |        | <b>8 712 105</b> | <b>8 990 853</b> |

h

8

## Midstar Hotels AB

### Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare |     |                   |                                  |                       |                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------|-----|-------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| TSEK                                                  | Not | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Omräknings-<br>reserv | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>               | 16  | 167               | 1 584 970                        | 22 746                | 703 965                                             | 2 311 848              |
| <b>Årets totalresultat</b>                            |     |                   |                                  |                       |                                                     |                        |
| Årets resultat                                        |     | -                 | -                                | -                     | 301 644                                             | 301 644                |
| Årets övrigt totalresultat                            |     | -                 | -                                | 1 971                 | -                                                   | 1 971                  |
| <b>Årets totalresultat</b>                            |     | -                 | -                                | 1 971                 | 301 644                                             | 303 615                |
| Nyemission                                            |     | 83                | 1 316 800                        |                       |                                                     | 1 316 883              |
| Aktieägartillskott                                    |     |                   | 84 863                           |                       |                                                     | 84 863                 |
| <b>Summa transaktioner med koncernens ägare</b>       |     | 83                | 1 401 663                        | -                     | -                                                   | 1 401 746              |
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>               |     | 250               | 2 986 633                        | 24 717                | 1 005 609                                           | 4 017 209              |

| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare |     |                   |                                  |                       |                              |                                                     |                        |
|-------------------------------------------------------|-----|-------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| TSEK                                                  | Not | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Omräknings-<br>reserv | Om-<br>värderings-<br>reserv | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl årets<br>resultat | Totalt eget<br>kapital |
| Ingående eget kapital 2020-01-01                      | 16  | 250               | 2 986 633                        | 24 717                | -                            | 1 005 609                                           | 4 017 209              |
| Årets totalresultat                                   |     |                   |                                  |                       |                              |                                                     |                        |
| Årets resultat                                        |     | -                 | -                                | -                     | -                            | -176 269                                            | -176 269               |
| Årets övrigt totalresultat                            |     | -                 | -                                | -149 695              | 74 051                       | -                                                   | -75 644                |
| Årets totalresultat                                   |     | -                 | -                                | -149 695              | 74 051                       | -176 269                                            | -251 913               |
| Tillskott från och värdeöverföringar till ägare       |     |                   |                                  |                       |                              |                                                     |                        |
| Nyemission                                            |     | 20                | 311 565                          | -                     | -                            | -                                                   | 311 586                |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare |     | 20                | 311 565                          | -                     | -                            | -                                                   | 311 586                |
| Summa transaktioner med koncernens ägare              |     | 20                | 311 565                          | -                     | -                            | -                                                   | 311 586                |
| Utgående eget kapital 2020-12-31                      |     | 270               | 3 298 198                        | -124 978              | 74 051                       | 829 340                                             | 4 076 882              |





## Midstar Hotels AB

### Kassaflödesanalys för koncernen

1 januari - 31 december

| TSEK                                                                                | Not | 2020     | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     | 26  |          |            |
| Resultat före skatt                                                                 |     | -236 276 | 383 703    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |     | 368 198  | -222 173   |
| Betald inkomstskatt                                                                 |     | -15 120  | -19 719    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | 116 802  | 141 811    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |     |          |            |
| Ökning (-)/Minskning (+) av varulager                                               |     | 303      | -273       |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                       |     | -79 540  | 115 809    |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                          |     | -87 169  | -171 651   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | -49 604  | 85 696     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |          |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |     | -69 244  | -27 874    |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  |     | -61 554  | -69 691    |
| Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan                              |     | -        | -2 357 409 |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |     | -        | -650       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | -130 798 | -2 455 624 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |          |            |
| Nyemission                                                                          |     | 311 586  | 1 316 883  |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         |     | -        | 84 863     |
| Upptagna lån                                                                        |     | -        | 1 903 913  |
| Amortering av lån                                                                   |     | -48 415  | -800 680   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | 263 171  | 2 504 979  |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | 82 769   | 135 051    |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 321 179  | 176 976    |
| Valutakursdifferens i likvida medel                                                 |     | -1 429   | 9 152      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | 402 519  | 321 179    |

tb

tb

## Midstar Hotels AB

### Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

| TSEK                                             | Not     | 2020    | 2019    |
|--------------------------------------------------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                  | 3       | 32 663  | 44 095  |
| Administrations- och försäljningskostnader       | 4, 5, 6 | -36 491 | -46 575 |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |         | -3 828  | -2 480  |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i>         |         |         |         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7       | -       | 815     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | 7       | -13     | -       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | 6       | -3 841  | -1 664  |
| Bokslutsdispositioner                            | 8       | 3 794   | 1 617   |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |         | -48     | -48     |
| Skatt                                            | 9       | -7      | -       |
| <b>Årets resultat</b>                            |         | -55     | -48     |

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

✶

✶

# Balansräkning för moderbolaget

Per den 31 december

| TSEK                                           | Not | 2020-12-31              | 2019-12-31              |
|------------------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                         |                         |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                         |                         |
| Finansiella anläggningstillgångar              |     |                         |                         |
| Andelar i koncernföretag                       | 25  | 3 104 749               | 2 985 900               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |     | <u>3 104 749</u>        | <u>2 985 900</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <u>3 104 749</u>        | <u>2 985 900</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                         |                         |
| Kortfristiga fordringar                        |     |                         |                         |
| Fordringar på koncernföretag                   |     | 161 857                 | 194 718                 |
| Övriga fordringar                              | 12  | 4 226                   | 8 077                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 25 252                  | 11 774                  |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |     | <u>191 336</u>          | <u>214 570</u>          |
| Kassa och bank                                 | 15  | 192 849                 | 31 748                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <u>384 185</u>          | <u>246 318</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |     | <u><u>3 488 934</u></u> | <u><u>3 232 218</u></u> |

| TSEK                                         | Not | 2020-12-31              | 2019-12-31              |
|----------------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                         |                         |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                         |                         |
|                                              | 16  |                         |                         |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                         |                         |
| Aktiekapital                                 |     | 270                     | 250                     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                         |                         |
| Balanserat resultat                          |     | 3 319 953               | 3 008 436               |
| Årets resultat                               |     | -55                     | -48                     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>3 320 168</u>        | <u>3 008 637</u>        |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 8   | 9 371                   | 9 371                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                         |                         |
| Leverantörsskulder                           |     | 515                     | 2 050                   |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 157 910                 | 185 530                 |
| Aktuella skatteskulder                       |     | 7                       | 6 185                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 963                     | 20 446                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>159 396</u>          | <u>214 210</u>          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <u><u>3 488 934</u></u> | <u><u>3 232 218</u></u> |

†

87

## Midstar Hotels AB

### Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

| TSEK                                    | Not | Bundet eget kapital |             | Fritt eget kapital  |                | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|-----|---------------------|-------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                         |     | Aktie-kapital       | Reserv-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b> | 16  | 167                 | -           | 1 584 894           | 21 878         | 1 606 939           |
| <b>Årets totalresultat</b>              |     |                     |             |                     |                |                     |
| Årets resultat                          |     | -                   | -           | -                   | -48            | -48                 |
| <b>Årets totalresultat</b>              |     | -                   | -           | -                   | -48            | -48                 |
| Vinstdisposition                        |     | -                   | -           | 21 878              | -21 878        | -                   |
| Nyemission                              |     | 83                  |             |                     |                | 83                  |
| Aktieägartillskott                      |     |                     |             | 84 863              |                | 84 863              |
| Överkursfond                            |     |                     |             | 1 316 800           |                | 1 316 800           |
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b> |     | 250                 | -           | 3 008 436           | -48            | 3 008 637           |

| TSEK                                    | Not | Bundet eget kapital |             | Fritt eget kapital  |                | Totalt eget kapital |
|-----------------------------------------|-----|---------------------|-------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                         |     | Aktie-kapital       | Reserv-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |                     |
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b> | 16  | 250                 | -           | 3 008 436           | -48            | 3 008 637           |
| <b>Årets resultat</b>                   |     |                     |             |                     |                |                     |
| Årets resultat                          |     | -                   | -           | -                   | -55            | -55                 |
| <b>Årets totalresultat</b>              |     | -                   | -           | -                   | -55            | -55                 |
| Vinstdisposition                        |     | -                   | -           | -48                 | 48             | -                   |
| Nyemission                              |     | 20                  |             |                     |                | 20                  |
| Överkursfond                            |     | -                   | -           | 311 566             | -              | 311 566             |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b> |     | 270                 | -           | 3 319 953           | -55            | 3 320 168           |

8

8

## Midstar Hotels AB

### Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari - 31 december

| TSEK                                                                                | Not | 2020     | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     | 26  |          |            |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -3 828   | -2 480     |
| Erhållna räntor                                                                     |     | -        | 815        |
| Betalda räntor                                                                      |     | -13      | -          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | -3 841   | -1 664     |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |     |          |            |
| Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar                                |     | -1 442   | 349 964    |
| Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                      |     | -1 534   | 1 795      |
| Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder                                   |     | -24 817  | -352 667   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | -31 635  | -2 571     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |          |            |
| Förvärv av dotterföretag                                                            |     | -118 849 | -1 403 831 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | -118 849 | -1 403 831 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |          |            |
| Nyemission                                                                          |     | 311 586  | 1 316 883  |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         |     | -        | 84 863     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | 311 586  | 1 401 746  |
| Årets kassaflöde                                                                    |     | 161 101  | -4 657     |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 31 748   | 36 405     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | 192 849  | 31 748     |

8

8

# Midstar Hotels AB

## Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

### 1. Grunder för redovisningen

#### 1.1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 6 maj 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 10 juni 2021.

#### 1.2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av de finansiella rapporterna

Förvaltningsfastigheter och derivatinstrument redovisas löpande till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden eller i förekommande fall till upplupet anskaffningsvärde vad gäller finansiella skulder och finansiella tillgångar som inte är derivat.

#### 1.3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental kronor.

#### 1.4 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

### 2. Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare Not 2.

### 3. Ändrade redovisningsprinciper

För 2020 har inga redovisningsprinciper ändrats som påverkar koncernen.

### 4. Nya IFRS som ännu inte tillämpas

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

### 5. Konsolideringsprinciper

#### 5.1 Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

#### 5.2 Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionskostnader läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas inte initialt, se vidare avsnitt Skatter. Midstar redovisar erhållna avdrag för uppskjuten skatt som en realiserad värdeförändring på fastigheten direkt efter förvärvet.

#### 5.3 Rörelseförvärv

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde på tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat,

th

8

redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s k förvärv till lågt pris redovisas denna direkt i årets resultat. Uppskjuten skatt på temporära skillnader redovisas till nominell skattesats, se vidare avsnitt Skatter.

## **6. Intäkter**

### *6.1 Hyresintäkter*

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

### *6.2 Intäkter från fastighetsförsäljning*

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

## **7. Rörelsekostnader**

Fastighetskostnader utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration, fastighetsskatt och underhåll av fastighetsinnehavet. Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag.

7

8

## 8. Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar samt erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader och andra finansiella kostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat som inte används i säkringsredovisning redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar på derivat, se nedan. Realiserade värdeförändringar på räntederivat som innefattar upplupen och betald räntekupong redovisas som finansiell kostnad.

## 9. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt orealiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar på derivat. Realiserade värdeförändringar på derivat vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

## 10. Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid sk tillgångsförvärv.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av andelar i dotterföretag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt till nominellt gällande skattesats utan diskontering enligt principerna ovan. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för uppskjuten skatt.

Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändring av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då concernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

✶

✶

## 11. Fastigheter

### 11.1 Förvaltningsfastigheter, definition och värdering

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar 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 efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för olika delar av fastighetsbeståndet framgår av Not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senast avlämnad årsredovisning fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

### 11.2 Rörelsefastigheter, definition och värdering

Rörelsefastigheter redovisas till verkligt värde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och justering på grund av omvärdering. Omvärdering görs med den regelbundenhet som krävs för att det redovisade värdet inte ska avvika väsentligt från vad som fastställs som verkligt värde på balansdagen. Det verkliga värdet på materiella anläggningstillgångar baseras på värderingar som är utförda av oberoende externa värderingsmän. När en tillgångs redovisade belopp ökar som en följd av en omvärdering redovisas ökningen i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omvärderingsreserv. Om ökningen utgör en återföring av tidigare redovisad värdenedgång avseende samma tillgång redovisas ökningen som en minskad kostnad i årets resultat. När en tillgångs redovisade belopp minskar som en följd av en omvärdering redovisas minskningen som en kostnad i årets resultat. Om det finns ett saldo i omvärderingsreserven hänförligt till tillgången redovisas värdenedgången i övrigt totalresultat och som en minskning av omvärderingsreserven. Skillnaden mellan avskrivningen baserat på det omvärderade värdet och avskrivning enligt ursprungligt anskaffningsvärde överförs från omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel.

Ackumulerade avskrivningar vid tidpunkten för omvärderingen elimineras mot tillgångens redovisade bruttovärde. När en tillgång avyttras överförs dess belopp i omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel utan att påverka vare sig årets resultat eller övrigt totalresultat.

### 11.3 Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

### 11.4 Avskrivningsprinciper

Rörelsefastigheterna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

|                                                    |       |    |
|----------------------------------------------------|-------|----|
| - Stomme                                           | 100   | år |
| - Stomkompletteringar, innerväggar m.m.            | 20-40 | år |
| - Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m. | 20-40 | år |
| - Yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.            | 20-30 | år |
| - Inre ytskikt, maskinell utrustning m.m.          | 10-15 | år |

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut

7

8

## 12. Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, likvida medel, lånefordringar, hyres- och kundfordringar samt derivat. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

### 12.1 Redovisning i och borttagande från rapporten över finansiell ställning, första värdering och kvittning

Kundfordringar och utfärdade skuldinstrument redovisas när de är utgivna. Övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång (med undantag för kundfordringar som inte har en betydande finansieringskomponent) eller finansiell skuld värderas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, när det gäller finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde via resultatet, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen. En kundfordring utan en betydande finansieringskomponent värderas till transaktionspriset.

Koncernen tar bort en finansiell tillgång från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om den överför rätten att ta emot de avtalsenliga kassaflödena genom en transaktion i vilken i väsentlighet alla risker och fördelar med ägarskapet har överförts eller i vilken koncernen inte överför eller behåller i väsentlighet alla de risker och fördelar med ägarskap och den inte behåller kontrollen över den finansiella tillgången. Koncernen bokar bort en finansiell skuld från rapporten över finansiell ställning när de åtaganden som anges i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör. Koncernen bokar också bort en finansiell skuld när de avtalsenliga villkoren modifieras och kassaflödena från den modifierade skulden är väsentligt annorlunda. I det fallet redovisas en ny finansiell skuld till verkligt värde baserat på de modifierade villkoren. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapport över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### 12.2 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället klassificeras en finansiell tillgång som värderad till: upplupet anskaffningsvärde; verkligt värde via övrigt totalresultat - skuldinstrumentsinvestering; verkligt värde via övrigt totalresultat - egetkapitalinvestering; eller verkligt värde via resultatet. Klassificering beror på bolagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika, vilket påverkar den efterföljande värderingen. Samtliga koncernens finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet. Detta eftersom de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta.

### 12.3 Klassificering och efterföljande värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. En finansiell skuld klassificeras till verkligt värde via resultatet om den klassificeras som innehav för handelsändamål, som ett derivat eller den har blivit identifierad som sådan vid första redovisningstillfället. Samtliga koncernens finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, förutom derivat som värderas till verkligt värde via resultatet.

### 12.4 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen har historiskt sett haft små eller inga kreditförluster då majoriteten av kundfordringarna utgörs av hyresfordringar som faktureras i förskott samt att alla betalningar som är försenade från 10 dagar följs upp. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer för samtliga koncernens fordringar. För kundfordringar som inte är förfallna eller förfallna med upp till 30 dagar leder dessa kreditreserveringar till oväsentliga belopp. I de fall fordringar är förfallna med mer än 30 dagar görs en individuell bedömning och reservering fastställd utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 30 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

## 13. Goodwill

Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och provas minst årligen för nedskrivningsbehov (se 14. Nedskrivningar)

## 14. Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än för finansiella tillgångar för vilka IFRS 9 tillämpas enligt punkt 11.

### 14.1 Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar, immateriella tillgångar samt nyttjanderättstillgångar

Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. För goodwill beräknas återvinningsvärdet dessutom årligen. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden - en så kallad kassagenererande enhet.

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i resultatet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

14

8

## 15. Ersättningar till anställda

Koncernen har endast anställd personal i dotterbolag i Danmark. Förvaltning av koncernen, moderbolaget och de underliggande dotterbolagen sker genom ett förvaltningsavtal mellan Midstar Hotels AB och Midstar AB. Förvaltningsavtalet med Midstar AB tecknades 2015 och löper tills vidare. Ekonomisk administration utförs i Sverige av I,C,R, Services KB, Egero AB och i Norge av Eiendomshuset Malling & CO AS samt i Danmark av Cobblestone A/S.

### 15.1 Avgiftsbestämda pensionsplaner

Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken (att ersättningen blir lägre än förväntat) och investeringsrisken (att de investerade tillgångarna kommer att vara otillräckliga för att ge de förväntade ersättningarna). Företagets förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

## 16. Leasetagare

Koncernen redovisar som leasetagare en leasingsskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp justerat för vid inledningsdatumet förutbetalda leasingavgifter. Leasingsskulden diskonteras med den implicita räntan i avtalet, dvs. avgäldsräntan. Samtliga koncernens leasingavtal utgörs av tomträttsavtal. Då tomträttsavtal anses innebära ett evigt åtagande mot leasegivaren så redovisas ingen avskrivning på nyttjanderättstillgången och ingen amortering sker av leasingsskulden. De erlagda tomträttsavgälderna presenteras i sin helhet som en finansiell kostnad.

## 17. Leasegivare

När koncernen är leasegivare fastställer den vid varje leasingavtals inledningsdatum huruvida leasingavtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om leasingavtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande leasingavtal där koncernen är leasegivare klassificeras av koncernen som operationella och leasingavgifter från dessa leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

## 18. Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. En avsättning för förlustkontrakt redovisas när de förväntade fördelarna som koncernen väntas erhålla från ett kontrakt är lägre än de oundvikliga kostnaderna att uppfylla förpliktelseerna enligt kontraktet.

h

JS

## 19. Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

## 20. Moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskulder i balansräkningen. Som leasegivare klassificeras samtliga leasingavtal som operationella. Redovisningen för jämförelseåret var identisk med för aktuellt år.

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning, kriterier för att säkringsredovisning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9s nedskrivningsregler.

### 20.1 Klassificering och uppställningsformer

Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader mot koncernens rapporter som gör sig gällande i moderbolagets resultat- och balansräkningar utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### 20.2 Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag. Värdet på aktier i dotterföretag prövas om en indikation om ett nedskrivningsbehov föreligger.

### 20.3 Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition hos både hos givare och mottagare, oavsett om koncernbidraget är lämnat eller erhållet. Erhållna eller lämnade koncernbidrag påverkar företagets aktuella skatt, eller i vissa fall uppskjuten skatt.

### 20.4 Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som lämnas redovisas som en ökning av det redovisade värdet av aktierna/andelarna. Erhållen återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av aktiernas/andelarnas redovisade värde.

### 20.5 Finansiella garantier till förmån för dotterbolag

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretagbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

h

8

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

### *Förvaltnings- och rörelsefastigheter*

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värderingen av fastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 10.

### *Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt*

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för uppskjuten skatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde.

Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten.

h

## Midstar Hotels AB

### Not 3 Intäkter och kostnader - fastigheterna

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av kommersiella lokaler för hotell-, kontors- och butiksverksamhet, samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyreskontrakt avser huvudsakligen hotell och upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 10-15 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Den genomsnittliga återstående kontraktslängden i portföljen kan beräknas till 13,7 år (8,1). Kontrakten för kommersiella lokaler har alltid indexklausuler.

Tabellen nedan visar aktuella hyreskontrakt och deras årsbelopp allokerat till det år de förfaller. För de totala intäkterna per år för hyreskontrakt hänvisas till not 21.

#### Förfallostruktur kontrakterad hyra exkl tillägg

| Koncernen         | 2020    |     | 2019    |     |
|-------------------|---------|-----|---------|-----|
|                   | Årshyra | %   | Årshyra | %   |
| TSEK              |         |     |         |     |
| 2020              | -       | 0   | 6 225   | 3   |
| 2021              | 4 135   | 2   | 5 828   | 2   |
| 2022              | 16 462  | 7   | 14 161  | 6   |
| 2023              | 1 706   | 1   | 7 237   | 3   |
| 2024              | 7 791   | 3   | 7 605   | 3   |
| 2025 eller senare | 212 445 | 88  | 195 703 | 83  |
|                   | 242 539 | 100 | 236 759 | 100 |

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exkl tillägg. Av detta utgör hyreskontrakt avseende hotell ca 88 % (91).

#### Specifikation av koncernens fastighetskostnader

| TSEK                                 | 2020   | 2019   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Driftskostnader                      | 16 053 | 28 843 |
| Reparations- och underhållskostnader | 18 570 | 18 200 |
| Fastighetsskatt                      | 13 953 | 15 199 |
| Summa fastighetskostnader            | 48 576 | 62 242 |

#### Specifikation av koncernens kostnader för operatörsverksamhet

| TSEK                                         | 2020    | 2019   |
|----------------------------------------------|---------|--------|
| Personalkostnader                            | 62 398  | 26 740 |
| Avskrivningar                                | 39 306  | 6 489  |
| Omvärdering Materiella anläggningstillgångar | 65 783  | -      |
| Övrigt                                       | 35 757  |        |
| Summa kostnader operatörsverksamhet          | 203 245 | 62 242 |

h

8

## Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen har endast anställd personal i dotterbolag i Danmark. Förvaltning av koncernen, moderbolaget och de underliggande dotterbolagen sker genom ett förvaltningsavtal mellan Midstar Hotels AB och Midstar AB. Förvaltningsavtalet med Midstar AB tecknades 2015 och löper tills vidare. Ekonomisk administration utförs i Sverige av Egero AB, i Norge av Eiendomshuset AS Mallings & CO samt i Danmark av Cobblestone A/S.

### Kostnader för ersättningar till anställda

| TSEK                      | 2020          | 2019          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>          |               |               |
| Löner och ersättningar mm | 56 554        | 24 508        |
| Styrelse                  | 235           | 85            |
| Pensionskostnader         | 4 908         | 1 846         |
| Sociala avgifter          | 937           | 345           |
|                           | <u>62 633</u> | <u>26 784</u> |

### Medelantalet anställda

|                        | 2020       | 2019      |
|------------------------|------------|-----------|
| Moderbolaget           |            |           |
| Sverige                | 0          | 0         |
| Totalt moderbolaget    | <u>0</u>   | <u>0</u>  |
| Dotterföretag          |            |           |
| Danmark                | 143        | 62        |
| Övriga                 | 0          | 0         |
| Totalt i dotterföretag | <u>143</u> | <u>62</u> |
| Koncernen totalt       | <u>143</u> | <u>62</u> |

### Könsfördelning i företagsledningen

Andelen kvinnor i styrelsen och företagsledningen uppgår till 0 % (0).

### Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl och övriga anställda, moderbolaget

Styrelsearvoden uppgick till 235 TSEK (85), beroende på att vissa av ledamöterna avstår arvode.

Av totala styrelsearvodet har fakturerats 0 TSEK (0). Inga andra löner, pensioner eller andra ersättningar har utbetalats.

### Ledande befattningshavares förmåner

#### Principer för ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och övriga ledamöter utgår arvode enligt årsstämman beslut.

#### Principer för ersättning till VD

##### Ersättning

Till VD utgår ingen ersättning i form av fast lön, rörlig lön, pension, avgångsvederlag eller icke monetära förmåner.

Principerna för ersättning till VD är oförändrade i jämförelse med föregående år.

##### Uppsägningstider och avgångsvederlag

Vid uppsägning, från Bolagets eller VD:s sida, gäller ingen uppsägningstid.

Villkor för uppsägning och avgångsvederlag för VD är oförändrade i jämförelse med föregående år.

7

8

## Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

| TSEK                | 2020  | 2019  |
|---------------------|-------|-------|
| <b>Koncernen</b>    |       |       |
| <i>KPMG</i>         |       |       |
| Revisionsuppdrag    | 2 908 | 2 527 |
| Skatterådgivning    | 250   | 392   |
| Andra uppdrag       | 1 030 | 322   |
| <b>Moderbolaget</b> |       |       |
| <i>KPMG</i>         |       |       |
| Revisionsuppdrag    | 605   | 670   |
| Andra uppdrag       | -     | 87    |

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

## Not 6 Förvaltningskostnader och centrala administrationskostnader

### Koncernen

Centrala administrationskostnader avser kostnader för köpta tjänster avseende ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, juridik, informationsteknologi samt förgäveskostnader för ej genomförda fastighetsinvesteringar.

### Specifikation av koncernens förvaltningskostnader

|                                               | 2020   | 2019   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|
| Köpta tjänster från Midstar AB                | 28 969 | 40 146 |
| Förgäveskostnader                             | 108    | -      |
| Löner och sociala kostnader avseende styrelse | 275    | 44     |
| Övriga förvaltningskostnader                  | 17 254 | 16 232 |
| Summa                                         | 46 606 | 56 422 |

### Moderbolaget

Koncernens moderbolag upphandlar löpande förvaltningstjänster huvudsakligen från Midstar AB. Tjänsterna består av förvaltningsarvoden och finansieringstjänster.

|                                            | 2020    | 2019    |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| Köpta tjänster från Midstar AB             | 28 969  | 40 146  |
| Köpta tjänster vid fastighetsförvärv       | 348     | 1 405   |
| Löner, sociala kostnader avseende styrelse | 275     | 44      |
| Övriga Köpta tjänster                      | 6 899   | 4 980   |
| Summa                                      | 36 491  | 46 575  |
| Fakturerat koncernens dotterbolag          | -32 663 | -44 095 |
|                                            | -32 663 | -44 095 |
| Centrala administrationskostnader          | 3 828   | 2 480   |

8

8

## Not 7 Finansiella poster

### Koncernen

| TSEK                                            | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ränteintäkter på banktillgodohavanden           | 387            | 1 504          |
| Netto valutakursförändringar                    | -              | 902            |
| Netto övriga finansiella intäkter och kostnader | 1 002          | -              |
| <b>Finansiella intäkter</b>                     | <b>1 388</b>   | <b>2 406</b>   |
| Räntekostnader, kreditinstitut                  | -69 808        | -61 215        |
| Netto valutakursförändringar                    | -4 999         | -              |
| Netto övriga finansiella intäkter och kostnader | -2 264         | -14 722        |
| <b>Finansiella kostnader</b>                    | <b>-77 071</b> | <b>-75 937</b> |
| <b>Finansnetto</b>                              | <b>-75 683</b> | <b>-73 531</b> |

Av räntekostnaderna avser 7 046 TSEK tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde.

### Moderbolaget

#### Ränteintäkter och liknande resultatposter

| TSEK                         | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------|------|
| Netto valutakursförändringar | -    | 815  |
|                              | -    | 815  |

### Moderbolaget

#### Räntekostnader och liknande resultatposter

| TSEK                         | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------|------|
| Netto valutakursförändringar | -12  | -    |
|                              | -13  | -    |

## Not 8 Bokslutsdispositioner

### Moderbolaget

| TSEK                   | 2020         | 2019         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Erhållet koncernbidrag | 28 471       | 37 404       |
| Lämnat koncernbidrag   | -24 677      | -35 787      |
| Summa                  | <b>3 794</b> | <b>1 617</b> |

8

8

## Midstar Hotels AB

### Not 9 Skatter

Förändrad skattesats

Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare.

Skattesatsen sänks till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

Koncernens underskottsavdrag uppgick 2020 till TSEK 115 587 (19).

#### Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

##### Koncernen

| TSEK                                                                                 | 2020          | 2019           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>                                  |               |                |
| Periodens skattekostnad                                                              | -7 152        | -5 893         |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år                                        | -2 722        | 228            |
|                                                                                      | <u>-9 873</u> | <u>-5 665</u>  |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b>                               |               |                |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                                       | 69 893        | -78 132        |
| Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser                          | -12           | 1 739          |
| Uppskjuten skatt vid omvärdering av redovisade värdet av uppskjutna skattefordringar | -             | -              |
|                                                                                      | <u>69 881</u> | <u>-76 393</u> |
| Totalt redovisad skattekostnad i koncernen                                           | <u>60 008</u> | <u>-82 058</u> |

##### Moderbolaget

| TSEK                                                | 2020      | 2019     |
|-----------------------------------------------------|-----------|----------|
| <b>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</b> |           |          |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år       | -7        | -        |
|                                                     | <u>-7</u> | <u>-</u> |
| Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget       | <u>-7</u> | <u>-</u> |

#### Avstämning av effektiv skatt

##### Koncernen

| TSEK                                                     | (%)   | 2020     | (%)   | 2019    |
|----------------------------------------------------------|-------|----------|-------|---------|
| Resultat före skatt                                      |       | -236 276 |       | 383 703 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget        | 21,4% | 50 563   | 21,4% | -82 112 |
| Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag | -0,1% | -353     | -0,3% | 1 126   |
| Ej avdragsgilla kostnader                                | -1,2% | -2 840   | 0,5%  | -1 774  |
| Ej skattepliktiga intäkter                               | 0,0%  | 3        | -0,1% | 262     |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag  | 0,0%  | 30       | -0,6% | 2 177   |
| Skatt hänförlig till tidigare år                         | 5,0%  | 11 765   | 0,9%  | -3 585  |
| Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler          | -0,2% | -562     | -0,5% | 1 739   |
| Omvärdering av uppskjuten skatt                          | 0,0%  | -107     | 0,0%  | 85      |
| Schablonränta på periodiseringsfond                      | 0,0%  | -15      | 0,0%  | -10     |
| Övrigt                                                   | 0,6%  | 1 524    | 0,0%  | 35      |
| Redovisad effektiv skatt                                 | 25,4% | 60 008   | 21,4% | -82 058 |

#### Avstämning av effektiv skatt

##### Moderbolaget

| TSEK                                              | (%)    | 2020 | (%)    | 2019 |
|---------------------------------------------------|--------|------|--------|------|
| Resultat före skatt                               |        | -48  |        | -48  |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget | 21,4%  | 10   | 21,4%  | 10   |
| Ej avdragsgilla kostnader                         | -0,4%  | 0    | 0,1%   | -    |
| Skatt hänförlig till tidigare år                  | -15,1% | -7   | 0,0%   | -    |
| Schablonränta på periodiseringsfond               | -20,9% | -10  | -21,4% | -10  |
| Redovisad effektiv skatt                          | -15,0% | -7   | 0,1%   | 0    |

7

8

## Redovisat i balansräkningen

### Uppskjutna skattefordringar och -skulder

#### Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

#### Koncernen

|                                  | Uppskjuten skatt 2020-12-31 |         |          | Uppskjuten skatt 2019-12-31 |         |          |
|----------------------------------|-----------------------------|---------|----------|-----------------------------|---------|----------|
|                                  | Fordran                     | Skuld   | Netto    | Fordran                     | Skuld   | Netto    |
| Förvaltningsfastigheter          |                             | 197 227 | -197 227 |                             | 239 773 | -239 773 |
| Rörelsefastighet                 |                             | 476 210 | -476 210 |                             | 475 285 | -475 285 |
| Derivat                          | 4 952                       | 68      | 4 884    | 1 554                       | 3 861   | -2 307   |
| Periodiseringsfonder             | -                           | 3 420   | -3 420   | -                           | 2 884   | -2 884   |
| Underskottsavdrag                | 25 429                      |         | 25 429   |                             |         | -        |
| Övrigt                           |                             |         | -        |                             |         | -        |
| Skattefordringar/-skulder        | 30 381                      | 676 925 | -646 545 | 1 554                       | 721 803 | -720 249 |
| Kvittning                        | -                           | -       | -        | -                           | -       | -        |
| Skattefordringar/-skulder, netto | 30 381                      | 676 925 | -646 545 | 1 554                       | 721 803 | -720 249 |

#### Förvaltningsfastigheter

Uppskjuten skatteskuld beräknad på hela den temporära skillnaden mellan redovisat och skattemässigt fastighetsvärde

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter

Ej redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter med hänvisning till att förvärv skett genom så kallade tillgångsförvärv

#### 2020-12-31

804 920

-197 227

607 693

#### 2019-12-31

860 832

-239 773

621 059

7

8

## Midstar Hotels AB

### Not 10 Materiella anläggningstillgångar

#### Koncernen

#### Rörelsefastigheter

Den 26 november (intäkter och kostnader från den 1/11 2019) 2019 förvärvade koncernen 100% av aktierna i det onoterade bolaget CAH A/S och betalade kontant. Företaget äger och driver hotell Admiral i centrala Köpenhamn. Koncernen har via förvärvet en väldiversifierad portfölj i Danmark. Under 2019 har Grand Hotell i Köpenhamn omklassificerats från förvaltnings- till rörelsefastighet. Under 2020 har båda dessa fastigheter utvecklats genom fortsatt renovering samt förberedelser för framtida projekt.

| TSEK                                                                  | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Omvärderade anskaffningsvärden</b>                                 |                  |                  |
| Ingående balans                                                       | 2 657 810        | -                |
| Förvärv/omklassificeringar                                            | -                | 2 637 126        |
| Investeringar i befintliga fastigheter                                | 69 244           | -5 939           |
| Årets planerliga avskrivningar före omvärdering                       | -39 306          | 26 623           |
| Omvärderingar av materiella anläggningstillgångar via resultaträkning | -65 783          | -                |
| Omvärderingseffekt mot omvärderingsreserv                             | 94 937           | -                |
| Årets valutakursdifferenser                                           | -91 227          | -                |
| Utgående balans 31 december                                           | <u>2 625 675</u> | <u>2 657 810</u> |
| <b>Redovisade värden</b>                                              |                  |                  |
| Per 1 januari                                                         | <u>2 657 810</u> | -                |
| Per 31 december                                                       | <u>2 625 675</u> | <u>2 657 810</u> |

Koncernen tillämpar omvärderingsmetoden avseende koncernens rörelsefastigheter. Med värdetidpunkt 31 december 2020 och framåtblickande har externa värderare från Colliers värderat koncernens innehav av byggnader och mark. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. En omvärdering har med värdetidpunkt 31 december 2020 genomförts för båda fastigheterna. Nedgång i värde bokförs mot resultaträkningen som kostnader för operatörsverksamhet. Uppskrivning av fastigheternas värden som inte motsvaras av en tidigare nedskrivning, förs direkt mot eget kapital och uppskrivningsfond, samt redovisas under övrigt totalresultat.

#### Förvaltningsfastigheter

#### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

|                                |                 |                |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| Orealiserade värdeförändringar | 2020            | 2019           |
|                                | -221 766        | 220 180        |
|                                | <u>-221 766</u> | <u>220 180</u> |

#### Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

|                                                                      |                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                      | 2020             | 2019             |
| Ingående balans                                                      | 5 531 742        | 4 583 882        |
| Förvärv/omklassificeringar                                           |                  | 588 130          |
| Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1)</sup>                 | 61 554           | 69 981           |
| Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet <sup>2)</sup> | -221 766         | 220 180          |
| Valutakursförändringar                                               | -212 907         | 69 569           |
|                                                                      | <u>5 158 623</u> | <u>5 531 742</u> |

1) Investeringar i befintliga fastigheter innefattar ombyggnad och aktiverade komponentbyten.

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut -221 766 TSEK (220 180) TSEK.

I koncernen finns inga ej intäktsgenererande fastigheter.

#### Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

h

8

#### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar två gånger om året, under kvartal 2 samt 4, av samtliga fastigheter av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Under 2020 har värderingar utförts av värderingsföretagen Savills, Colliers och Cushman & Wakefield.

#### Värderingsteknik

Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod.

Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden i form av driftnetton under 5-10 år, som successivt marknadsanpassats.

Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto.

Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskravet för restvärdebedömning har härletts från den aktuella transaktionsmarknaden för jämförbara fastigheter, såväl direkta som indirekta (fastigheter sålda i bolag) transaktioner har beaktats.

Diskonteringsräntan som använts för nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden består av direktavkastningskravet med tillägg för antagen tillväxt i kassaflödena under prognosperioden.

Indata: Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som bedöms vara marknadsmässig antas förlängas med oförändrade villkor efter utgången av innevarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader baseras på marknadsmässiga och normaliserade utbetalningar för drift, underhåll och fastighetsadministration varvid korrektion sker för avvikelser. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av:

- verkligt värde för byggrätten (marken) med eventuell befintlig byggnad vid värdetidpunkten, med tillägg för nedlagda kostnader och
- verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

Verkligt värde för färdigställt projekt beräknas med samma värderingsteknik som för färdigställda fastigheter.

Värdering som i färdigt skick kan dock ske när projektet är nästan färdigställt och nästan helt uthyrt förutsatt att extern värdering genomförs.

✍

✍

**Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde**

Vid årsskiftet stod lokaler tomma och inväntar en hyresgästpassning. Därav är vakansen om 19,9% osedvanligt hög och inget som är normalt för fastigheten i fråga. Förväntad långsiktig vakans för samma fastighet är 2,5%.

|                                                       | <b>2020-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | <i>Snitt</i>      | <i>Spann</i>      | <i>Spann</i>      |
| Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm) år 6         | 2 101             | 1 000 - 3 000     | 1 100 - 3 000     |
| Aktuell hyra (kr per kvm)                             | 1 664             | 800 - 2 700       | 1 000 - 2 600     |
| Återstående längd på hyreskontrakt (år)               | 13,7              | 0-20              | 0 - 19            |
| Förväntad långsiktig vakans                           | 0,3               | 0 - 2,5           | 0 - 2,3           |
| Aktuell vakans %                                      | 1,7               | 0 - 19,9          | 0 - 8,4           |
| Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm) år 5+1 | 1 760             | 700 - 2 800       | 700 - 2 700       |
| Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)  | 5,9               | 5,3 - 7,8         | 5,0 - 7,6         |

**Känslighetsanalys, fastighetsvärdering****Väsentliga icke observerbara indata**

Förväntad långsiktig vakans  
Förväntat driftnetto (kr per kvm)  
Diskonteringsränta, avkastningskrav

**Påverkan på verkligt värde 2020-12-31**

| Förändring | Hotell   |
|------------|----------|
| 2,0%       | -131 Mkr |
| -5,0%      | -259 Mkr |
| +0,5%      | -405 Mkr |

**Väsentliga icke observerbara indata**

Förväntad långsiktig vakans  
Förväntat driftnetto (kr per kvm)  
Diskonteringsränta, avkastningskrav

**Påverkan på verkligt värde 2019-12-31**

| Förändring | Hotell   |
|------------|----------|
| 2,0%       | -111 Mkr |
| -5,0%      | -277 Mkr |
| +0,5%      | -438 Mkr |

7

8

## Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

### Koncernen

| TSEK                                   | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |            |            |
| Vid årets början                       | 2          | 2          |
| Inköp                                  | 7          | -          |
| Utgående balans 31 december            | 9          | 2          |
| Redovisat värde vid årets utgång       | 9          | 2          |

Innehavet avser:

SEK 2 000. 20 aktier i Värnamo City AB, org. nr 556545-6497 med säte i Värnamo. Aktieinnehavet motsvarar en ägarandel på 2 % och värderas till anskaffningsvärde. Har till föremål för sin verksamhet att utan vinstsyfte tillhandahålla tjänster i syfte att stärka handel och service i Värnamo centrum.

SEK 7 120. 100% ägande av Projektselskabet Marienlyst Joint Venture AB. Bolaget tjänar inte längre något syfte och kommer upplösas genom fusion under 2021.

## Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

### Koncernen

| TSEK                                                        | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b> |            |            |
| Långfristig lånefordran samt pågående förvärvskostnader     | 4 731      | 6 655      |
| Övriga fordringar projektverksamhet                         | 12 476     | 12 166     |
|                                                             | 17 207     | 18 821     |

| TSEK                                                  | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b> |            |            |
| Momsfordringar                                        | 4 254      | 15 200     |
| Fordringar på skattekonto                             | 25 163     | 7 528      |
| Övriga fordringar                                     | 18 092     | 16 397     |
|                                                       | 47 508     | 39 125     |

### Moderbolaget

| TSEK                                    | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| <b>Övriga fordringar (kortfristiga)</b> |            |            |
| Momsfordringar                          | 4 226      | 1 893      |
| Fordringar på skattekonto               | -          | 6 185      |
|                                         | 4 226      | 8 077      |

## Not 13 Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till uppkomna kundförluster. Under året och i likhet med föregående år finns inga kundförluster att redovisa, varken i koncernen eller för moderbolaget.

### Koncernen

| TSEK                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Ej förfallna kundfordringar          | 39 940        | 13 179        |
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar  | 9 832         | 4 194         |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | 10 080        | 2 811         |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar   | 10 158        | 277           |
| Reserv för osäkra kundfordringar     | 426           | 0             |
| <b>Summa</b>                         | <b>67 111</b> | <b>20 461</b> |

✶

✶

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| TSEK                                          | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                              |               |               |
| Upplupna hyresintäkter                        | -2 735        | 23 323        |
| Förutbetalda försäkringspremier               | 918           | 898           |
| Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader | 27 655        | 8 173         |
| Förutbetalda förvärvskostnader                | 17 590        | -             |
| Räntor                                        | 3 417         | -             |
| Bankkostnader                                 | 2 677         | 5 529         |
| Upplupna royalty och licensintäkter           | -             | -             |
| Tomträttsavgäld                               | 799           | -             |
| Övrigt                                        | 553           | -             |
|                                               | <u>50 874</u> | <u>37 922</u> |
| <b>Moderbolaget</b>                           |               |               |
| Förutbetalda försäkringspremier               | 16            | 14            |
| Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader | 7 541         | 7 782         |
| Förutbetalda förvärvskostnader                | 17 695        | 3 979         |
|                                               | <u>25 252</u> | <u>11 774</u> |

## Not 15 Likvida medel

|                                                       |                |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                                      |                |                |
| TSEK                                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                |                |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 402 519        | 321 179        |
| <i>Summa enligt balansräkningen</i>                   | <u>402 519</u> | <u>321 179</u> |
| <i>Summa enligt kassaflödesanalysen</i>               | <u>402 519</u> | <u>321 179</u> |
| <b>Moderbolaget</b>                                   |                |                |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |                |                |
| Kassa och banktillgodohavanden                        | 192 849        | 31 748         |
| <i>Summa enligt balansräkningen</i>                   | <u>192 849</u> | <u>31 748</u>  |
| <i>Summa enligt kassaflödesanalysen</i>               | <u>192 849</u> | <u>31 748</u>  |

## Not 16 Eget kapital

### Koncernen

#### Aktiekapital och antal aktier

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Anges i antal aktier</i>          | 2020           | 2019           |
| Emitterade per 1 januari             | 249 518        | 167 000        |
| Nyemission                           | 20 101         | 82 518         |
| Emitterade per 31 december – betalda | <u>269 619</u> | <u>249 518</u> |

Aktier har ett kvotvärde på 1 krona.

Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie.

#### Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

#### Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Kapitalandel i obeskattade reserver ingår i denna eget kapitalpost.

th

8

### Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor.

### Moderbolaget

#### Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

I balanserade vinstmedel ingår även övrigt kapital som är tillskjutet av ägarerna.

#### Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivares och marknadens förtroende samt utgöra en grund för fortsatt utveckling av affärsverksamheten, samtidigt som den långsiktiga avkastning som genereras till aktieägarna är tillfredsställande. Baserat på en avvägning mellan hög aktieavkastning, som gynnas av liten egetkapitalandel, och behovet av finansiell stabilitet, som erhålls genom en stor egetkapitalandel, har målet för belåningsgrad satts till 0,55-0,60. Detta bedöms vara en optimal nivå, med hänsyn till de risker som finns i koncernens affärsverksamhet. Anpassningen till detta mål utgör en del av den strategiska planeringen och nivån på nettoskuldssättningsgraden följs löpande upp i den interna rapporteringen till styrelsen.

### Not 17 Räntebärande skulder

Noten innehåller information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk och risk för valutakursförändringar hänvisas till Not 20.

#### Koncernen

TSEK

**2020-12-31**

**2019-12-31**

#### Långfristiga skulder

Banklån

2 665 118

3 085 222

2 665 118

3 085 222

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga banklån

1 095 035

868 240

1 095 035

868 240

#### Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Som säkerhet för banklånen har lämnats fastighetsinteckningar och aktier i dotterbolag (se även Not 23).

| TSEK                        | Valuta | Nom. ränta | Förfall    | 2020-12-31       |                  |
|-----------------------------|--------|------------|------------|------------------|------------------|
|                             |        |            |            | Lån lokal valuta | Redovisat TSEK   |
| Banklån                     | SEK    | 1,24%      | 2022-01-15 | 132 000          | 132 000          |
| Banklån                     | NOK    | 1,92%      | 2021-03-22 | 74 250           | 70 876           |
| Banklån                     | SEK    | 1,54%      | 2021-03-22 | 299 133          | 299 133          |
| Banklån                     | SEK    | 1,54%      | 2021-03-22 | 183 883          | 183 883          |
| Banklån                     | SEK    | 1,54%      | 2021-03-22 | 44 577           | 44 577           |
| Banklån                     | SEK    | 1,66%      | 2021-03-22 | 69 850           | 69 850           |
| Banklån                     | NOK    | 2,22%      | 2021-03-22 | 151 000          | 144 139          |
| Banklån                     | NOK    | 2,22%      | 2021-03-22 | 96 334           | 91 957           |
| Banklån                     | NOK    | 2,22%      | 2021-03-22 | 73 700           | 70 351           |
| Banklån                     | DKK    | 1,05%      | 2035-03-31 | 68 578           | 92 528           |
| Banklån                     | DKK    | 2,04%      | 2035-03-31 | 39 558           | 53 373           |
| Banklån                     | DKK    | 1,19%      | 2037-09-28 | 55 431           | 74 789           |
| Banklån                     | DKK    | 1,20%      | 2037-09-28 | 46 446           | 62 666           |
| Banklån                     | DKK    | 1,31%      | 2021-09-28 | 4 140            | 5 585            |
| Banklån                     | DKK    | 0,63%      | 2048-12-11 | 812 211          | 1 095 861        |
| Banklån                     | DKK    | 0,96%      | 2039-10-07 | 34 055           | 45 948           |
| Banklån                     | DKK    | 0,96%      | 2039-10-07 | 123 288          | 166 344          |
| Banklån                     | DKK    | 0,96%      | 2039-10-07 | 98 164           | 132 446          |
| Banklån                     | SEK    | 1,70%      | 2022-11-23 | 402 615          | 402 615          |
| Banklån                     | NOK    | 2,02%      | 2022-11-23 | 413 313          | 394 532          |
| Banklån                     | SEK    | 1,24%      | 2021-03-22 | 126 700          | 126 700          |
| Totala räntebärande skulder |        |            |            |                  | <u>3 760 153</u> |

7

8

| TSEK                        | Valuta | Nom. ränta | Förfall    | 2019-12-31       |                |
|-----------------------------|--------|------------|------------|------------------|----------------|
|                             |        |            |            | Lån lokal valuta | Redovisat TSEK |
| Banklån                     | SEK    | 1,51%      | 2022-01-15 | 132 000          | 132 000        |
| Banklån                     | NOK    | 3,42%      | 2020-12-01 | 74 250           | 78 548         |
| Banklån                     | SEK    | 1,50%      | 2021-03-22 | 287 117          | 287 117        |
| Banklån                     | SEK    | 1,50%      | 2021-03-22 | 183 883          | 183 883        |
| Banklån                     | SEK    | 1,50%      | 2021-03-22 | 44 577           | 44 577         |
| Banklån                     | SEK    | 1,63%      | 2021-03-22 | 69 850           | 69 850         |
| Banklån                     | NOK    | 3,72%      | 2021-03-22 | 151 000          | 159 740        |
| Banklån                     | NOK    | 3,72%      | 2021-03-22 | 96 334           | 101 910        |
| Banklån                     | NOK    | 3,72%      | 2021-03-22 | 73 700           | 77 966         |
| Banklån                     | DKK    | 2,07%      | 2035-03-31 | 72 717           | 101 564        |
| Banklån                     | DKK    | 1,05%      | 2035-03-31 | 39 558           | 55 250         |
| Banklån                     | DKK    | 1,19%      | 2037-09-28 | 55 431           | 77 422         |
| Banklån                     | DKK    | 1,21%      | 2037-09-28 | 49 221           | 68 748         |
| Banklån                     | DKK    | 1,36%      | 2021-09-28 | 9 660            | 13 492         |
| Banklån, tillfälligt        | DKK    | 2,50%      | 2020-03-31 | 531 826          | 742 812        |
| Banklån                     | DKK    | 0,88%      | 2048-12-11 | 296 356          | 413 927        |
| Banklån                     | DKK    | 3,01%      | 2039-10-07 | 89 627           | 125 185        |
| Banklån                     | DKK    | 3,20%      | 2039-10-07 | 76 732           | 107 174        |
| Banklån                     | DKK    | 0,85%      | 2039-10-07 | 98 164           | 137 109        |
| Banklån                     | SEK    | 1,70%      | 2022-11-23 | 406 755          | 406 755        |
| Banklån                     | NOK    | 3,52%      | 2022-11-23 | 417 563          | 441 732        |
| Banklån                     | SEK    | 1,20%      | 2021-03-22 | 126 700          | 126 700        |
| Totala räntebärande skulder |        |            |            |                  | 3 953 463      |

## Not 18 Övriga skulder

### Koncernen

TSEK

#### Derivat

Verkligt värde räntederivat

2020-12-31

2019-12-31

24 388

7 101

24 388

7 101

### Övriga kortfristiga skulder

Momsskulder

32 617

-

Förskott från kunder

2 298

1 772

Övriga skulder

2 177

47 171

37 092

48 943

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

### Koncernen

TSEK

2020-12-31

2019-12-31

Personalrelaterade kostnader

12 478

0

Styrelsearvoden

235

275

Räntekostnader

7 839

10 236

Revisionskostnader

2 042

1 623

Upplupna drift- och förvaltningskostnader

23 919

42 537

Förutbetalda hyresintäkter

3 521

26 021

50 034

80 692

### Moderbolaget

TSEK

2020-12-31

2019-12-31

Styrelsearvoden

275

275

Revisionskostnader

565

217

Upplupna drift- och förvaltningskostnader

123

19 954

963

20 446

8

8

## Midstar Hotels AB

### Not 20 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

#### Finanspolicy och finansiell riskhantering

Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat som härrör från marknadsrisker.

Styrelsen har identifierat följande finansiella risker som mest väsentliga för koncernen: Likviditets- och finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk samt valutarisk.

#### Likviditet- och finansieringsrisk

Likviditets- och finansieringsrisk är risken för att koncernen inte har tillgång till finansiering för att klara sina kontraktuella förpliktelser, eller att detta endast kan göras till väsentligt förhöjd kostnad. Hanteringen av likviditetsrisk innefattar prognostisering av koncernens framtida likviditetsbehov samt att tillgång till långfristiga kreditfaciliteter som är tillräckliga för koncernens finansieringsbehov upprätthålls. Per balansdagen uppgick tillgängliga kreditfaciliteter till 3 760,5 Mkr (3 953,5), varav 3 760,5 Mkr (3 953,5) var utnyttjat. Avtalen för den största delen av dessa faciliteter förfaller under 2021. Kreditfaciliteterna är villkorade av kovenanter. Koncernen uppfyller kraven i dessa kovenanter per balansdagen.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder kontrakterade per 2020-12-31. För varje period visas förfall av kapitalbelopp samt betalning av ränta. För skulder som löper med ränta har de framtida räntebetalningarna beräknats utifrån Stibor-, Nibor- och Ciborränta samt aktuell valutakurs per balansdagen.

#### Koncernen

| 2020                                            | Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta |                  |                 |                |                   |                  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------|
| TSEK                                            | Redovisat<br>belopp                                  | jan-jun<br>2021  | jul-dec<br>2021 | 2022           | 2023 till<br>2026 | Efter 2026       |
| <b>Räntebärande skulder</b>                     |                                                      |                  |                 |                |                   |                  |
| Långfristiga skulder till<br>kreditinstitut     | 2 665 118                                            | -                | -               | 929 147        | -                 | 1 735 971        |
| Kortfristiga skulder till<br>kreditinstitut     | 1 095 035                                            | 1 089 450        | 5 585           |                | -                 | -                |
| <b>Ränta</b>                                    | 7 839                                                | 22 439           | 17 408          | 31 290         | 73 872            | 311 056          |
| <b>Räntederivat</b>                             | -310                                                 |                  |                 |                |                   |                  |
|                                                 | 24 388                                               | 11               | 11              | 701            | 9 157             | -796             |
| <b>Icke-räntebärande skulder</b>                |                                                      |                  |                 |                |                   |                  |
| Leverantörsskulder                              | 40 923                                               | 40 923           | -               | -              | -                 | -                |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 2 177                                                | 2 177            | -               | -              | -                 | -                |
| Upplupna kostnader och<br>förutbetalda intäkter | 26 196                                               | 26 196           | -               | -              | -                 | -                |
| <b>Totalt</b>                                   | <b>3 861 366</b>                                     | <b>1 181 195</b> | <b>23 004</b>   | <b>961 137</b> | <b>83 029</b>     | <b>2 046 231</b> |

Utöver de skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen 4 tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 1 588 TSEK odiskonterat. Dessa leasingavtal ses som eviga ur koncernens perspektiv då koncernen inte har någon rätt att säga upp avtalen. Vid omförhandlingar kommer tomträttsavgäldernas storlek påverkas.

✚

85

| 2019<br>TSEK                                 | Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta |                  |                 |                  |                   |                  |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
|                                              | Redovisat<br>belopp                                  | jan-jun<br>2020  | jul-dec<br>2020 | 2021             | 2022 till<br>2025 | Efter 2025       |
| <b>Räntebärande skulder</b>                  |                                                      |                  |                 |                  |                   |                  |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | 3 085 222                                            | -                | -               | 1 143 783        | 980 487           | 960 952          |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 868 240                                              | 868 240          | -               | -                | -                 | -                |
| <b>Ränta</b>                                 | 10 236                                               | 32 241           | 32 241          | 35 902           | 66 813            | 200 527          |
| <b>Räntederivat</b>                          | -7 101                                               |                  |                 |                  |                   |                  |
|                                              | 17 894                                               | -1 540           | -1 540          | -2 340           | -1 414            | -617             |
| <b>Icke-räntebärande skulder</b>             |                                                      |                  |                 |                  |                   |                  |
| Övriga långfristiga skulder                  |                                                      |                  | -               | -                | -                 | -                |
| Leverantörsskulder                           | 87 034                                               | 87 034           | -               | -                | -                 | -                |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 47 171                                               | 47 171           | -               | -                | -                 | -                |
| Valutaderivat                                | -                                                    | -                | -               | -                | -                 | -                |
| Skulder som inte är derivat                  |                                                      |                  |                 |                  |                   |                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 44 435                                               | 44 435           | -               | -                | -                 | -                |
| <b>Totalt</b>                                | <b>4 153 131</b>                                     | <b>1 077 581</b> | <b>30 701</b>   | <b>1 177 346</b> | <b>1 045 887</b>  | <b>1 160 862</b> |

### Ränterisk

Ränterisk utgörs av risken att en förändring av marknadsräntor får en negativ påverkan på resultatet. Koncernen betalar rörlig ränta på de räntebärande skulderna. Förändrade marknadsräntor påverkar därför koncernens räntekostnader. Koncernen har valt att säkra delar av ränterisken med hjälp av ränteswappar eller räntetaket. I enlighet med koncernens finanspolicy har 57% av ränterisken i fastighetsinvesteringarna säkrats med en kombination av ränteswappar, fastränta och räntetaket.

Koncernens nettoskuld uppgick per balansdagen till 3 760 Mkr (3 953,5).

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 11,4 Mkr (13,6), beräknat utifrån skuldernas storlek per balansdagen enligt låneavtal och endast för de delar som inte säkrats genom ränteswappar.

### Kreditrisk

#### Kommersiell kreditrisk

Kommersiell kreditrisk utgörs av risken för förluster om någon av koncernens kunder blir insolvent och inte kan fullgöra sina åtaganden. Kommersiell kreditrisk hanteras genom interna rutiner och kontroller för utvärdering av kreditvärdighet. Ingen nedskrivning av kundfordringar har i likhet med föregående år erfordrats för räkenskapsåret.

#### Finansiell kreditrisk

Den finansiella kreditrisken utgörs främst av motpartsrisiker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid köp av derivatinstrument.

ISDAs (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal används med alla motparter i derivattransaktioner.

Kreditrisken i derivat uppgick per balansdagen till 0 Mkr (17,8) och motsvarar totalt positivt marknadsvärde för räntederivat.

För övriga finansiella tillgångar antas kreditrisken motsvara de redovisade värdena.

### Koncernen

| TSEK                 | 2020-12-31             |                     | 2019-12-31             |                     |
|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|                      | Derivat-<br>tillgångar | Derivat-<br>skulder | Derivat-<br>tillgångar | Derivat-<br>skulder |
| Redovisade belopp    | 310                    | -24 388             | 17 894                 | -7 101              |
| Nettning enligt ISDA | -                      | -                   | -                      | -                   |
| <b>Nettobelopp</b>   | <b>310</b>             | <b>-24 388</b>      | <b>17 894</b>          | <b>-7 101</b>       |

†

8

### Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras benämns valutarisk. Koncernen är exponerad för olika typer av valutarisker. Den främsta exponeringen härrör från koncernens försäljning och inköp i utländska valutor. Dessa valutarisker består dels av risk för fluktuationer i värdet av finansiella instrument, kund- eller leverantörsskulder, dels av valutarisken i förväntade och kontrakterade betalningsflöden. Dessa risker kallas transaktionsexponering.

Valutarisker återfinns också i omräkningen av utländska dotterföretags tillgångar och skulder till koncernens presentationsvaluta. Koncernen är också utsatt för valutarisker med avseende på betalningsflöden för lån och placeringar i utländsk valuta (finansiell exponering).

Årets rörelseresultat för koncernen har påverkats negativt med valutakursdifferenser på -246 TSEK (631) i rörelse-resultatet och påverkat finansnettot negativt med -4 999 TSEK (271).

### Verkligt värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder

Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder anses vara rimliga uppskattningar av det verkliga värdet för varje klass av finansiella tillgångar och finansiella skulder. Koncernens räntebärande finansiella skulder löper med rörlig ränta. Samtliga kundfordringar och leverantörsskulder är kortfristiga vilket medför att deras redovisade värden också bedöms vara rimliga approximationer av verkligt värde.

### Redovisat värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori

Tabellerna nedan visar det redovisade värdet för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i IFRS 9.

| Koncern                             | Finansiella tillgångar<br>värderade till verkligt<br>värde via resultatet<br>2020-12-31 | Finansiella tillgångar<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| TSEK                                |                                                                                         |                                                                                      |
| <b>Finansiella tillgångar</b>       |                                                                                         |                                                                                      |
| Räntederivat                        | 310                                                                                     |                                                                                      |
| Övriga kortfristiga fordringar      | -                                                                                       | 18 092                                                                               |
| Övrig långfristig lånefordran       | -                                                                                       | 12 476                                                                               |
| Kundfordringar                      | -                                                                                       | 67 111                                                                               |
| Upplupna intäkter                   | -                                                                                       | -2 735                                                                               |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b> | <b>310</b>                                                                              | <b>94 943</b>                                                                        |

|                                     | Finansiella tillgångar<br>värderade till verkligt<br>värde via resultatet<br>2019-12-31 | Finansiella tillgångar<br>värderade till upplupet<br>anskaffningsvärde<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| TSEK                                |                                                                                         |                                                                                      |
| <b>Finansiella tillgångar</b>       |                                                                                         |                                                                                      |
| Räntederivat                        | 17 894                                                                                  |                                                                                      |
| Övriga kortfristiga fordringar      | -                                                                                       | 16 397                                                                               |
| Övrig långfristig lånefordran       | -                                                                                       | 12 166                                                                               |
| Kundfordringar                      | -                                                                                       | 20 451                                                                               |
| Upplupna intäkter                   | -                                                                                       | 23 323                                                                               |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b> | <b>17 894</b>                                                                           | <b>72 337</b>                                                                        |

th

| TSEK                                                                  | Finansiella skulder<br>värderade till verkligt<br>värde via resultatet<br>2020-12-31 | Finansiella skulder<br>värderade till upp-<br>lupet anskaffningsvärde<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finansiella skulder</b>                                            |                                                                                      |                                                                                     |
| Räntederivat                                                          | 24 388                                                                               | -                                                                                   |
| <b>Finansiella skulder som inte<br/>redovisas till verkligt värde</b> |                                                                                      |                                                                                     |
| Skulder till kreditinstitut                                           | -                                                                                    | 3 760 153                                                                           |
| Leverantörsskulder                                                    | -                                                                                    | 40 923                                                                              |
| Övriga kortfristiga skulder                                           | -                                                                                    | 2 177                                                                               |
| Upplupna kostnader                                                    | -                                                                                    | 34 035                                                                              |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                                      | <b>24 388</b>                                                                        | <b>3 837 288</b>                                                                    |

| TSEK                                                                  | Finansiella skulder<br>värderade till verkligt<br>värde via resultatet<br>2019-12-31 | Finansiella skulder<br>värderade till upp-<br>lupet anskaffningsvärde<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finansiella skulder värderade<br/>till verkligt värde</b>          |                                                                                      |                                                                                     |
| Räntederivat                                                          | 7 101                                                                                | -                                                                                   |
| <b>Finansiella skulder som inte<br/>redovisas till verkligt värde</b> |                                                                                      |                                                                                     |
| Skulder till kreditinstitut                                           | -                                                                                    | 3 953 463                                                                           |
| Leverantörsskulder                                                    | -                                                                                    | 87 034                                                                              |
| Övriga kortfristiga skulder                                           | -                                                                                    | 47 171                                                                              |
| Upplupna kostnader                                                    | -                                                                                    | 54 671                                                                              |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                                      | <b>7 101</b>                                                                         | <b>4 142 338</b>                                                                    |

7

85

## Midstar Hotels AB

### Not 21 Leasingavtal

Effekten av övergången till IFRS 16 på koncernens leasingavtal beskrivs i not Väsentliga redovisningsprinciper. Den övergångsmetod som koncernen valt att tillämpa vid övergången till IFRS 16 innebär att den jämförande informationen inte räknats om för att återspegla de nya kraven.

#### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida betalningar för icke uppsägningsbara leasingavtal uppgår till:

| Nyttjanderättstillgångar | 2020   | 2019   |
|--------------------------|--------|--------|
| Tomträtter               | 49 858 | 46 437 |
| Leasingskulder           | 2020   | 2019   |
| Tomträtter               | 49 461 | 46 068 |

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

#### Koncernen

| TSEK                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Inom ett år           | 241 917          | 253 475          |
| Mellan ett år och fem | 874 228          | 930 143          |
| Längre än fem år      | 1 256 634        | 1 219 529        |
|                       | <u>2 372 779</u> | <u>2 403 147</u> |

Omsättningshyra och andra variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 21 499 TSEK (74 240).

### Not 22 Investeringsåtaganden

Under året har bolaget ingått avtal om ca 378 MSEK i investeringsåtagande gällande ombyggnationer. Av detta slutförs ca 300 MSEK under 2021 och resterande under 2022.

th

8

## Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Koncernen

|                                                                       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| TSEK                                                                  | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                             |                   |                   |
| <i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                | 3 950 894         | 3 509 555         |
| Nettotillgångar i dotterbolag                                         | 3 729 937         | 3 872 097         |
|                                                                       | <u>7 680 831</u>  | <u>7 381 652</u>  |
| <i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>                           | Inga              | Inga              |
| Summa ställda säkerheter                                              | <u>7 680 831</u>  | <u>7 381 652</u>  |
| <b>Eventualförpliktelser</b>                                          | Inga              | Inga              |

### Moderbolaget

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| TSEK                         | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>    | Inga              | Inga              |
| <b>Eventualförpliktelser</b> | Inga              | Inga              |

## Not 24 Närstående

### Närståenderelationer

Koncernen har närståenderelation med Midstar AB samt med extern utsedd verkställande direktör Peter Tengström som innehar ett betydande ägande i Midstar AB.

Moderbolaget har dessutom en närståenderelation med sina dotterföretag, se Not 25 Koncernföretag.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Koncernen

| Närståenderelation | År   | Försäljning av varor/ tjänster till närstående | Inköp av varor/ tjänster från närstående | Övrigt (t ex ränta, utdelning) | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|--------------------|------|------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Midstar AB         | 2020 | -                                              | 28 969                                   | -                              | 7 340                                 | -                                     |
| Midstar AB         | 2019 | -                                              | 40 146                                   | -                              | 7 593                                 | 19 950                                |

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Moderbolaget

| Närståenderelation | År   | Netto-omsättning | Inköp av varor/ tjänster från närstående | Finansiella intäkter och kostnader | Fordran på närstående per 31 december | Skuld till närstående per 31 december |
|--------------------|------|------------------|------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Midstar AB         | 2020 | -                | 28 969                                   | -                                  | 7 340                                 | -                                     |
| Dotterföretag      | 2020 | 32 663           | -                                        | -                                  | 161 857                               | 157 910                               |
| Midstar AB         | 2019 | -                | 40 146                                   | -                                  | 7 593                                 | 19 950                                |
| Dotterföretag      | 2019 | 44 095           | -                                        | -                                  | 194 718                               | 185 530                               |

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning framgår av Not 4 Anställda och personalkostnader.

Sammanlagda ersättningar till nyckelpersoner i ledande ställning eller till aktieägare de företräder

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| TSEK                      | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
| Styrelse                  | 235         | 85          |
| Ledande befattningshavare | -           | -           |





## Not 25 Koncernföretag

### Innehav i dotterföretag

|                                     | <b>Dotterföretagets säte, land</b> | <b>2020-12-31</b><br><b>Ägarandel i %</b> | <b>2019-12-31</b><br><b>Ägarandel i %</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Midstar Fastigheter AB, 559018-9626 | Stockholm, Sverige                 | 100,0%                                    | 100,0%                                    |

### Moderbolaget

TSEK

**2020-12-31**      **2019-12-31**

### Akkumulerade anskaffningsvärden

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början            | 2 985 900        | 1 582 069        |
| Lämnade aktieägartillskott  | 118 849          | 1 403 831        |
| Utgående balans 31 december | <u>3 104 749</u> | <u>2 985 900</u> |

### Redovisat värde den 31 december

3 104 749      2 985 900

### Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

| <b>Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte</b> | <b>Antal andelar</b> | <b>Andel i %</b> | <b>2020-12-31</b><br><b>Redovisat värde</b> | <b>2019-12-31</b><br><b>Redovisat värde</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------|------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Midstar Fastigheter AB, 559018-9626, Stockholm    | 50 000               | 100              | <u>3 104 749</u>                            | <u>2 985 900</u>                            |
|                                                   |                      |                  | <u>3 104 749</u>                            | <u>2 985 900</u>                            |

7

8

**Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag**

| <b>Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte</b>      | <b>Antal andelar</b> | <b>Andel i %</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| SEPARK AB, 559018-9634, Sthlm                          | 50 000               | 100              |
| SEPARK 1 AB, 559018-9642, Sthlm                        | 50 000               | 100              |
| SEPARK 2 AB, 559049-5270, Sthlm                        | 50 000               | 100              |
| SEPARK 3 AB, 559050-5946, Sthlm                        | 50 000               | 100              |
| SEPARK 4 AB, 559050-5953, Sthlm                        | 50 000               | 100              |
| SEPARK 5 AB, 559128-1893, Sthlm                        | 50 000               | 100              |
| SEPARK 6 AB, 559128-1836, Sthlm                        | 50 000               | 100              |
| SEPARK GBG 1 AB, 559128-1844, Sthlm                    | 50 000               | 100              |
| SEPARK GBG 2 AB, 559128-1851, Sthlm                    | 50 000               | 100              |
| Gullkajen 5 AB, 556732-7456, Sthlm                     | 100 000              | 100              |
| SEPARK Bollnäs Sundsbro 10 AB, 559050-5961, Sthlm      | 50 000               | 100              |
| SEPARK Halmstad Gillestugan 1 AB, 559050-5979, Sthlm   | 50 000               | 100              |
| SEPARK Karlstad Sandbäcken 1:3 AB, 559050-5888, Sthlm  | 50 000               | 100              |
| SEPARK Sandviken Grillen 8 AB, 559050-5987, Sthlm      | 50 000               | 100              |
| SEPARK Skövde Fjolner 7 AB, 559050-5995, Sthlm         | 50 000               | 100              |
| SEPARK Skövde Liljekonvaljen 14 AB, 559050-6001, Sthlm | 50 000               | 100              |
| SEPARK Umeå Reparatören 4 AB, 559050-5870, Sthlm       | 50 000               | 100              |
| SEPARK Östersund Särimner 1 AB, 559050-5862, Sthlm     | 50 000               | 100              |
| SEPARK Vindruvan 22 AB, 559064-1386, Sthlm             | 50 000               | 100              |
| SEPARK Ö-vik Högländ 36:20 AB, 559017-8462, Sthlm      | 50 000               | 100              |
| Kongressservice i Göteborg KB, 969690-3286, Sthlm      | 100                  | 100              |
| Hotellet i Halmstad AB, 559283-8949, Sthlm             | 25 000               | 100              |
| NOPARK AS, 916 062 362, Oslo                           | 2 400                | 100              |
| NOPARK 1 AS, 916 062 389, Oslo                         | 2 400                | 100              |
| NOPARK 2 AS, 916 062 427, Oslo                         | 2 400                | 100              |
| NOPARK 3 AS, 918 466 460, Oslo                         | 1 000                | 100              |
| ANS Hartman Hotell, 952 878 506, Oslo                  | 100                  | 100              |
| SBG 7 AS, 911 384 140, Oslo                            | 150 000              | 100              |
| GH Eiendom AS, 912 048 683, Oslo                       | 5 030                | 100              |
| Grønland 64 AS, 992 814 586, Oslo                      | 100 000              | 100              |
| Mastemyr Hotel AS, 990 630 879, Oslo                   | 4                    | 100              |
| Tollboden Eiendom Drammen AS, 983 475 434, Oslo        | 65 650               | 100              |
| Grønningen Invest AS, 966 007 990, Oslo                | 36 229               | 100              |
| Sjøgaten Eiendomsutvikling AS, 846 935 592, Oslo       | 30 200               | 100              |
| Bryggen Eiendom Tromsø AS, 983 475 434, Oslo           | 117 900              | 100              |
| DKPARK A/S, 38 56 15 10, Köpenhamn                     | 500 000              | 100              |
| D.H. Holding A/S, 30 08 77 39, Köpenhamn               | 600 000              | 100              |
| Quality Airport Hotel Dan A/S, 10 06 06 13, Köpenhamn  | 502                  | 100              |
| Grand Vesterbro A/S, 38 84 72 52, Köpenhamn            | 1 000 000            | 100              |
| Vesterbro Operations A/S, 38 84 83 05, Köpenhamn       | 500 000              | 100              |
| Separk 7 AB, 559205-1832, Stockholm                    | 50 000               | 100              |
| Trafikflyget 4 i Stockholm AB, 556743-0235, Stockholm  | 100 000              | 100              |
| CAH AS                                                 | 100 000 000          | 100              |
| CAH II AS                                              | 501 000              | 100              |
| Ejendomselskabet Marienlyst AS                         | 2 000 000            | 100              |
| Projektselskabet Marinlyst Joint venture ApS           | 50 000               | 100              |
| DK Park II AS                                          | 501 000              | 100              |

✚

✚

## Not 26 Specifikationer till rapport över kassaflöden

### Betalda räntor och erhållen utdelning Koncernen

| TSEK           | 2020    | 2019    |
|----------------|---------|---------|
| Erhållen ränta | 1 388   | 2 406   |
| Erlagd ränta   | -69 808 | -61 215 |

### Moderbolaget

| TSEK               | 2020 | 2019 |
|--------------------|------|------|
| Erhållen utdelning | -    | -    |
| Erhållen ränta     | -    | -    |
| Erlagd ränta       | -    | -    |

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Koncernen

| TSEK                                                   | 2020    | 2019     |
|--------------------------------------------------------|---------|----------|
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 221 766 | -220 180 |
| Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument  | 33 157  | -10 221  |
| Avskrivningar                                          | 39 306  | 8 228    |
| Nedskrivningar                                         | 65 783  |          |
| Övriga poster                                          | 8 186   |          |
|                                                        | 368 198 | -222 173 |

### Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

| TSEK                                               | 2020 | 2019      |
|----------------------------------------------------|------|-----------|
| <i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>           |      |           |
| Immateriella anläggningstillgångar                 | -    | 303 970   |
| Materiella anläggningstillgångar                   | -    | 2 360 201 |
| Finansiella anläggningstillgångar                  | -    | 1 902     |
| Förvaltningsfastigheter                            | -    | 937 113   |
| Finansiella anläggningstillgångar                  | -    | 2 292     |
| Varulager                                          | -    | 174 626   |
| Rörelsefordringar                                  | -    | 14 107    |
| Summa tillgångar                                   | -    | 3 794 211 |
| <br>Långfristiga räntebärande skulder              | -    | 591 740   |
| Kortfristiga rörelseskulder                        | -    | 830 956   |
| Summa avsättningar och skulder                     | -    | 1 422 696 |
| <br>Utbetald köpeskilling                          | -    | 2 371 515 |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | -    | -14 107   |
| Påverkan på likvida medel                          | -    | 2 357 408 |

7

8

# Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen

| TSEK                                                    | UB 2019          | Kassaflöden    | Förvärv av dotterbolag | Valutakurs-differens | UB 2020          |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Banklån                                                 | 3 953 463        | -48 415        | -                      | -144 895             | 3 760 153        |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | <u>3 953 463</u> | <u>-48 415</u> | <u>-</u>               | <u>-144 895</u>      | <u>3 760 153</u> |

| TSEK                                                    | UB 2018          | Kassaflöden    | Förvärv av dotterbolag | Valutakurs-differens | UB 2019          |
|---------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Banklån                                                 | 2 267 150        | 583 639        | 1 102 674              |                      | 3 953 463        |
| Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten | <u>2 267 150</u> | <u>583 639</u> | <u>1 102 674</u>       | <u>-</u>             | <u>3 953 463</u> |

## Not 27 Nyckeltal

### Återstående kontraktslängd

Den tid, angiven i år, som respektive avtal löper innan det är möjligt att säga upp avtalet. På aggregerad nivå vägs återstående kontraktslängd med årshyra som bas för vägningen.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel dividerat med marknadsvärde för förvaltningsfastigheter samt rörelsefastigheter inkluderat operatörsverksamheten.

## Not 28 Händelser efter balansdagen

Det har inte skett några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2020 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Midstarkoncernens verksamhetsår 2020.

✚

## Not 29 Uppgifter om moderbolaget

Midstar Hotels AB, org. nr 559007-7979, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm.  
Huvudkontorets besöksadress är Kungsgatan 35 i Stockholm.  
Bolagets postadress är Box 3633, 103 59 Stockholm.  
Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

## Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Balanserade vinstmedel | 3 319 953 270 |
| Årets resultat         | -55 190       |
| Summa                  | 3 319 898 080 |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 3 319 898 080 |
| Summa                   | 3 319 898 080 |



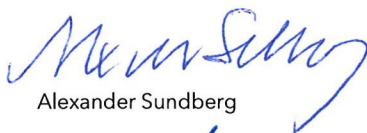
## Midstar Hotels AB

Härmed försäkras att, såvitt vi känner till, är årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 06 maj 2021.



Jan Söder  
Ordförande



Alexander Sundberg



Mikael Falck



Björn Olsson



Peter Tengström  
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 06 maj 2021. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 juni 2021.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2021

KPMG AB



Peter Dahllöf  
Auktoriserad revisor