

Midstar Hotels AB (publ)

Org. nr. 559007-7979

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Midstar Hotels AB (publ)

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 Alternativ nyckeltal	43
Not 28 Händelser efter balansdagen	43
Not 29 Uppgifter om moderbolaget	44
Not 30 Förslag till vinstdisposition	44
Underskrift	45

Midstar Hotels AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Midstar Hotels AB, org nr 559007-7979, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning är föreslagna att fastställas på årsstämman den 25 maj 2022.

Koncernen

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderbolaget Midstar Hotels AB samt 47 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 2021 ägde koncernen tjugosex hotellfastigheter och option kring framtida förvärv av ett hotell under uppbyggnad i Göteborg. Optionen utnyttjades i maj 2021. Under året har ett hotell sålts i Norge. Befintliga hotell är fördelade geografiskt till Sverige 14, Norge 8 samt Danmark 4.

Omsättning uppgick till 467,0 MSEK (392,8) fördelat på 36% (31) från Sverige, 19% (22) från Norge samt 44% från Danmark (47). Bruttoresultatet uppgick till 217,3 MSEK (140,9) före administrationskostnader och är fördelat på 46% (68) från Sverige, 35% (54) från Norge samt från Danmark 19% (23). Återstående genomsnittlig löptid för koncernens hyresavtal uppgår till 9,8 år (13,7).

Vid räkenskapsårets utgång uppgick fastighetsvärdet till 9 067,4 Mkr (7 784,3) 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 Midstar nyöppnat ett hotell i Sverige efter att driften togs över under 2020. Hotellet stängdes under 2020 och genomgick en omfattande renovering och återöppnades i maj 2021.

Den 6 april 2022 noterade bolaget en obligation på Nasdaq och har i samband med detta registrerats som ett publikt aktiebolag under hösten 2021.

Under Q2 2022 förvärvades en hotellfastighet i norra stockholmsområdet genom ett bolagsförvärv.

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. De är främst uthyrda till de större hotelloperatörerna Scandic Hotels och Nordic Choice Hotels. Övriga fem hotell är uthyrda till mindre, lokala operatörer. Förutom hotellet i Sverige där driften övertogs av Midstar under 2020, ansvarar Midstar även för driften av två hotell i Danmark varav ett är stängt för renovering.

En annan riskfaktor är en överetablering av hotell i marknader med begränsad efterfrågan. Detta är en riskfaktor som är svår 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 och har i perioder fortsatt att gälla fram till slutet av 2021. Midstars upplägg med minimihyror för hotell innebär att de flesta hyresgäster under 2021 betalade minimihyra, med några undantag där intäkterna blev 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. Från 2022 återgår betalningarna till den avtalade strukturen. Inga rabatter på hotellhyror har givits. Midstar har en löpande dialog omkring detta med sina hyresgäster. I resultatet 2021 ingår erhållna stödpaket gällande Covid 19 med 25,6 MSEK.

Midstar genomför externa värderingar av sin hotellfastighetsportfölj och Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandard IAS 40 förvaltningsfastigheter. Även rörelsefastigheter värderas till marknadsvärde enligt omvärderingsmetoden. Osäkerheten i värderingarna är fortsatt hög men har minskat något till följd av övergången till en ny fas, där Covid 19 i fler och fler länder betecknas som ej samhällsfarlig. Genom att anlita externa värderare/expertter inom området, ges de bästa förutsättningarna för att erhålla riktiga och objektiva värderingar av respektive fastighet. Parametrar som påverkar värderingarna följs noga. Under 2021 uppgick de orealiserade värdeförändringarna av fastigheter i resultaträkningen till 288,1 Mkr. För rörelsefastigheterna ökade värdet med totalt 591,1 Mkr, varav 194,7 Mkr via övrigt totalresultat i balansräkningen. Det har även skett en omklassificering samt omfattande investeringar, se mer info under not 10. För det hotell som omklassificerats har värdeökningen för första delen av året lagts mot RR, eftersom det öppnades först i slutet av maj 2021.

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 54 % (57) 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 utförs 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 årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	1 881 301 741
Överkursfond	1 628 365 958
Årets resultat	-817 785
Summa	<u>3 508 849 914</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 508 849 914
varav till överkursfond	1 628 365 958
Summa	<u>3 508 849 914</u>

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

Midstar Hotels AB (publ)

Rapport över resultat för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Hysesintäkter, fastighetsförvaltning	3	287 832	268 111
Intäkter Operatörsverksamhet	3	179 129	124 645
Fastighetskostnader, fastighetsförvaltning	3	-52 532	-48 576
Kostnader operatörsverksamhet	3	-197 147	-203 245
Bruttoresultat		217 282	140 936
- varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning		235 300	219 535
- varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		-18 018	-78 599
Centrala administrationskostnader	5,6	-47 901	-46 606
Finansiella intäkter	7	3 185	1 388
Finansiella kostnader	7	-68 401	-77 071
Förvaltningsresultat	4,21	104 164	18 647
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade		288 097	-221 766
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		-4 468	-
Värdeförändringar derivat		30 245	-33 157
Resultat före skatt		418 037	-236 276
Skatt	9	-106 812	60 008
Årets resultat		311 225	-176 269
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		311 225	-176 269

Rapport över koncernens totalresultat

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Årets resultat		311 225	-176 269
Övrigt totalresultat			
Poster som har omförts eller kan omföras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferens vid omräkning av utländsk verksamhet		98 140	-149 695
Omräkningsdifferens överfört till årets resultat		-819	-
		97 321	-149 695
Poster som inte kan omföras till årets resultat			
Årets omvärderingar av materiella anläggningstillgångar		194 690	94 937
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till årets resultat		-44 549	-20 886
Årets övrigt totalresultat		247 461	-75 644
Årets totalresultat		558 687	-251 913
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		558 687	-251 913
Årets totalresultat		558 687	-251 913

Balansräkning för koncernen

Per den 31 december

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Rörelsefastigheter	10	3 216 817	2 625 675
Förvaltningsfastigheter	10	5 850 583	5 158 623
Inventarier	10	37 481	-
Goodwill		290 910	285 404
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	2	9
Derivat	20	12 436	310
Uppskjutna skattefordringar	9	15 174	4 952
Nyttjanderätt leasing	21	50 236	49 858
Övriga långfristiga fordringar	12,2	4 851	17 207
Summa anläggningstillgångar		9 478 493	8 142 038
Varulager		2 768	2 055
Kundfordringar	13	20 211	67 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 513	50 874
Övriga fordringar	12	14 528	47 508
Likvida medel	15	385 360	402 519
Summa omsättningstillgångar		484 379	570 067
Summa tillgångar		9 962 872	8 712 105

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
	16		
Aktiekapital		500	270
Övrigt tillskjutet kapital		3 488 198	3 298 198
Reserver		196 534	-50 927
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 140 336	829 341
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 825 568	4 076 882
Summa eget kapital		4 825 568	4 076 882
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17, 20	3 040 499	2 665 118
Derivat	18	5 457	24 388
Övriga långfristiga skulder		3 500	3 500
Leasingskuld	21	49 836	49 461
Uppskjutna skatteskulder	9	803 052	651 497
Summa långfristiga skulder		3 902 345	3 393 964
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	1 049 556	1 095 035
Leverantörsskulder		86 127	40 923
Skatteskulder	9	28 604	18 175
Övriga skulder	18	16 806	37 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	53 866	50 034
Summa kortfristiga skulder		1 234 959	1 241 259
Summa skulder		5 137 303	4 635 223
Summa eget kapital och skulder		9 962 872	8 712 105

Midstar Hotels AB (publ)

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Om- värderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget 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
Nyemission		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

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

TSEK	Not	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Om- värderings- reserv	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	16	270	3 298 198	-124 978	74 051	829 340	4 076 882
Årets totalresultat							
Årets resultat		-	-	-	-	311 225	311 225
Årets övrigt totalresultat		-	-	97 321	150 140	-	247 461
Årets totalresultat		-	-	97 321	150 140	311 225	558 687
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Fondemission		230	-	-	-	-230	
Aktieägartillskott		-	190 000	-	-	-	190 000
Summa transaktioner med koncernens ägare		230	190 000	-	-	-230	190 000
Utgående eget kapital 2021-12-31		500	3 488 198	-27 657	224 191	1 140 336	4 825 568

Midstar Hotels AB (publ)

Kassaflödesanalys för koncernen

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten	26		
Resultat före skatt		418 037	-236 276
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-290 412	368 198
Betald inkomstskatt		15 890	-15 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		143 515	116 802
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-677	303
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		59 166	-79 540
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-309 831	-87 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-107 826	-49 604
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-365 254	-69 244
Avyttring av förvaltningsfastigheter		163 217	-61 554
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-163 243	-
Avyttring av finansiella tillgångar		0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-365 280	-130 798
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	311 586
Erhållna aktieägartillskott		190 000	-
Upptagna lån		1 505 386	-
Amortering av lån		-1 253 199	-48 415
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		442 187	263 171
Årets kassaflöde		-30 919	82 769
Likvida medel vid årets början		402 519	321 179
Valutakursdifferens i likvida medel		13 760	-1 429
Likvida medel vid årets slut		385 360	402 519

Midstar Hotels AB (publ)

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3	77 696	32 663
Administrations- och försäljningskostnader	4, 5, 6	-81 029	-36 491
Rörelseresultat		-3 333	-3 828
<i>Resultat från finansiella poster:</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-595	-13
Resultat efter finansiella poster	6	-3 928	-3 841
Bokslutsdispositioner	8	2 949	3 794
Resultat före skatt		-979	-48
Skatt	9	161	-7
Årets resultat		-818	-55

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Per den 31 december

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	3 348 080	3 104 749
Uppskjuten skattefordran	9	161	
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 348 241</u>	<u>3 104 749</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 348 241</u>	<u>3 104 749</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar på koncernföretag		537 548	161 857
Övriga fordringar	12	0	4 226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 854	25 252
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>545 402</u>	<u>191 336</u>
Kassa och bank	15	9 201	192 849
Summa omsättningstillgångar		<u>554 604</u>	<u>384 185</u>
Summa tillgångar		<u>3 902 845</u>	<u>3 488 934</u>

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	270
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 881 302	1 691 587
Överkursfond		1 628 366	1 628 366
Årets resultat		-818	-55
Summa eget kapital		<u>3 509 350</u>	<u>3 320 168</u>
Obeskattade reserver	8	9 371	9 371
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 935	515
Skulder till koncernföretag		362 841	157 910
Övriga skulder	20	7 549	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	800	963
Summa kortfristiga skulder		<u>384 125</u>	<u>159 396</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 902 845</u>	<u>3 488 934</u>

Midstar Hotels AB (publ)

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

TSEK	Not	Bundet		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2020-01-01	16	250	1 316 800	1 691 635	-48	3 008 637
Årets totalresultat						
Årets resultat		-	-	-	-55	-55
Årets totalresultat		-	-	-	-55	-55
Vinstdisposition		-	-	-48	48	-
Nyemission		20	311 566	-	-	311 586
Utgående eget kapital 2020-12-31		270	1 628 366	1 691 587	-55	3 320 168

TSEK	Not	Bundet		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktie-kapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2021-01-01	16	270	1 628 366	1 691 587	-55	3 320 168
Årets resultat						
Årets resultat		-	-	-	-818	-818
Årets totalresultat		-	-	-	-818	-818
Vinstdisposition		-	-	-55	55	-
Fondemission		230	-	-230	-	-
Aktieägartillskott		-	-	190 000	-	190 000
Utgående eget kapital 2021-12-31		500	1 628 366	1 881 302	-818	3 509 350

Midstar Hotels AB (publ)

Kassaflödesanalys för moderbolaget

1 januari - 31 december

TSEK	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 333	-3 828
Betalda räntor		-595	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 928	-3 841
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		-400 431	-1 442
Ökning (+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		12 420	-1 534
Ökning (+)/Minskning (-) av övriga rörelseskulder		261 623	-24 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-130 317	-31 635
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-243 331	-118 849
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-243 331	-118 849
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	311 586
Erhållna aktieägartillskott		190 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		190 000	311 586
Årets kassaflöde		-183 648	161 101
Likvida medel vid årets början		192 849	31 748
Likvida medel vid årets slut		9 201	192 849

Midstar Hotels AB (publ)

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 21 april 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 25 maj 2022.

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

4. Nya IFRS som ännu inte tillämpas

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2021 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter. Av IASB antagna nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens 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

Vid rörelseförvärv redovisas dotterföretag 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,

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. Se även avsnitt 17 leasegivare i denna not.

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 intäkt redovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäkt redovisningstidpunkt 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.

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 realiserade värdeförändringar på derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive realiserade 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 skattepliktigt 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 hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen 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 hänförliga 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.

Akkumulerade 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

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 - skuldinstrumentinvestering; 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 innehåser 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 prövas 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.

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 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 anställde 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 leasingkulld vid leasingavtalets inledningsdatum. Samtidigt redovisas en nyttjanderättstillgång med motsvarande belopp justerat för vid inledningsdatumet förutbetalda leasingavgifter. Leasingkulden 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 leasingkulden. 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 ovisshet 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 förpliktelserna enligt kontraktet.

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 leasingkulder 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.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltnings- och rörelsefastigheter

Vid värdering av fastigheter 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.

Midstar Hotels AB (publ)

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 9,8 år (13,7). 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 TSEK	2021		2020	
	Årshyra	%	Årshyra	%
2021	-	0	-	0
2022	6 821	3	4 135	2
2023	2 601	1	16 462	7
2024	10 206	4	1 706	1
2025	35 838	15	7 791	3
2026 eller senare	189 963	77	212 445	88
	245 430	100	242 539	100

Förfallostrukturen ovan avser kontrakterad hyra exkl tillägg. Av detta utgör hyreskontrakt avseende hotell ca 92 % (88).

Specifikation av koncernens fastighetskostnader

TSEK	2021	2020
Driftskostnader	19 101	16 053
Reparations- och underhållskostnader	18 217	18 570
Fastighetsskatt	15 214	13 953
Summa fastighetskostnader	52 532	48 109

Specifikation av koncernens kostnader för operatörsverksamhet

TSEK	2021	2020
Personalkostnader	85 906	62 398
Avskrivningar	36 708	39 306
Omvärdering Materiella anläggningstillgångar	-29 493	65 783
Övrigt	104 026	35 757
Summa kostnader operatörsverksamhet	197 147	210 053

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen har personal i operatörsbolag, två i Danmark och ett i Sverige. 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 Malling & CO samt i Danmark av Cobblestone A/S. En controller är inhyrd via Bakertilly för arbetet med nya operatörsverksamheten i Sverige.

Kostnader för ersättningar till anställda

TSEK	2021	2020
Koncernen		
Löner och ersättningar mm	73 308	56 554
Styrelse	235	235
Pensionskostnader	4 399	4 908
Sociala avgifter	8 199	937
	<u>86 141</u>	<u>62 633</u>

Medelantalet anställda

	2021	2020
Moderbolaget		
Sverige	0	0
Totalt moderbolaget	<u>0</u>	<u>0</u>
Dotterföretag		
Danmark	104	143
Sverige	34	-
Totalt i dotterföretag	<u>138</u>	<u>143</u>
Koncernen totalt	<u>138</u>	<u>143</u>

Könsfördelning i företagsledningen

Andelen kvinnor i styrelsen uppgår till 20% (0). Andelen kvinnor i företagsledningen uppgår till 0 % (0).

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

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

Av totala styrelsearvodet har faktureras 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.

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

TSEK	2021	2020
Koncernen		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	2 591	2 908
Skatterådgivning	424	250
Andra uppdrag	369	1 030
Moderbolaget		
<i>KPMG</i>		
Revisionsuppdrag	645	605
Andra uppdrag	-	-

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 föranleds 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

	2021	2020
Köpta tjänster från Midstar AB	30 296	28 969
Förgäveskostnader	-	108
Löner och sociala kostnader avseende styrelse	275	275
Övriga förvaltningskostnader	17 330	17 254
Summa	47 901	46 606

Moderbolaget

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

	2021	2020
Köpta tjänster från Midstar AB	30 296	28 969
Köpta tjänster vid fastighetsförvärv	6 973	348
Löner, sociala kostnader avseende styrelse	275	275
Övriga Köpta tjänster	43 485	6 899
Summa	81 029	36 491
Fakturerat koncernens dotterbolag	-77 696	-32 663
	-77 696	-32 663
Centrala administrationskostnader	3 333	3 828

Not 7 Finansiella poster

Koncernen

TSEK	2021	2020
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	249	387
Netto valutakursförändringar	413	-
Netto övriga finansiella intäkter och kostnader	2 523	1 002
Finansiella intäkter	3 185	1 388
Räntekostnader, kreditinstitut	-64 697	-69 808
Netto valutakursförändringar	-	-4 999
Netto övriga finansiella intäkter och kostnader	-3 704	-2 264
Finansiella kostnader	-68 401	-77 071
Finansnetto	-65 216	-75 683

Av räntekostnaderna avser 8 114 TSEK tillgångar och skulder redovisade till verkligt värde.

Moderbolaget

Räntekostnader och liknande resultatposter

TSEK	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-149	0
Räntekostnader, Övriga	0	-1
Netto valutakursförändringar	-446	-12
	-595	-13

Not 8 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	48 531	28 471
Lämnat koncernbidrag	-45 582	-24 677
Summa	2 949	3 794
Periodiseringsfonder	2021-12-31	2020-12-31
Avsatt för beskattningsår 2018	9 371	9 371

Midstar Hotels AB (publ)

Not 9 Skatter

Förändrad skattesats

Skattesatsen sänktes till 20,6 % från 1 januari 2021 eller senare från att tidigare ha varit 21,4%.
Koncernens underskottsavdrag uppgick 2021 till TSEK 197 229 (115 587).

Redovisat i resultaträkning och rapport över övrigt totalresultat

Koncernen

TSEK	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Periodens skattekostnad	-23 412	-7 152
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	4 844	-2 722
	<u>-18 568</u>	<u>-9 873</u>
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-76 789	69 893
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	4 107	-12
Uppskjuten skattekostnad till följd av återföring underskottsavdrag	-15 562	-
	<u>-88 244</u>	<u>69 881</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	<u><u>-106 812</u></u>	<u><u>60 008</u></u>

Moderbolaget

TSEK	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-7
	<u>-</u>	<u>-7</u>
Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	161	-
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	<u><u>161</u></u>	<u><u>-7</u></u>

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

TSEK	(%)	2021	(%)	2020
Resultat före skatt		418 037		-236 276
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-86 116	21,4%	50 563
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	0,4%	-1 859	-0,1%	-353
Ej avdragsgilla kostnader	0,3%	-1 334	-1,2%	-2 840
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	3
Försäljning förvaltningsfastighet	0,1%	-382	0,0%	30
Återföring av tidigare aktiverade underskottsavdrag	3,7%	-15 562	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-189	5,0%	11 765
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,1%	-238	-0,2%	-562
Omvärdering av uppskjuten skatt	0,0%	0	0,0%	-107
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-15	0,0%	-15
Övrigt	0,3%	-1 117	0,6%	1 524
Redovisad effektiv skatt	<u>25,6%</u>	<u>-106 812</u>	<u>25,4%</u>	<u>60 008</u>

Avstämning av effektiv skatt

Moderbolaget

TSEK	(%)	2021	(%)	2020
Resultat före skatt		-979		-48
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	202	21,4%	10
Skatt hänförlig till tidigare år	-1,0%	-10	-15,1%	-7
Övrigt	-3,1%	-31	-20,9%	-10
Redovisad effektiv skatt	<u>16,5%</u>	<u>161</u>	<u>-35,9%</u>	<u>-7</u>

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänför sig till följande:

Koncernen

	Uppskjuten skatt 2021-12-31			Uppskjuten skatt 2020-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	252 598	-252 598	-	197 227	-197 227
Rörelsefastighet	-	544 298	-544 298	-	476 210	-476 210
Derivat	1 201	2 736	-1 535	4 952	68	4 884
Periodiseringsfonder	-	3 420	-3 420	-	3 420	-3 420
Underskottsavdrag	13 974	-	13 974	25 429	-	25 429
Skattefordringar/-skulder	15 174	803 052	-787 877	30 381	676 925	-646 545
Kvittning	-	-	-	-	-	-
Skattefordringar/-skulder, netto	15 174	803 052	-787 877	30 381	676 925	-646 545

Förvaltningsfastigheter

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

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförbar till förvaltningsfastigheter

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

2021-12-31

2020-12-31

853 717

804 920

-252 598

-197 227

601 119

607 693

Midstar Hotels AB (publ)

Not 10 Materiella anläggningstillgångar

Rörelsefastigheter

Under 2021 har två av tre rörelsefastigheter, i Sverige och Danmark, genomgått omfattande renoveringar. I Sverige nyöppnades hotellet under maj och i Danmark ska hotellet åter öppnas under sommaren 2022.

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Omvärderade anskaffningsvärden		
Ingående balans	2 625 675	2 657 810
Förvärv/omklassificeringar	138 000	-
Investeringar i befintliga fastigheter	200 625	69 244
Årets planenliga avskrivningar före omvärdering	-36 708	-39 306
Omvärderingar av rörelsefastigheter via resultaträkning	29 493	-65 783
Omvärderingseffekt mot omvärderingsreserv	194 690	94 937
Årets valutakursdifferenser	65 042	-91 227
Utgående balans 31 december	<u>3 216 817</u>	<u>2 625 675</u>
Redovisade värden		
Per 1 januari	<u>2 625 675</u>	<u>2 657 810</u>
Per 31 december	<u>3 216 817</u>	<u>2 625 675</u>

Koncernen tillämpar omvärderingsmetoden avseende koncernens rörelsefastigheter. Med värdetidpunkt 31 december 2021 och framåtblickande har externa värderare från Colliers och Savills 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 2021 genomförts för en av de tre fastigheterna då den tidigare klassificerats som förvaltningsfastighet. 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 omvärderingsreserv, samt redovisas under övrigt totalresultat.

Förvaltningsfastigheter

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Realiserade värdeförändringar	-4 468	-
Orealiserade värdeförändringar	258 604	-221 766
	<u>254 135</u>	<u>-221 766</u>

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående balans	5 158 623	5 531 742
Förvärv/omklassificeringar	357 000	-
Avyttring förvaltningsfastighet	-187 547	-
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	135 025	61 554
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet ²⁾	258 604	-221 766
Valutakursförändringar	128 879	-212 907
	<u>5 850 583</u>	<u>5 158 623</u>

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

2) Varav värdeförändringar hänförlig till tillgångar som fanns kvar vid årets slut 258 604 TSEK (-221 766) TSEK.

I koncernen finns inga ej intäktsgenererande fastigheter.

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin i IFRS 13.

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.

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 genomförts.

Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	41 337	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 337	-
Årets avskrivningar	-3 856	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 856	-
Utgående redovisat värde	<u>37 481</u>	<u>-</u>

Väsentliga icke observerbara indata för värdering till verkligt värde

	<u>2021-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
	<i>Snitt</i>	<i>Spann</i>	<i>Spann</i>
Förväntad normaliserad hyra (kr per kvm) år 6	2 012	1100 - 3400	1 000 - 3 000
Aktuell hyra (kr per kvm)	1 430	900 - 2400	800 - 2 700
Återstående längd på hyreskontrakt (år)	9,8	0-20	0-20
Förväntad långsiktig vakans	0,3	0 - 2,2	0 - 2,5
Aktuell vakans %	1,7	0 - 10,5	0 - 19,9
Förväntat normaliserat driftnetto (kr per kvm) år 5+1	1 793	700 - 3 300	700 - 2 800
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	5,8	5,0 - 7,8	5,3 - 7,8

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering**Väsentliga icke observerbara indata**

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

Väsentliga icke observerbara indata

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

Påverkan på verkligt värde 2021-12-31

<u>Förändring</u>	<u>Hotell</u>
2,0%	-139 Mkr
-5,0%	-293 Mkr
+0,5%	-467 Mkr

Påverkan på verkligt värde 2020-12-31

<u>Förändring</u>	<u>Hotell</u>
2,0%	-131 Mkr
-5,0%	-259 Mkr
+0,5%	-405 Mkr

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9	2
Omklassificering	-7	7
Utgående balans 31 december	2	9
Redovisat värde vid årets utgång	2	9

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. Avser andelar i Projektselskabet Marienlyst Joint Vernture A/S. Under året förvärvades resterande delar av bolaget och ägande uppgick till 100% vilket innebar en omklassificering. Efter det har bolaget fusionerats med annat bolag i koncernen.

Not 12 Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Långfristig lånefordran samt pågående förvärvskostnader	-	4 731
Övriga långfristiga fordringar	4 851	12 476
	4 851	17 207

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Momsfordringar	9 665	4 254
Fordringar på skattekonto	3 261	25 163
Övriga fordringar	1 601	18 092
	14 528	47 508

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar (kortfristiga)		
Momsfordringar	0	4 226
Fordringar på skattekonto	0	-
	0	4 226

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	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna kundfordringar	8 426	39 940
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	6 624	9 832
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	3 392	10 080
Förfallna kundfordringar >90 dagar	1 805	7 684
Reserv för osäkra kundfordringar	-36	-426
Summa	20 211	67 111

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Upplupna hyresintäkter	38 581	-2 735
Förutbetalda försäkringspremier	1 574	918
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	16 380	27 655
Förutbetalda förvärvskostnader	-	17 590
Räntor	1 652	3 417
Bankkostnader	3 123	2 677
Övrigt	203	1 352
	<u>61 513</u>	<u>50 874</u>
Moderbolaget		
Förutbetalda försäkringspremier	-	16
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	7 854	7 541
Förutbetalda förvärvskostnader	-	17 695
	<u>7 854</u>	<u>25 252</u>

Not 15 Likvida medel

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	385 360	402 519
<i>Summa enligt balansräkningen</i>	<u>385 360</u>	<u>402 519</u>
<i>Summa enligt kassaflödesanalysen</i>	<u>385 360</u>	<u>402 519</u>
Moderbolaget		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och banktillgodohavanden	9 201	192 849
<i>Summa enligt balansräkningen</i>	<u>9 201</u>	<u>192 849</u>
<i>Summa enligt kassaflödesanalysen</i>	<u>9 201</u>	<u>192 849</u>

Not 16 Eget kapital

Koncernen		
Aktiekapital och antal aktier		
<i>Anges i antal aktier</i>	2021	2020
Emitterade per 1 januari	269 619	249 518
Nyemission	-	20 101
Fondemission	230 381	-
Emitterade per 31 december - betalda	<u>500 000</u>	<u>269 619</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.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innefattar den omvärdering som görs av koncernens rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheter bokas via resultaträkningen, men gällande rörelsefastigheter bokas värdeförändring med avdrag för uppskjuten skatt, direkt mot eget kapital.

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 ägarna.

Kapitalhantering

Enligt styrelsens policy är koncernens finansiella målsättning att ha en god finansiell ställning, som bidrar till att bibehålla investerarens, kreditgivarens 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	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Banklån	3 040 499	2 665 118
	<u>3 040 499</u>	<u>2 665 118</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	960 894	1 095 035
Projektlån	88 662	-
	<u>1 049 556</u>	<u>1 095 035</u>

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	2021-12-31	
				Lån lokal valuta	Redovisat TSEK
Banklån	SEK	1,28%	2022-01-15	132 000	132 000
Banklån	SEK	2,26%	2024-06-30	247 500	247 500
Banklån	SEK	2,26%	2024-03-03	292 936	292 936
Banklån	SEK	2,43%	2024-03-03	355 811	355 811
Banklån	NOK	2,13%	2024-03-03	318 069	326 150
Banklån	DKK	0,96%	2037-07-21	64 410	88 581
Banklån	DKK	2,07%	2037-07-19	39 558	54 403
Banklån	DKK	1,10%	2037-09-28	55 431	76 232
Banklån	DKK	1,11%	2037-09-29	43 651	60 031
Banklån	DKK	1,06%	2025-01-01	181 500	249 610
Banklån	DKK	0,87%	2029-12-31	300 000	412 579
Banklån	DKK	0,83%	2029-12-31	198 203	272 581
Banklån	DKK	0,93%	2039-12-30	118 023	162 312
Banklån	DKK	0,99%	2025-01-01	118 678	163 213
Banklån	DKK	0,98%	2039-10-17	98 164	135 001
Projektlån	DKK	2,25%	2022-02-28	64 469	88 662
Banklån	DKK	0,98%	2042-02-15	34 055	46 835
Banklån	SEK	1,73%	2022-11-23	398 475	398 475
Banklån	NOK	3,09%	2022-11-23	409 062	419 456
Banklån	SEK	2,26%	2024-03-03	107 686	107 686
Totala räntebärande skulder					<u>4 090 055</u>

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>

Not 18 Övriga skulder

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Derivat		
Verkligt värde räntederivat	5 457	24 388
	<u>5 457</u>	<u>24 388</u>

Övriga kortfristiga skulder

Momsskulder	-	32 617
Förskott från kunder	2 455	2 298
Övriga skulder	14 351	2 177
	<u>16 806</u>	<u>37 092</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade kostnader	8 315	12 478
Styrelsearvoden	235	235
Räntekostnader	11 071	7 839
Revisionskostnader	1 973	2 042
Upplupna drift- och förvaltningskostnader	19 419	23 919
Förutbetalda intäkter	387	-
Förutbetalda hyresintäkter	12 467	3 521
	<u>53 866</u>	<u>50 034</u>

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	275	275
Revisionskostnader	435	565
Upplupna drift- och förvaltningskostnader	90	123
	<u>800</u>	<u>963</u>

Midstar Hotels AB (publ)

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 marknadsriskerna.

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 4 090,1 Mkr (3 760,2), varav 4 090,1 Mkr (3 760,2) var utnyttjat. Avtalen för den största delen av dessa faciliteter förfaller under 2024. Kreditfaciliteterna är villkorade av kovenanter. Koncernen uppfyller kraven i dessa kovenanter per balansdagen.

Tabellen nedan visar förfallostrukturen för koncernens finansiella skulder inklusive derivatskulder kontraherade per 2021-12-31. 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

2021 TSEK	Redovisat belopp	Kontraktuella betalningar av kapitalbelopp och ränta				
		jan-jun 2022	jul-dec 2022	2023	2024 till 2027	Efter 2027
Räntebärande skulder						
Långfristiga skulder till kreditinstitut	3 040 499	-	-	-	1 579 694	1 460 805
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	960 894	-	960 894	-	-	-
Projektlån	88 662	88 662	-	-	-	-
Ränta	11 071	34 445	32 899	50 336	75 787	80 553
Räntederivat						
	-12 436					
	5 457	11 020	10 627	17 518	33 671	629
Icke-räntebärande skulder						
Leverantörsskulder	86 127	86 127	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	14 351	14 351	-	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 627	21 627	-	-	-	-
Totalt	4 216 252	256 232	1 004 420	67 854	1 689 152	1 541 987

Utöver de skulder vars odiskonterade kassaflöden presenteras i ovanstående tabell innehar koncernen 4 tomträttsavtal vars årliga tomträttsavgälder summerar till 1 600 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.

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

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 räntetak. I enlighet med koncernens finanspolicy har 54% av ränterisken i fastighetsinvesteringarna säkrats med en kombination av ränteswappar, fastränta och räntetak.

Koncernens nettoskuld uppgick per balansdagen till 4 090 Mkr (3 760,2).

En samtidig ökning av samtliga relevanta marknadsräntor med 100 räntepunkter skulle öka koncernens årliga räntekostnader med 17,1 Mkr (11,4), 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 12 Mkr (0) och motsvarar totalt positivt marknadsvärde för räntederivat.

För övriga finansiella tillgångar antas kreditrisken motsvara de redovisade värdena.

Koncernen

TSEK	2021-12-31		2020-12-31	
	Derivat- tillgångar	Derivat- skulder	Derivat- tillgångar	Derivat- skulder
Redovisade belopp	12 436	-5 457	310	-24 388
Nettning enligt ISDA	-	-	-	-
Nettobelopp	12 436	-5 457	310	-24 388

Valutarisk

Risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument kan fluktuera när värdet på främmande valutor förändras benäms valutarisk. Koncernen är exponerad för olika typer av valutarisker. Den främsta exponeringen härrör från koncernens ut- och inlåning koncerninternt 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.

	Påverkan på resultat efter skatt		Påverkan eget kapital netto efter skatt	
	Ökning 2021-12-31	Minskning 2021-12-31	Ökning 2021-12-31	Minskning 2021-12-31
DKK/SEK - förändring med 10%	16 018	-16 018	16 018	-16 018
NOK/SEK - förändring med 10%	-1 249	1 249	-1 249	1 249
DKK/SEK - förändring med 5%	8 009	-8 009	8 009	-8 009
NOK/SEK - förändring med 5%	-625	625	-625	625
NOK/DKK - förändring med 10%	5 185	-5 185	5 185	-5 185
NOK/DKK - förändring med 5%	2 593	-2 593	2 593	-2 593
	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31
DKK/SEK - förändring med 10%	-206	206	-206	206
NOK/SEK - förändring med 10%	132	-132	132	-132
DKK/SEK - förändring med 5%	-103	103	-103	103
NOK/SEK - förändring med 5%	66	-66	66	-66
NOK/DKK - förändring med 10%	60	-60	60	-60
NOK/DKK - förändring med 5%	30	-30	30	-30

Årets rörelseresultat för koncernen har påverkats negativt med valutakursdifferenser om 5 TSEK (-246) och påverkat finansnettot negativt med 413 TSEK (-4 999).

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. För finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde utgör det en god approximation av verkligt värde

Koncern	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet 2021-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2021-12-31
TSEK		
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	12 436	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 601
Övrig långfristig lånefordran	-	4 851
Kundfordringar	-	20 211
Upplupna intäkter	-	38 581
Summa finansiella tillgångar	12 436	65 245
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet 2020-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde 2020-12-31
TSEK		
Finansiella tillgångar		
Räntederivat	310	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	18 092
Övrig långfristig lånefordran	-	12 476
Kundfordringar	-	67 111
Upplupna intäkter	-	-2 735
Summa finansiella tillgångar	310	94 943

TSEK	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet 2021-12-31	Finansiella skulder värderade till upp- lupet anskaffningsvärde 2021-12-31
Finansiella skulder		
Räntederivat	5 457	-
Finansiella skulder som inte redovisas till verkligt värde		
Skulder till kreditinstitut	-	4 090 055
Leverantörsskulder	-	86 127
Övriga kortfristiga skulder	-	14 351
Upplupna kostnader	-	32 698
Summa finansiella skulder	5 457	4 223 231

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

Midstar Hotels AB (publ)

Not 21 Leasingavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida betalningar för icke uppsägningsbara leasingavtal uppgår till:

	2021-12-31	2020-12-31
Nyttjanderättstillgångar		
Tomträtter	50 236	49 858
Leasingskulder		
Tomträtter	49 836	49 461

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal.

De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
TSEK		
Inom ett år	245 698	241 917
Inom två år	247 223	195 698
Inom tre år	245 526	222 223
Inom 4 år	213 591	242 526
Inom 5 år	197 368	213 782
Längre än fem år	1 250 162	1 256 634
	<u>2 399 567</u>	<u>2 372 779</u>

Omsättningshyra och andra variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 61 051 TSEK (21 499).

Not 22 Investeringsåtaganden

Under året har bolaget ingått avtal om ca 40 MSEK i investeringsåtagande gällande ombyggnationer. Samtidigt har 325 MSEK lagts ner i investeringar i beståndet. För tidigare ingångna åtaganden kvarstår ca 250 MSEK varav merparten upparbetas 2022.

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 023 270	3 950 894
Nettotillgångar i dotterbolag	3 478 781	3 729 937
	<u>9 502 051</u>	<u>7 381 652</u>
<i>Övriga ställda panten och säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	<u>9 502 051</u>	<u>7 680 831</u>
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Moderbolaget

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	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

TSEK

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	2021	-	31 990	-	7 646	-
Midstar AB	2020	-	28 969	-	7 340	-

Sammanställning över närståendetransaktioner

Moderbolaget

TSEK

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	2021	-	31 409	-	7 646	-
Dotterföretag	2021	77 696	-	-	537 548	362 841
Midstar AB	2020	-	28 969	-	7 340	-
Dotterföretag	2020	32 663	-	-	161 857	157 910

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	2021	2020
Styrelse	<u>235</u>	<u>235</u>
Ledande befattningshavare	-	-

Not 25 Koncernföretag

Innehav i dotterföretag

	Dotterföretagets säte, land	2021-12-31 Ägarandel i %	2020-12-31 Ägarandel i %
Midstar Fastigheter AB, 559018-9626	Stockholm, Sverige	100,0%	100,0%

Moderbolaget

TSEK

2021-12-31 **2020-12-31**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	3 104 749	2 985 900
Lämnade aktieägartillskott	243 331	118 849
Utgående balans 31 december	<u>3 348 080</u>	<u>3 104 749</u>

Redovisat värde den 31 december

	<u>3 348 080</u>	<u>3 104 749</u>
--	------------------	------------------

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Midstar Fastigheter AB, 559018-9626, Stockholm	50 000	100	3 348 080	3 104 749
			<u>3 348 080</u>	<u>3 104 749</u>

Specifikation av moderbolagets indirekta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %
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
Kongresservice 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
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
DK Park II AS	501 000	100
Hotell 1 Landvetter AB	50 000	100

Not 26 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Betalda räntor och erhållen utdelning

Koncernen

TSEK	2021	2020
Erhållen ränta	3 185	1 388
Erlagd ränta	-64 697	-69 808

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

TSEK	2021	2020
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-258 604	221 766
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-30 245	33 157
Avskrivningar	36 708	39 306
Omvärdering	-29 493	65 783
Övriga poster	-8 778	8 186
	<u>-290 412</u>	<u>368 198</u>

Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

TSEK

	2021	2020
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Materiella anläggningstillgångar	400 457	-
Rörelsefordringar	3 966	-
Summa tillgångar	<u>404 423</u>	<u>-</u>
Kortfristiga rörelseskulder	330 276	-
Summa avsättningar och skulder	<u>330 276</u>	<u>-</u>
Utbetald köpeskilling	-163 243	-
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-
Påverkan på likvida medel	<u>-163 243</u>	<u>-</u>

Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter - koncernen

	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar	78 793	-
Rörelsefordringar	89	-
Summa tillgångar	<u>78 881</u>	<u>-</u>
Kortfristiga rörelseskulder	4 264	-
Summa avsättningar och skulder	<u>4 264</u>	<u>-</u>
Försäljningspris	163 466	-
Avgår: likvida medel i den avyttrade verksamheten	-250	-
Påverkan på likvida medel	<u>163 217</u>	<u>-</u>

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten - koncernen

TSEK	UB 2020	Kassaflöden	Förvärv av dotterbolag	Valutakurs-differens	UB 2021
Banklån samt projektlån	3 760 153	4 687	247 500	77 715	4 090 055
Summa skulder härrörande från finansieringsverksamheten	<u>3 760 153</u>	<u>4 687</u>	<u>247 500</u>	<u>77 715</u>	<u>4 090 055</u>

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>2 267 150</u>	<u>583 639</u>	<u>1 102 674</u>	<u>-</u>	<u>3 953 463</u>

Not 27 NyckeltalÅterstående 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 2021 som påverkar de lämnade finansiella rapporterna för Midstarkoncernens verksamhetsår 2021. Midstar gav per den 8 februari ut en obligation med nominellt värde 500 Mkr till en ränta om 4,25%. Obligationen noterades på Nasdaq den 6 april 2022 och löper under tre år. Under Q2 2022 förvärvades en hotellfastighet i norra stockholmsområdet genom ett bolagsförvärv.

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 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserade vinstmedel	1 881 301 741
Överkursfond	1 628 365 958
Årets resultat	-817 785
<u>Summa</u>	<u>3 508 849 914</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	3 508 849 914
<i>varav till överkursfond</i>	<i>1 628 365 958</i>
<u>Summa</u>	<u>3 508 849 914</u>

Midstar Hotels AB (publ)

Härmed försäkras att, såvitt vi känner till, är årsredovisningen 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 21 april 2022.

Jan Sööder
Ordförande

Alexander Sundberg

Anna Wiman

Björn Olsson

Peter Ragnarsson

Peter Tengström
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 21 april 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 25 maj 2022.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Midstar Hotels AB (publ) för år 2021.

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 2021 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 2021 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 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 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, förfälskning, 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 (publ) för år 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29 april 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor