

STRONGHOLD

NEWSEC | **NIAM**

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING**

2023-01-01 – 2023-12-31

STRONGHOLD INVEST AB
556713–9067

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STRONGHOLD INVEST AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stronghold Invest AB ("Stronghold Invest"), organisationsnummer 556713–9067, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Koncernen

Strongholdkoncernen ("koncernen") är en av Norra Europas ledande bolagsgrupper med fokus på professionella tjänster, rådgivning, teknologi och fondförvaltning, primärt inom fastigheter och infrastruktur. Kunderna består huvudsakligen av institutionella investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. Operativt verkar koncernen genom tre verksamhetsben; Newsec, Niam och Stronghold Growth.

Koncernen hade vid årets slut totalt cirka 2 700 medarbetare, fördelade över åtta länder runt om i Norra Europa.

Moderbolaget

Stronghold är ett investmentbolag med säte i Stockholm. Bolaget har ett långsiktigt arbetssätt, genomsyras av entreprenörsanda och har en aktiv ägarstrategi.

Stronghold har sedan grundandet 1994, och efter att det köptes ut från Investor AB/Sweco 1997, med framgång utvecklats till en av Europas ledande ägare och utvecklare av företag inom fastighetstjänster. Stronghold drar nytta av sina djupgående kunskaper om branschen, kontakter på marknaden och sin ställning i ekosystemet för att identifiera investeringsmöjligheter och driva innovation. Stronghold har också ett differentierat värdeerbjudande genom sin unika kombination av kompetens inom fastigheter och teknik, marknadskontakter, insikter och kapital vilket stödjer tillväxt i koncernens innehav.

Stronghold är uppbyggt av ett team med 13 specialiserade medarbetare som leds av en mycket erfaren styrelse som i sin tur består av ett antal personer med en bakgrund inom fastigheter, finans, fondförvaltning och managementkonsulttjänster.

Strongholds ägarmodell

- Aktiv ägare med ett långsiktigt perspektiv.
- Tydligt fokus på att agera i innehavens bästa intresse samt att säkerställa att styrelsen och ledningen har rätt sammansättning för att nå bolagets fulla potential.
- Aktivt delaktiga i innehaven genom representation i styrelsen, transaktionsutskott och genom att bidra med Strongholds nätverk och branschexpertis.
- Låta entreprenörsanda och hållbar affärspraxis vara ledstjärnor. På så sätt kan Stronghold bedriva verksamhet med ett flexibelt upplägg som främjar tillväxt och värdeskapande på lång sikt, både organiskt och via förvärv.
- Tillväxt, lönsamhet, medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet utgör Strongholds fyra nyckeltal, som Stronghold också följer upp noga i sina portföljbolag.

Newsec – The full-service property house in Northern Europe

Newsec, grundat 1994, är en ledande heltäckande fastighetsförvaltare inom områdena Property Asset Management, Advisory, Energy Transition, Investment Management och Digital Solutions. Newsec erbjuder fastighetsägare, investerare och hyresgäster ett heltäckande utbud av tjänster, hanterar hela värdekedjan och kan fungera som en helhetslösning för sina kunder. Newsec har genom bredden i sitt tjänsteutbud och sin geografiska räckvidd en unik ställning i norra Europa och är marknadsledande med en stark ställning inom alla sina affärsområden.

Newsec har idag cirka 2 600 medarbetare som bedriver verksamhet i sju länder i Norden och Baltikum. Newsec har cirka 99 miljarder euro under förvaltning, tecknar årligen nya hyresavtal om cirka 179 tusen kvadratmeter kommersiell yta, samt omförhandlar ytterligare 235 tusen kvadratmeter kommersiell yta, förvaltar transaktioner om cirka 1 167 miljoner euro och värderar fastigheter till ett underliggande värde av cirka 333 miljarder euro. Inom Energy Transition har Newsec en meritlista med 6 genomförda transaktioner inom förnybar energi till ett totalt värde om 600 miljoner euro under 2023.

Niam

Niam, grundat 1998, är en ledande fondförvaltare inom fastighetsinvesteringar i norra Europa och använder ett antal olika strategier. Genom sin omfattande erfarenhet och betydande expertis har Niam sedan grundandet med framgång levererat exceptionell fondavkastning genom olika affärscykler och marknadsförhållanden. Niam har för närvarande tre fondstrategier: Real Estate, Infrastructure och Credit. Strategin Real Estate omfattar i) investeringar när tiden är den rätta i kommersiella fastigheter samt bostads- och logistikfastigheter för att erhålla intäkter och uppnå kapitaltillväxt, och ii) kärninvesteringar i kontor, fastigheter för dagligvaruhandel, bostads- och logistikfastigheter samt offentliga fastigheter för att uppnå stabila kassaflöden. Strategin Infrastructure har fokus på hållbara investeringar som ger mervärde inom förnybar energi/energiomställning, digital infrastruktur/telekommunikation och framtidens transporter. Strategin Credit är inriktad på prioriterade lånemöjligheter med säkerhet för kommersiella fastigheter med ett starkt ESG-fokus.

Niam har cirka 100 medarbetare samt kontor i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Köpenhamn och Luxemburg. Niam har sedan grundandet investerat över 12 miljarder euro i fastigheter, och har nu förvaltat tillgångar om cirka 5,5 miljarder euro.

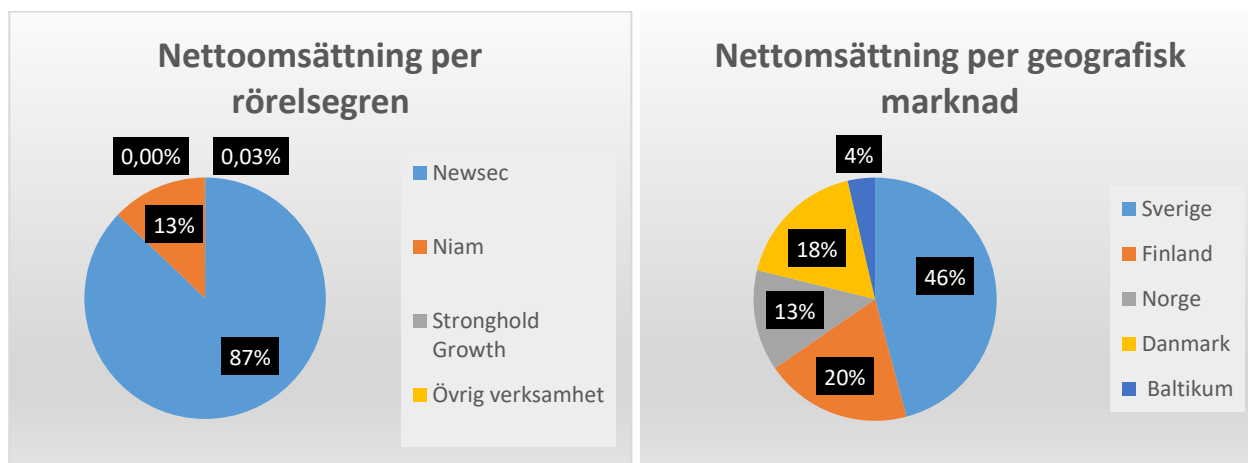
Stronghold Growth

Stronghold Growth etablerades 2015 för att dra nytta av digitaliseringstrenden genom att använda Strongholds unika ställning som en ledande nordisk plattform för fastighetstjänster. Stronghold Growth investerar i och bygger upp bolag i gränslandet mellan fastighetstjänster och teknik för att möjliggöra den digitala omvandlingen i branschen.

Stronghold Growth har sedan grundandet investerat i 12 riskkapitalbolag och fungerat som inkubator för tre verksamheter. Stronghold Growth fortsätter att söka efter attraktiva möjligheter som går att bygga upp och som har stor potential för värdeskapande utifrån tre teman för kärninvesteringar: smarta byggnader och städer, energiomställning/hållbarhet och teknik för uppkoppling. Genom sitt tidiga inträde på den nordiska proptech-scenen (digitalisering av fastigheter) och efter att ha grundat Nordic Proptech Initiative och REDI (The Real Estate Digitalisation Initiative) gynnas Stronghold Growth från stora informationsflöden och djupgående relationer i fastighetsförvaltningens ekosystem, däribland med viktiga beslutsfattare.

Omsättning per segment och land

Nedan diagram visar koncernens nettoomsättning per 31 december fördelat per koncernens tre segment samt per land.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2023 förvärvade Newsec Basale AS samtliga aktier i bolaget Rådgivende Ingeniører Løyning AS. Bolaget kompletterar den befintliga verksamheten i Norge och stärker Newsecs erbjudande av tjänster inom energioptimering. Förvärvspriset uppgick till 22,6 mkr. I samband med förvärvet identifierades en kundrelation uppgående till 28,5 mkr vilken skrivs av på 7 år.

Newsec AB förvärvade andelar av minoritetsägarna i de delägda bolagen inom rådgivningsverksamheten varmed ägandet gick från omkring 51 procent till omkring 60 procent. Köpeskillingen uppgick till 60,4 mkr. Betalningen till minoritetsägarna gjordes främst genom en apportemission av aktier i Newsec AB uppgående till 46,5 mkr. Resterande del av betalningen gjordes kontant. Transaktionen redovisades som en transaktion inom det bestämmande inflytandet med en effekt på majoritetens andel av eget kapital på -15,2 mkr. Efter transaktionen var Newsec AB inte längre ett helägt dotterbolag utan ägandet uppgick till 98,18 procent.

Under året anskaffades kapital genom nyemissioner i Stronghold Invest AB till ett antal externa ägare. Totalt uppgick nyemissionerna till 125 mkr. Medlen användes till att amortera på koncernens banklån.

Årets utmanande marknadsklimat medförde att koncernen behövde göra nedskrivningar av övriga aktieinnehav. Aktierna i ABRF Group AB (Alla Brf) skrevs ned med 8 mkr, nedskrivningen återfinns i koncernens finansnetto. Aktierna i Nordkap AB skrevs ned med 20 mkr. Då detta innehav är ett av segmentet Growths kärninnehav redovisades nedskrivningen i rörelseresultatet.

Under året deltog koncernen i en nyemission i intressebolaget Proptivity AB. Nyemissionen uppgick till 12 mkr. Koncernen deltog inte i nyemissionen pro-rata, vilket medförde att ägandet späddes ut från 38 till 35 procent.

Kommentar till verksamhet, resultat och ställning

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning under året minskade med knappt 1 procent till 3 951 (3 988) mkr. Omsättningen var huvudsakligen hänförlig till segmentet Newsec som rapporterade intäkter om 3 444 (3 338 085) mkr, medan Niam svarade för 507 (645) mkr, Stronghold Growth för - (3) mkr samt övrig verksamhet 1 (2) mkr. Föregående år redovisades en promoteintäkt relaterad till stängningen av en Niam-fond uppgående till 281 mkr. Rensat för denna jämförelsestörande post ökade koncernens omsättning med 7 procent.

Verksamhetsåret var framgångsrikt för koncernens två mest väsentliga segment, Newsec och Niam, utifrån ett tillväxtperspektiv. Omsättningsökningen inom Newsec förklarades främst av ett framgångsrikt försäljningsarbete och utökat mandat från befintliga kunder. Inom Newsec drabbades de olika affärsområdena olika hårt av det hårda marknadsklimatet under året. Affärsområdet Advisory drabbades hårdast med sjunkande omsättning till följd av färre fastighetstransaktioner på marknaden. Tack vare en omsättningsökning inom resterande affärsområden ökar Newsecs omsättning jämfört med föregående år. Omsättningsminskningen inom Niam berodde främst på att en promote uppgående till 281 mkr intäktsfördes under 2022. Rensat för denna jämförelsestörande post ökade Niams omsättning med cirka 140 mkr. 45 mkr av ökningen härleddes till det, under föregående år, förvärvade bolaget Niam Credit. Trots ett hårt fondresningsklimat under året har det således skett en organisk tillväxt inom Niam.

Övriga rörelseintäkter uppgick till - (33) mkr. Posten bestod under 2022 främst av försäljning av dotterbolaget Proptivity AB och uppvärdering av kvarvarande intressebolagsandel i det sålda dotterbolaget till verkligt värde.

Personalkostnader uppgick till 2 568 (2 332) mkr, varav rörlig ersättning till anställda inklusive sociala kostnader om 93 (110) mkr. Personalkostnader ökade som ett resultat av tillväxt i koncernen. Övriga externa kostnader minskade och uppgick till 1 053 (1 092) mkr och bestod främst av kostnader för konsulter, hyra, marknadsföring samt IT. Det var framför allt konsultkostnader som minskade jämfört med föregående år. Under året lyckades koncernen i större utsträckning än föregående år anställa personal i stället för att anlita konsulter. Dessutom var konsultkostnaderna ovanligt höga under 2022 till följd av vissa årsspecifika projekt.

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (EBITDA) uppgick till 308 (662) mkr. EBITDA-marginalen minskade från 17 till 8 procent. Intäktsförd promote påverkade föregående års marginal positivt, men rensat för den intäktsströmmen uppgick EBITDA-marginalen 2022 till 10 procent.

Årets avskrivningar uppgick till 227 (188) mkr och årets nedskrivningar till - (24) mkr. Föregående års nedskrivningar avsåg nedskrivning av kundrelationer i Newsec som ett resultat av att ett antal kunder lämnat koncernen.

Rörelseresultatet uppgick till 81 (450) mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -3 (465) mkr. Finansnettot uppgick till -84 (16) mkr. Det höjda ränteläget medförde att koncernens räntekostnader ökade till 58 (29) mkr. Koncernen marknadsvärderar vissa tillgångar och skulder. De övriga finansiella aktieinnehav som inte ingår i segmentet Stronghold Growth värderas till verkligt värde över resultaträkningen i finansnettot. Under 2023 resulterade detta i en finansiell kostnad om 25 mkr att jämföra med en finansiell intäkt om 4 mkr under 2022. Den del av koncernens valuta- och ränterelaterade derivatinstrument, som inte säkringsredovisas, värderas också till verkligt värde över resultaträkningen och under året resulterade detta i en finansiell intäkt om 3 (37) mkr, se vidare specificerat i not 4 och not 11.

Koncernens effektiva skattesats uppgick till -70 (48) procent. Den höga skattesatsen föregående år berodde på att skattekostnaden belastades med en skatt relaterat till tidigare år uppgående till 144 mkr. Koncernen förlorade en skattetvist som pågått under ett flertal år och kostnaden för detta redovisades 2022. Rensat för denna engångseffekt uppgick den effektiva skattesatsen till 17 procent under 2022. Under 2023 hade koncernen en skattekostnad trots ett negativt resultat före skatt. Den negativa effektiva skatten berodde främst på stora ej avdragsgilla kostnader såsom nedskrivning av övriga aktieinnehav. Se not 14 för vidare förklaring till koncernens effektiva skatt.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 321 mkr jämfört med 450 mkr vid årets början. Eget kapital uppgick per sista december till 700 mkr mot 720 mkr vid årets början. Koncernens soliditet uppgick på balansdagen till 20,7 (19,6) procent.

Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 50 (56) mkr. Koncernen fortsatte att investera i verksamheten och merparten av investeringarna avsåg olika kundrelaterade system. Utöver detta tillkom det även immateriella anläggningstillgångar i form av kundrelationer och goodwill uppgående till ett värde om 29 (181) mkr. Kundrelationen som tillkom under 2023 avsåg förvärvet av Rådgivande Ingeniörer Løyning AS. 2022 avsåg posterna främst förvärvet av Brunswick Credit som sedan namnändrades till Niam Credit men också förvärvet av Hinna Park Facility Management AS samt Zynka BIM AB.

Kassaflöde

Koncernens operativa kassaflöde, kassaflöde från den löpande verksamheten efter investeringar och förändringar i rörelsekapital, uppgick till 250 (104) mkr.

Förändring jämfört med föregående år avseende kassaflöde från den löpande verksamheten, 334 (239) mkr, förklaras främst av följande. Förändringen i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med +111 mkr jämfört med -104 mkr föregående år. Koncernen har under året bundit mindre kapital i kundfordringar samtidigt som fondverksamheten började förskottsakturera. Detta stärkte kassaflödet och kompenserade för det lägre kassaflöde som var resultatet av ett lägre rörelseresultat.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -85 (-135) mkr. Den stora skillnaden mellan åren berodde främst på fler och större förvärv av dotterbolag under 2022.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -379 (-47). Det berodde främst på att en refinansiering skedde under 2022 vilket medförde en positiv effekt på kassaflödet från finansieringsverksamheten på totalt 546 mkr.

Under året betalades en utdelning om 1,0751 kronor per aktie ut, totalt 99 mkr. Beslut fattades på årsstämman. Den utdelning som utbetalades under 2022 uppgick till 200 mkr och 2,0661 kronor per aktie.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av februari lämnade Newsec-koncernens verkställande direktör Patrik Attemark. Petra Scharin, även verkställande direktör för Stronghold, tog över som tillförordnad VD.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett efter bokslutsdagen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förknippad med risker som styrelse och ledning måste förhålla sig till och agera utifrån. Strongholdkoncernens geografiska spridning samt diversifiering av tjänster bidrar dock till att reducera riskexponeringen. De risker som identifierats inom koncernen kan relateras till tre områden: generell marknadsrisk, risk kopplat till specifika kundrelationer samt förlust av nyckelmedarbetare.

Marknadsrisk

Under 2023 och 2024 har världsekonomin ställts inför betydande utmaningar, däribland krig och geopolitiska spänningar i Östeuropa och Mellanöstern. En fortsatt hög inflationstakt har bevitnats globalt, driven av bland annat dessa spänningar. Inflationen har i sin tur lett till ett högre ränteläge, vilket påverkat både konsumenter och företag. Företag som Stronghold och dess kunder har därmed också påverkats.

Trots dessa utmaningar har ränteläget börjat visa tecken på stabilisering. Sannolikt kommer räntan sänkas ett antal gånger under 2024 i både USA, Euroområdet och Sverige, vilket torde ha en positiv effekt på efterfrågan och den allmänna konjunkturen. Den gradvisa återhämtningen i global handel och konsumtion börjar redan nu ge vissa positiva signaler för framtiden. Vidare har teknologiska framsteg och innovation inom sektorer som förnybar energi och digitalisering accelererat, vilket erbjuder nya affärsmöjligheter och bidrar till en mer hållbar global ekonomi.

Med en adaptiv strategi har Stronghold lyckats navigera genom dessa utmanande tider, med fokus på innovativa lösningar och anpassning till marknadens förändrade förutsättningar. Med ett starkt fokus på återkommande intäkter och en diversifierad kundbas har företaget inte bara lyckats upprätthålla sin verksamhet, utan även hitta nya möjligheter för tillväxt. Bolagets proaktiva inställning har säkerställt att det är väl rustat för att hantera marknadsfluktuationer.

Kundrisk

Risken relaterad till kunder är främst risken att en kund väljer att avsluta sitt samarbete med Strongholdkoncernen, eller att en kund inte kan fullgöra sina åtaganden. Kundbasen för koncernen som helhet är diversifierad och i vissa dotterbolag finns avtal med långa löptider vilket skapar en stabil grund. I vissa av koncernens dotterbolag finns dock enskilda kunder som står för en betydande del av omsättningen i bolaget. Bolagen arbetar aktivt med att förvalta kundrelationerna på bästa sätt.

Förlust av nyckelmedarbetare

Strongholdkoncernen driver ett antal kunskapsintensiva verksamheter och kapitaliserar i hög grad på medarbetarnas kompetens. Koncernens värdegrund "Passion för kollegor och kunder" bekräftar den strategiska synen på medarbetarna. Att skapa bästa möjliga förutsättningar och stimulerande arbeten för medarbetarna, ökar också möjligheten till nöjda kunder, fortsatt ekonomisk tillväxt och lönsamhet för koncernen. Koncernens ambition är att attrahera och rekrytera de bästa medarbetarna för verksamheten. Ett led i detta arbete är att erbjuda medarbete rörliga incitament samt möjlighet till delägarskap för nyckelmedarbetare.

Finansiella instrument och riskhantering

Koncernens och moderbolagets affärsrisker och riskhantering samt hantering av finansiella risker beskrivs i not 4.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 558 (2 518), varav 1 279 (1 284) var kvinnor. Ökningen av antalet anställda förklaras främst av organisk tillväxt i bolagen.

Icke-finansiella upplysningar

Hållbarhet

Hållbarhetsrapportering är en viktig del för att öka förståelsen för Strongholdkoncernen och dess dotterbolags miljöpåverkan. Niam AB och Newseckoncernen upprättar årligen hållbarhetsrapporter.

Stronghold anser att miljö-, samhälls- och bolagsstyrningsfrågor är grundläggande för att utveckla bolag som klarar sig i den hårda konkurrensen på dagens marknad och som även genererar hållbar tillväxt och lönsamhet. På samma sätt anser Stronghold att det är en skyldighet att bidra och agera som en ansvarsfull långsiktig investerare, arbetsgivare och samhällsbyggare.

Fastighetsbranschen har klimatförändringarna som sin främsta utmaning inom hållbarhet, då ~40 procent av de globala koldioxidutsläppen tillskrivs fastighets- och byggbranschen. Enligt reglerna i EU-taxonomin har utsläppen från fastigheter identifierats som ett viktigt område för att minska klimatförändringarna och anpassa sig till dem. Som ett investmentbolag med fokus på fastighetstjänster och teknikdrivna verksamheter i fastighetsbranschen har Stronghold en betydande möjlighet att bidra till att minska klimatförändringarna och anpassa sig till dem.

Hållbarhet (ESG) är en integrerad del av Strongholds verksamhet. Koncernens ESG-prioriteringar ligger till grund för den ansvarsfulla verksamhetspraxisen. Stronghold använder dem för att påverka portföljbolagen att integrera hållbarhet i deras kärnverksamhet och är en självklar faktor i koncernens investeringar. Strongholds ESG-prioriteringar baserar sig på FN:s Agenda 2030 och de globala målen tillsammans med väsentliga ESG-frågor, och har utformats för att inrikta vårt arbete på de mest väsentliga miljö-, samhälls-, och bolagsstyrningsfrågorna samt engagera interna och externa intressenter.

Miljöansvar

Stronghold strävar aktivt efter att dra nytta av sin ställning i fastighetsbranschen för att bidra till att minska klimatförändringarna och anpassa sig till dem genom att utveckla och investera i affärsmodeller som bidrar till minskade växthusgasutsläpp, större energieffektivitet och den gröna energiomställningen.

Newsec stödjer sina kunder inom strategisk hållbarhetshantering, energioptimering samt investeringar i förnybar energi och elektrifiering. Niam framtidssäkrar sina fastighetstillgångar genom hållbarhetsinitiativ och har ett fokus på hållbar infrastruktur i sin fond Infrastructure. Stronghold Growth har genom sitt fokus på investeringar i gränslandet mellan fastigheter och teknik en bra ställning för att investera i möjligheter på marknaden som uppkommer till följd av hållbarhetstrenderna.

Utöver ett miljöfokus i portföljbolagens serviceerbjudande säkerställer Stronghold också att sina portföljbolag Newsec och Niam mäter växthusgasutsläpp (Scope 1, 2 och relevanta delar av Scope 3), sätter upp relevanta klimatmål kopplade till detta och fokuserar på åtgärder för att nå målen.

Samhällsansvar

Strongholds ambition är att bidra till och förbättra städer och samhällen för att göra dem mer attraktiva och samtidigt bidra till en hållbar tillväxt genom att vara en attraktiv samhällsbyggare i de städer där koncernen bedriver verksamhet. Stronghold Growth driver bland annat utvecklingen av smarta städer genom att investera i och skapa rätt förutsättningar för bolagen inom området, som den neutrala 5G-värden för inomhusbruk, Proptivity.

Grunden för Strongholds kärnvärden är "Passion för kollegor och kunder". Stronghold tror på att utveckla sina medarbetare i enlighet med verksamhetskraven – att lyfta fram medarbetarnas välbefinnande och få dem att växa, samt främja mångfald och inkludering.

Bolagsstyrningsansvar

Strongholds verksamhetspraxis följer vissa givna koder och syftar till att upprätthålla den högsta nivån av integritet, moral och etik. Stronghold lyfter bland annat fram betydelsen av att ha lämpliga riktlinjer och rapporteringsrutiner på plats för att kunna hantera väsentliga ESG-aspekter.

Personalfrågor

En koncern som Strongholdkoncernen, vars verksamhet är baserad på kunskapsintensiv rådgivningsverksamhet, är alltid starkt beroende av sina medarbetare. Koncernen driver ett aktivt och långsiktigt arbete med performance management och ledarutveckling samt gör årligen medarbetarundersökningar på företaget.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Försäljning och resultat					
Intäkter	3 951 456	3 988 363	3 416 403	3 001 419	2 918 216
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	307 591	661 602	528 828	387 684	962 209
Rörelseresultat	80 745	449 810	359 635	217 133	658 281
Resultat efter finansiella poster	-3 338	465 464	356 438	191 258	635 302
Resultat efter skatt	-5 673	239 983	310 757	142 712	620 718
Omsättningsförändring	-0,9%	16,7%	13,8%	2,9%	10,1%
Rörelsemarginal	7,8%	16,6%	15,5%	12,9%	33,0%
Vinstmarginal	-0,1%	11,7%	10,4%	6,4%	21,4%
Kapitalstruktur					
Anläggningstillgångar	2 154 670	2 218 671	1 989 800	1 961 849	1 815 627
Kortfristiga fordringar	899 055	992 748	792 321	661 725	665 903
Kortfristiga placeringar	-	1 074	30 762	-	-
Kassa och bank	320 667	450 177	393 269	661 520	799 216
Summa tillgångar	3 374 392	3 662 670	3 206 152	3 285 094	3 280 746
Eget kapital, moderföretagets ägare	700 061	719 525	967 715	1 037 279	1 189 763
Innehav utan bestämmande inflytande	96 246	140 461	135 693	86 095	73 506
Avsättningar/långfristiga skulder	1 168 063	1 161 683	1 023 901	1 173 171	1 099 796
Kortfristiga skulder	1 410 022	1 641 001	1 078 843	988 549	917 681
Summa eget kapital och skulder	3 374 392	3 662 670	3 206 152	3 285 094	3 280 746
Soliditet	20,7%	19,6%	30,2%	31,6%	36,3%
Sysselsatt kapital	2 262 870	2 613 383	2 263 519	2 408 606	2 509 075
Lönsamhet					
Avkastning på sysselsatt kapital	4,3%	19,3%	16,9%	9,5%	27,2%
Avkastning på totalt kapital	2,9%	13,8%	12,0%	7,0%	20,8%
Avkastning på eget kapital	-0,8%	33,4%	32,1%	13,8%	52,2%
Personal					
Medelantal anställda	2 558	2 518	2 301	2 096	1 941
Omsättning per anställd	1 545	1 584	1 485	1 432	1 503
Resultat före skatt per anställd	-1,3	185	155	91	359

Avkastning på eget kapital; Årets resultat i procent av eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Avkastning på sysselsatt kapital; Resultat före skatt plus finansiella kostnader i procent av sysselsatt kapital
Avkastning på totalt kapital; Resultat före skatt plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen
Rörelseresultat före avskrivningar (EBITDA); Rörelseresultat exklusive avskrivningar
Rörelseresultat (EBIT); Rörelseresultat efter avskrivningar
Rörelsemarginal; Rörelseresultat exklusive avskrivningar i procent av omsättningen
Vinstmarginal; Resultat före skatt i procent av omsättningen
Summa tillgångar/balansomslutning; Summa tillgångar exklusive klientmedel
Summa skulder/balansomslutning; Summa skulder exklusive klientmedel
Soliditet; Eget kapitals andel i procent av balansomslutningen exklusive klientmedel
Sysselsatt kapital; Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjuten skatteskuld
Omsättning; exkluderar Aktiverat arbete för egen räkning
Omsättningsförändring; Årets omsättning i förhållande till föregående års omsättning
Omsättning per anställd; Omsättning dividerat med medelantal anställda
Resultat före skatt per anställd; Resultat före skatt dividerat med medelantal anställda

Moderföretaget

Bolagets nettoomsättning uppgick till 56 (54) mkr och resultat efter finansnetto uppgick till 79 (297) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 99 (226) mkr. Under året erhöll bolaget utdelningar från dotterbolag om 90 (89) mkr. Moderbolaget skrev även ned aktierna i Nordkap AB och ABRF Group AB med totalt 17 mkr. Nedskrivningen i moderbolaget var lägre än den som gjordes i koncernen till följd av att det koncernmässiga

värdet på innehaven var högre. Under året drabbades även bolaget av det höjda ränteläget varmed räntekostnaderna ökade och uppgick till 22 (15) mkr.

Den stora skillnaden i resultat mellan åren kan främst förklaras av två stora intäktsposter och två stora kostnadsposter under 2022 som inte återfinns i moderbolagets resultat under 2023. Föregående år erhöll moderbolaget en promoteintäkt på 281 mkr avseende en investering i Niams fonder samt en utdelning från intressebolaget Buildroid AB på 122 mkr. I samband med utdelningen skrevs sedan värdet på innehavet i intressebolag ned med 72 mkr till värdet på intressebolagets eget kapital. Moderbolaget lämnade även ett tillskott till ett dotterbolag uppgående till 146 mkr under 2022, vilket skrevs ned till fullo.

Intäkter i moderbolaget utgjordes av royalty för varumärkena Niam och Newsec, viss försäljning av konsulttjänster samt koncerngemensamma kostnader som har vidarefakturerats. Bolagets kostnader avsåg främst kostnader för personal, konsulttjänster, administration och lokaler.

Förväntad framtida utveckling

Stronghold bedömer att den nordiska fastighetsmarknaden, relativt sett, fortsatt kommer att vara ett attraktivt investeringsalternativ och tillgångsslag för såväl inhemska som internationella aktörer. Fortsatta påföljder av situationen i Östeuropa och dess effekter på hela geopolitiken, energikrisen, inflationen och det höjda ränteläget påverkar givetvis även Strongholds verksamhet på både kort och lång sikt, bland annat till följd av en markant konjunkturell avmattning i flera sektorer. Det är i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen och därmed inte heller kvantitativa dessa effekter för koncernen.

Samtidigt består koncernens verksamhet i huvudsak av tjänster med en mycket hög grad av återkommande intäkter, och en diversifierad kundportfölj vilket sänker risknivån och medför en mer stabil intjäning. Sammantaget ser styrelse och ledning fortsatt positivt på koncernens framtida utveckling och underliggande intjäning över tid.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande;

Moderföretaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	786 901 886
Årets resultat	<u>98 858 448</u>
	<u>885 760 334</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Att dela ut till aktieägarna	-
I ny räkning överförs	<u>885 760 334</u>
	<u>885 760 334</u>

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Intäkter	5, 6, 48	3 951 456	3 988 363
Övriga intäkter	7, 48	-	33 180
		3 951 456	4 021 543
Aktiverat arbete för egen räkning		9 027	14 406
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9, 48	-1 052 977	-1 092 006
Personalkostnader	10, 48	-2 567 803	-2 332 458
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	15,16,17,18	-226 846	-211 792
Övriga rörelsekostnader		-22 324	-14 882
Resultatandel intresseföretag	20	-9 788	64 999
		-3 879 738	-3 586 139
Rörelseresultat		80 745	449 810
<i>Finansiella poster</i>			
Resultatandel intresseföretag	20	-15 718	-
Finansiella intäkter	11	31 560	54 597
Finansiella kostnader	12	-99 925	-38 943
		-84 083	15 654
Resultat före skatt		-3 338	465 464
Inkomstskatt	14, 48	-2 335	-225 481
Årets resultat		-5 673	239 983
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-25 255	176 949
Innehav utan bestämmande inflytande		19 582	63 034

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-5 673	239 983
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag		-14 562	29 852
Säkringsredovisning		3 788	-3 075
Summa poster som kan komma att återföras till resultatet		-10 774	26 777
Summa totalresultat		-16 447	266 760
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-35 415	201 313
Innehav utan bestämmande inflytande		18 967	65 447

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Goodwill	15, 48	1 052 730	1 064 828
Kundrelationer	16	275 284	303 310
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	144 386	151 887
		1 472 400	1 520 025
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	36 393	30 480
Nyttjanderätter	18	301 647	319 073
		338 040	349 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	20	23 875	36 171
Derivatinstrument	4,21	36 286	42 547
Andra långfristiga fordringar	4,22	213 254	220 032
		273 415	298 750
Övriga anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	37, 48	70 815	50 343
		70 815	50 343
Summa anläggningstillgångar		2 154 670	2 218 671
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	4,21	14 979	-
Kundfordringar	23	498 215	552 361
Avtalstillgångar	25	163 179	169 547
Fordringar hos intresseföretag		-	5 320
Aktuella skattefordringar	48	45 777	62 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	59 510	78 671
Övriga kortfristiga fordringar	27	117 395	124 815
Kortfristiga placeringar	28	-	1 074
Likvida medel	28	320 667	450 177
Klientmedel	28	51 038	16 296
		1 270 760	1 460 295
SUMMA TILLGÅNGAR		3 425 430	3 678 966

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (95 018 939 aktier, kvotvärde 0,11)	29	10 283	10 000
Omräkningsreserv	30	56 268	70 216
Valutasäkringsreserv		1 568	-2 226
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		631 948	641 535
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	48	700 061	719 525
Innehav utan bestämmande inflytande	35	92 246	140 461
		796 307	859 985
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	851 896	845 690
Derivatinstrument	4, 21	25	-
Leasingskulder	34	191 119	201 720
Övriga långfristiga skulder	33	16 696	13 313
Uppskjutna skatteskulder	37	77 044	78 914
Övriga avsättningar	38	31 283	22 046
		1 168 063	1 161 683
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	208 273	446 677
Derivatinstrument	4, 21	598	7 238
Leasingskulder	34	104 288	109 035
Leverantörsskulder		162 145	256 156
Avtalsskulder	39	177 105	76 677
Aktuella skatteskulder		62 385	107 678
Övriga avsättningar	38	-	-
Övriga kortfristiga skulder		199 622	167 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	495 606	470 420
Klientmedel	28	51 038	16 296
		1 461 060	1 657 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 425 430	3 678 966

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Omräknings- reserv	Valuta- säkrings- reserv**	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	10 000	42 777	849	914 089	967 715	135 693	1 103 408
Totalresultat							
Årets resultat				176 949	176 949	63 034	239 983
<u>Övrigt totalresultat:</u>							
Omräkningsdifferenser		27 439			27 439	2 414	29 853
Säkringsredovisning			-3 075		-3 075		-3 075
Summa övrigt totalresultat	0	27 439	-3 075		24 364	2 414	26 778
Summa totalresultat	0	27 439	-3 075	176 9499	201 313	65 448	266 761
Transaktioner med aktieägare:							
Utdelningar				-200 000	-200 000	-78 879	-278 879
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	-3 374	-3 374
Inlösen av aktier				-209 963	-209 963		-209 963
Utgivna teckningsoptioner						14 852	14 852
Förändringar nettotillgångar i joint venture efter förvärvstillfället				-9 723	-9 723		-9 723
Minoritetens uttag/tillskott under året i kommanditbolag						1 715	1 715
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande*				-29 817	-29 817	5 006	-24 811
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-449 503	-449 503	-60 680	-510 183
Utgående balans per 31 december 2022	10 000	70 216	-2 226	641 535	719 525	140 461	859 986
Ingående balans per 1 januari 2023	10 000	70 216	-2 226	641 535	719 525	140 461	859 986
Totalresultat							
Årets resultat				-25 255	-25 255	19 582	-5 673
<u>Övrigt totalresultat:</u>							
Omräkningsdifferenser		-13 948			-13 948	-615	-14 563
Säkringsredovisning			3 788		3 788		3 788
Summa övrigt totalresultat	0	-13 948	3 788		-10 160	-615	-10 775
Summa totalresultat	0	-13 948	3 788	-25 255	-35 415	18 967	-16 448
Transaktioner med aktieägare:							
Utdelningar				-99 381	-99 381	-48 391	-147 772
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	3 558	-3 374
Inlösen teckningsoptioner				-4 025	-4 025	-2 910	-6 935
Utgivna teckningsoptioner				6 393	6 393	1 485	7 878
Nyemission	283			124 717	125 000		125 000
Rättelse transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				11 123	11 123		11 123
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande*				-23 159	-23 159	-15 924	-40 083
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	15 668	15 951	-63 182	-47 231
Utgående balans per 31 december 2023	10 283	56 268	1 562	631 948	700 061	96 246	796 307

*Beloppet 2023 avser till största del förvärvet av aktier från minoritetsägare i ett antal av dotterbolagen inom Newsec. 2022 avsåg beloppet främst förvärv inom det bestämmande inflytandet i två olika Newsec-bolag, för mer information se not 45 och 46.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		80 745	449 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16,17,18	226 846	187 430
Nedskrivningar	15,16,17,18	-	24 362
Resultatandel intressebolag	20	9 788	-64 999
Förvävsrelaterade poster		-	2 926
Resultat försäljning aktier och andelar		-	-27 206
Nedskrivning aktier och andelar		20 000	2 882
Resultat försäljning intressebolag		-	-
Värdering aktier och andelar till verkligt värde		-	5 904
Orealiserad derivativeffekt		-8 451	6 515
Övrigt		3 947	-413
Erhållen ränta		10 694	6 084
Erlagd ränta		-59 982	-46 117
Betald inkomstskatt		-60 896	-203 978
		222 691	343 200
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		60 498	-143 985
Minskning (+)/ökning (-) av övriga fordringar		475	-2 906
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-98 690	106 579
Minskning (-)/ökning (+) av övriga kortfristiga skulder		149 221	-64 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten		334 195	238 551
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	16	-24 479	-46 548
Förvärv av inventarier	17	-25 566	-9 668
Försäljning av inventarier	17	328	1 270
Återbetalning från/investering i fonder		-12 271	1 659
Investering i aktier och andelar	20	-12 867	-63 938
Utdelning från aktier och andelar		37 998	-
Försäljning av intressebolag	22	-	598
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	22	-	-8 900
Utdelning från intressebolag		-	122 722
Investering i kortfristig placering/avslutad kortfristig placering		1 074	29 688
Förvärv av koncernföretag	43, 45	-35 284	-182 897
Försäljning av koncernföretag inom det bestämmande inflytandet	46, 47	-	21 282
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 541	-134 732
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet/uttaget kapital från innehav utan bestämmande inflytande		2 687	-2 896
Amortering av skuld/återbetalning av lån	44	-224 725	-853 119
Upptagna lån	44	-	1 398 775
Amortering av leasingsskuldens kapitalbelopp	44	-	-119 086
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-48 391	-78 879
Utdelning		-99 381	-200 000
Nyemission		125 000	-
Inlösen av aktier		-	-209 972
Tecknade/lösta teckningsoptioner, netto		943	14 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-378 604	-47 429
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		450 177	393 269
Omräkningseffekt likvida medel		-560	518
Likvida medel vid årets slut		320 667	450 177

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Intäkter	6	55 811	53 916
Övriga intäkter	7	212	491
		56 023	54 407
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-35 168	-54 078
Personalkostnader	10	-28 017	-33 799
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	17	-155	-157
Övriga rörelsekostnader		-53	-65
		-63 393	-88 099
Rörelseresultat		-7 370	-33 692
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	145 443	581 991
Finansiella kostnader	12	-59 420	-250 887
		86 023	331 104
Resultat före skatt		78 653	297 412
Bokslutsdispositioner	13	20 205	-16 796
Skatt	14	-	-54 601
Årets resultat		98 858	226 015

Moderföretaget har inga poster som redovisas inom övrigt totalresultat varför någon Rapport över totalresultat inte presenteras.

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	-	155
		-	155
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	550 194	502 340
Andelar i intresseföretag	20	51 305	39 305
Fordringar hos koncernföretag	24	613 059	119 351
Andra långfristiga fordringar	22	126 123	124 599
		1 340 681	785 595
Summa anläggningstillgångar		1 340 681	785 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		975	907
Fordringar hos koncernföretag	24	17 227	502 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	10 298	3 034
Övriga kortfristiga fordringar	27	-	7 366
		28 500	513 549
Likvida medel	28	348	342
		28 848	513 891
SUMMA TILLGÅNGAR		1 369 529	1 299 641
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (92 443 213 aktier, kvotvärde 0,11)	29	10 283	10 000
		10 283	10 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		786 902	533 183
Årets resultat		98 858	226 015
		885 760	759 198
Summa eget kapital		896 043	769 198
Obeskattade reserver	31	17 270	17 270
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	219 425	124 250
		219 425	124 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	26 700	264 200
Leverantörsskulder		12 882	10 366
Skulder till koncernföretag	36	129 829	40 253
Övriga kortfristiga skulder		53 484	60 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	13 896	13 505
		236 791	388 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 369 529	1 299 641

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2022	10 000	757 101	186 045	953 146
Omföring av tidigare års resultat		186 045	-186 045	0
Totalresultat				
Årets resultat			226 015	226 015
Summa totalresultat			226 015	226 015
Transaktioner med aktieägare				
Inlösen av aktier		-209 963		-209 963
Utdelning		-200 000		-200 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	-409 963	0	409 963
Utgående balans per 31 december 2022	10 000	533 183	226 015	769 198
Ingående balans per 1 januari 2023	10 000	533 183	226 015	769 198
Omföring av tidigare års resultat		226 015	-226 015	0
Totalresultat				
Årets resultat			98 858	98 858
Summa totalresultat			98 858	98 858
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission		125 000		125 000
Utdelning		-99 381		-99 381
Inlösen av teckningsoptioner		-4 025		-4 025
Nyutgivna teckningsoptioner		6 393		6 393
Summa transaktioner med aktieägare	0	27 704	0	27 987
Utgående balans per 31 december 2023	10 000	786 902	98 858	896 043

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 370	-33 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	17	155	157
Erhållen promote		-	281 131
Erhållen ränta		32 655	34 513
Erlagd ränta		-27 681	-20 178
Betald/erhållen inkomstskatt		-12 386	-3 617
		-14 627	258 314
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		34 879	-15 189
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		34 247	7 684
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		2 516	-185 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 015	65 694
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	19	-	-140 217
Försäljning av dotterbolag	47	-	155 816
Utbetalda aktieägartillskott till dotterbolag	19	-	-5 000
Förvärv av intressebolag	20	-	-6 700
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-	-8 900
Försäljning av intressebolag	20	-	695
Nyemission intressebolag		-12 000	-
Investeringar i övriga aktier och andelar		-32 337	-57 972
Försäljning av övriga aktier och andelar		2 556	-
Erhållen distribution kommanditbolag		13 805	16 112
Nyutgivna räntebärande koncerninterna lån		-	-1 061 304
Återbetalning räntebärande koncerninterna lån		-	1 160 922
Erhållna amorteringar räntebärande koncerninterna lån	24	13 260	259 267
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 716	312 719
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		-	489 691
Amortering/återbetalning banklån		-142 325	-848 605
Nyupptagna räntebärande koncerninterna lån		-	100 000
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		-17 667	79 176
Inlösen aktier			-209 963
Nyemission		125 000	-
Tecknade/inlösta teckningsoptioner		2 368	-
Erhållen utdelning		89 712	210 588
Utbetald utdelning		-99 381	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 293	-379 113
Årets kassaflöde		6	-700
Likvida medel vid årets början		342	1 042
Omräkningseffekt likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		348	342

NOTER

1. Allmän information

STRONGHOLD INVEST AB ("Stronghold Invest") med organisationsnummer 556713–9067 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Stureplan 3, 103 96 Stockholm.

Företagets och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar fastighetsrelaterad rådgivning, tillgångsförvaltning och fondförvaltning.

Moderföretag i koncernen utgörs av Stronghold Invest AB, organisationsnummer 556713–9067, med säte i Stockholm. Bolaget är ett dotterbolag till Pejoni AB, organisationsnummer 556716–2705.

2. Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Stronghold har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC) så som de har godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom EU. Stronghold har i enlighet med undantagsreglerna för icke noterade företag valt att inte tillämpa IAS 33 Resultat per aktie.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och korrigerade standarder antagna av koncernen

Ändringar i IAS 1 – Upplysningar om redovisningsprinciper

Ändringarna påverkar kraven i IAS 1 avseende upplysningar om redovisningsprinciper. Ändringarna innebär att alla förekomster av termen "betydande redovisningsprinciper" ersätts med "väsentlig information om redovisningsprinciper". Information om redovisningsprinciper är väsentlig om den, när den beaktas tillsammans med annan information som ingår i ett företags finansiella rapporter, rimligen kan förväntas påverka de beslut som de primära användarna av finansiella rapporter fattar på grundval av dessa finansiella rapporter.

Punkterna i IAS 1 ändras också för att förtydliga att information om redovisningsprinciper som avser oväsentliga transaktioner, andra händelser eller förhållanden som är oväsentliga inte behöver lämnas. Information om redovisningsprinciper kan vara väsentlig på grund av de hänförliga transaktionernas karaktär, andra händelser eller förhållanden, även om beloppen är oväsentliga. All information om redovisningsprinciper som rör väsentliga transaktioner, andra händelser eller förhållanden är dock inte i sig väsentlig.

IASB har också arbetat fram vägledning och exempel för att förklara och visa tillämpningen av "four-step materiality process" som beskrivs i "IFRS Practice statement 2".

Under året har koncernen gjort en genomgång av redovisningsprinciperna i årsredovisningen och anpassat dem efter ovan ändringar.

Ändringar i IAS 8 – Definition av uppskattningar och bedömningar

Ändringarna innebär att definitionen av förändringar i uppskattningar och bedömningar ersätts med en definition av uppskattningar. Den nya definitionen innebär att uppskattningar är "monetära belopp i de finansiella rapporterna som är föremål för osäkerhet i värderingen". Den tidigare definitionen av förändringar i uppskattningar har tagits bort. Ändringen i IAS 8 har inte inneburit någon väsentlig effekt för koncernen.

Tillägg till IAS 12 – Uppskjuten skatt hänförlig till tillgångar och skulder som uppstår i samband med en enskild transaktion

Ändringen tillför ett ytterligare undantag från det sedan tidigare gällande undantaget vid första redovisningen. Förändringen innebär att ett bolag inte ska tillämpa undantaget från att redovisa uppskjuten skatt hänförligt till en transaktion där beloppsmässigt lika stora avdragsgilla och skattepliktiga temporära skillnader uppstår. Beroende på tillämplig skattelagstiftning kan lika skattepliktiga och avdragsgilla temporära skillnader uppkomma vid den första redovisningen av en tillgång och en skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och som varken påverkar redovisat eller skattepliktigt resultat.

Till följd av ändringarna i IAS 12 måste ett företag redovisa den hänförliga uppskjutna skattefordran och uppskjutna skatteskulden, varvid redovisningen av uppskjutna skattefordringar omfattas av återvinningskriterierna i IAS 12.

Nya och korrigerade standarder som ännu inte trätt i kraft

Ändringar i IAS 1: Klassificering av skulder som kort- och långfristiga

Ändringarna i IAS 1 som offentliggjordes i januari 2020 påverkar endast redovisningen av skulder som kortfristiga eller långfristiga i rapporten över finansiell ställning och inte beloppet eller tidpunkten för redovisning av tillgångar, skulder, intäkter eller kostnader, eller den information som lämnas om dessa poster. Ändringarna tydliggör att klassificeringen av skulder som kortfristiga eller långfristiga baseras på rättigheter som föreligger vid rapportperiodens slut, specificerar att klassificeringen inte påverkas av förväntningar om huruvida ett företag kommer att utöva sin rätt att skjuta upp regleringen av en skuld, förklarar att rättigheter föreligger om kovenanter uppfylls vid rapportperiodens slut, och inför en definition av "reglering" för att klargöra att reglering avser överföring till motparten av kontanter, egetkapitalinstrument, andra tillgångar eller tjänster.

Ändringarna tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning av ändringarna är tillåten. IASB har anpassat ikraftträdandedatumet till 2022 års ändringar av IAS 1. Om ett företag tillämpar 2020 års ändringar för en tidigare period måste det också tillämpa 2022 års ändringar i förtid.

Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

Uppdatering av ändringar i IAS 1 – Långfristiga skulder med kovenanter

Ändringarna förtydligar att endast kovenanter som ett företag måste uppfylla under eller före rapportperioden ska påverka klassificeringen av motsvarande skuld som kortfristig eller långfristig (och därför måste beaktas vid bedömningen av klassificeringen av skulden som kort- eller långfristig). Sådana villkor påverkar huruvida rättigheten föreligger vid rapportperiodens slut, även om uppfyllandet av kovenanten bedöms först efter balansdagen (t.ex. en kovenant som baseras på företagets finansiella ställning på balansdagen och där efterlevnaden bedöms först efter balansdagen).

IASB anger också att rätten att skjuta upp regleringen av en skuld i minst tolv månader efter balansdagen inte påverkas om ett företag endast behöver uppfylla en kovenant efter rapportperioden. Om företagets rätt att skjuta upp regleringen av en skuld är beroende av att företaget uppfyller kovenanter inom tolv månader efter rapportperioden, lämnar företaget information i noterna som gör det möjligt för användare av finansiella rapporter att förstå risken för att långfristiga skulder med kovenanter kan bli återbetalningsbara inom tolv månader efter rapportperioden. Detta innefattar information om kovenanterna (inklusive kovenanternas karaktär och när företaget är skyldigt att följa dem), det redovisade värdet för hänförliga skulder och fakta och omständigheter, i förekommande fall, som tyder på att företaget kan ha svårigheter att uppfylla villkoren.

Ändringarna tillämpas retroaktivt för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare. Tidigare tillämpning av ändringarna är tillåten. Om ett företag tillämpar ändringarna för en tidigare period måste man också tillämpa ändringarna från 2020 i förtid.

Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

Ändringar i IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser - bristande växlingsmöjligheter

IASB ändrar IAS 21 för att klargöra när en valuta är växlingsbar och hur växelkursen ska bestämmas när den inte är det. En valuta är växlingsbar när ett företag kan växla valuta genom marknads- eller växlingsmekanismer som skapar verkställbara rättigheter och skyldigheter utan onödigt dröjsmål vid värderingstidpunkten och för ett specifikt ändamål. En valuta är inte växlingsbar om ett företag endast kan erhålla ett obetydligt belopp av den andra valutan vid värderingstidpunkten. När en valuta inte är växlingsbar vid värderingstidpunkten måste ett företag uppskatta avistakursen som den kurs som skulle ha tillämpats på en växlingstransaktion under normala förhållanden vid värderingstidpunkten. I detta fall är ett företag skyldigt att lämna upplysningar som gör det möjligt för användare av dess finansiella rapporter att bedöma hur valutans icke-växlingsbarhet påverkar, eller förväntas påverka, företagets finansiella resultat, finansiella ställning och kassaflöden. Företag är skyldiga att tillämpa ändringarna för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Stronghold Invest AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag).

Bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt uppnås när företaget har:

- Inflytande över investeringsobjektet genom befintliga rättigheter som ger företaget nuvarande möjlighet att styra de relevanta aktiviteterna hos investeringsobjektet,
- exponering för, eller rättigheter till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt
- kan använda sitt inflytande att styra investeringsobjektet för att påverka sin avkastning.

Företaget tar hänsyn till alla relevanta fakta och omständigheter vid bedömningen av huruvida företagens rösträtt i ett investeringsobjekt är tillräckligt för att ge det befogenhet att styra, inklusive storleken på dess innehav av röstberättigade aktier i förhållande till storleken och spridningen av andra innehavares röstberättigade aktier, potentiella röstberättigade aktier som innehas av ägarföretaget själv, andra investerare eller någon annan part, rättigheter från andra avtalsbaserade överenskommelser och ytterligare fakta och omständigheter som tyder på att företaget har, eller inte har, den nuvarande förmåga att styra de relevanta aktiviteterna vid den tidpunkt då besluten ska fattas, inklusive röstmönster vid tidigare bolagsstämmor.

Företaget omprövar om det har bestämmande inflytande över investeringsobjekt om fakta och omständigheter tyder på att det skett förändringar i en eller flera av de kriterier som innebär kontroll.

Dotterföretag konsolideras i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till och med den tidpunkten då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna i dotterföretag har vid behov justerat för att överensstämja med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättande av koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar samt övertagna skulder. Köpeskillingen består vanligtvis i allt väsentligt av kontanta betalningar vid förvärvstillfället. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna samt eventuell tillgångar redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten.

Eventualförpliktelser som övertagits i ett rörelseförvärv redovisas som om de är befintliga förpliktelser som härrör från inträffande händelser och vars verkliga värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

För varje rörelseförvärv värderas tidigare innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget antingen till verkligt värde. Verkligt värde beräknas då approximerat baserat på förvärvspriset på de tillkommande andelarna.

När överförd ersättning i ett rörelseförvärv inkluderar tillgångar och skulder som är följden av villkorade köpeskillingar, värderas villkorad köpeskillning till dess verkliga värde per förvärvstidpunkten och ingår i den överförda ersättningen i rörelseförvärvet.

Efterföljande förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som inte kvalificerar som justeringar under värderingsperioden redovisas olika beroende på hur den villkorade köpeskillingen är klassificerad. Villkorad köpeskillning som är klassificerad som eget kapital omvärderas inte i efterföljande perioder och efterföljande reglering redovisas inom eget kapital. Villkorade köpeskillningar som är klassificerade som en tillgång eller skuld omvärderas till verkligt värde i enlighet med IFRS9 och motsvarande vinst eller förlust redovisas i resultatet.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Vid stegvisa förvärv/försäljningar där det sker förändringar i moderföretagets andel i ett dotterföretag som inte leder till en förlust av bestämmande inflytande redovisas transaktionerna som en post inom eget kapital. Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande är bokfört och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna köpeskillingen redovisas direkt mot eget kapital och fördelas på moderföretagets ägare.

Förlust av bestämmande inflytande

Vid stegvisa försäljningar där moderföretaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterföretag, beräknas resultatet av transaktionen vid avyttringen som skillnaden mellan:

- i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- ii) de tidigare redovisade värdena för dotterföretaget tillgångar (inklusive goodwill) och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

Uppkommen vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen. Eventuella förändringar i värdet på de tidigare eget kapital-andelar som före förvärvstidpunkten redovisats i övrigt totalresultat, omklassificeras till resultatet utifrån samma grund som skulle krävas om dess andelar hade avyttrats.

Goodwill

Goodwill som uppkommer vid förvärv av dotterföretag utgör det belopp varmed summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Goodwill som uppkommer vid förvärv av dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill provas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs värdet ned till detta lägre värde. Först minskas beloppet med det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförts till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill återförs inte i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterföretag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

Segmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader och vars rörelseresultat regelbundet följs upp av företagets högsta verkställande beslutsfattare samt för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen. Den högsta verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att det är styrelsen som utgör den högsta verkställande beslutsfattaren.

Intäkter

Koncernens intäkter härrör från fastighets- och fondförvaltning, konsulttjänster samt ränte- och utdelningsintäkter. Intäkter redovisas till det belopp som avser det verkliga värde koncernen väntar sig erhålla i utbyte mot erhållna tjänster.

Koncernen har följande väsentliga intäktströmmar; fastprisavtal, management fee, tillkommande tjänster, omförhandling och uthyrning, incitament, promote samt material och tilläggstjänster. Inom Niam finns enbart intäktströmmen management fee och promote. Promote tillfaller i vissa fall även moderbolaget där intäkten redovisas som en finansiell intäkt. Oavsett i vilket bolag intäkten redovisas anses promote alltid tillhöra segmentet Niam. Resterande av koncernens intäktsströmmar finns inom Newsec.

Fastprisavtal

Inom segmentet Newsec bedriver koncernen huvudsakligen följande tjänster till fast pris:

- teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning med fasta arvode. Avtalen löper vanligtvis över flera år och innefattar även möjlighet till tilläggstjänster såsom tjänster för uthyrning, omförhandling och projektjänster. Dessa intäktsströmmar beskrivs separat nedan.
- fastighetsförvaltning genom fasta bemannings- och eller produktionskostnadsavtal. Avtalen löper ofta över flera år och omfattar att koncernen ska tillhandahålla drift och underhåll av i avtalet specificerade fastigheter.
- värdering, strategisk analys samt strategisk rådgivning där merparten av uppdragen sker till fastpris.

Gemensamt för ovan beskrivet är att löftet om att tillhandahålla tjänster löpande över kontraktstiden anses vara ett prestationsåtagande (dvs. en serie av distinkta tjänster som i all väsentligt är desamma och följer samma mönster för överföring till kund). Det finns ett prestationsåtagande i dessa avtal och transaktionspriset är fast, dvs. fördelning av transaktionspriset är inte tillämpligt (respektive tillhandahållande av tjänster ska ses som ett samlat prestationsåtagande). Kunden erhåller fördelarna av bolagets prestation när företaget fullgör ett åtagande. Tjänsterna är rutinmässiga och återkommande tjänster i vilka kundens samtidiga erhållande och förbrukning av fördelarna av företagets prestation kan identifieras. Mönstret för tjänster till kunden, liksom bolagets försök att uppfylla kontraktet, kommer sannolikt inte att variera mycket mellan månaderna varmed intäkten redovisas linjärt över kontraktperioden. Intäkten redovisas därmed över tid.

Management fee

Inom segmentet Niam faktureras fondavgifter som erhålls på utlovat eller förvaltad kapital i fonderna i enlighet med investeraravtalen. Koncernen ska enligt investeraravtalen förvalta fonden under hela fondens löptid vilket anses vara ett prestationsåtagande (dvs. en serie av distinkta tjänster som i all väsentligt följer samma mönster för överföring till kund). Kunden erhåller fördelarna av koncernens prestation när koncernen fullgör ett åtagande. Tjänsterna är rutinmässiga och återkommande tjänster i vilka kundens samtidiga erhållande och förbrukning av fördelarna av företagets prestation kan identifieras. Intäkter från

fondförvaltning redovisas i takt med att tjänsterna utförs över tid. Priset är rörligt på så sätt att det är en fast procentsats genom hela fondens livscykel som beräknas utifrån en bas som förändras över tid. Till en början beräknas priset utifrån utlovat kapital, men senare i fondens livscykel är det investerat kapital som är basen för beräkning av management fee.

Tillkommande tjänster

Intäkter från försäljning av tillkommande tjänster finns inom segmentet Newsec och utförs främst på löpande räkning. Det finns då ett avtalat arvode per timme för tjänsten (som förhandlas individuellt per avtal). Det finns bara ett prestationsåtagande varmed fördelning av transaktionspriset inte är tillämpligt. Ett sådant tillkommande projekt kan exempelvis vara projektledning av lokalanpassningar för kontor. Företagets prestationsåtagande är då att skapa och/eller förädla en tillgång som kunden kontrollerar under hela projektet. Prestationen sker löpande under avtalad period i takt med att arbetet utförs, varmed intäkten redovisas på motsvarande sätt.

Omförhandling och uthyrning

Intäkter från Omförhandling och uthyrning finns inom segmentet Newsec. Många av koncernens kunder är fastighetsägare och som en del av koncernens tjänsteutbud ingår då att bistå kunder med att hyra ut deras lokaler samt omförhandla kundernas hyreskontrakt med deras kunder. Priset är oftast en procentsats på årshyran enligt reglering i avtalet. Prestationsåtagandet är att hjälpa kunden att hyra ut/omförhandla deras lokaler och kunden erhåller fördelarna av koncernens prestation först när uthyrningen är uppfylld. Intäktsföring sker därmed först när hyresavtalet signeras åt kunden, dvs. vid en viss given tidpunkt.

Incitament

Incitamentsbaserade intäkter finns inom segmentet Newsec och innebär uppdrag där koncernen på exklusiv basis ska agera rådgivare till kunden i avyttringen av kundens fastighet. Koncernens arvode uppgår till en viss procentsats av fastighetens köpeskillning varmed det är en rörlig ersättning. Det är ett så kallat framgångsbaserat arvode, vilket innebär att om transaktionen inte genomförs erhåller koncernen ingen ersättning. För avtalet finns bara ett prestationsåtagande och transaktionspriset är en procent av köpeskillningen, dvs. fördelning av transaktionspriset är inte tillämpligt. Koncernen agerar löpande rådgivare under hela fastighetsförsäljningen, men transaktionen anses genomförd först när en köpare tillträder och betalar hela köpeskillningen för fastigheten. Prestationsåtagandet är därmed att "få fastigheten såld". Kunden erhåller fördelarna av bolagets prestation först när fastigheten är såld, det är vid denna tidpunkt som förbrukning av fördelarna av företagets prestation kan identifieras. Intäkterna redovisas därför när transaktionen är genomförd och försäljningskontraktet är signerat. Det är även vid detta tillfälle det bedöms mycket sannolikt att intäkten inte kommer att behöva återföras i framtiden.

Övriga intäkter relaterade till incitament redovisas när de kan konstateras att koncernens åtagande enligt det underliggande avtalet är uppfyllda och övriga villkor för ersättning har inträffat.

Promote

Bolaget kan erhålla överavkastning hänförlig till investering i fonderna s.k. promote, vilken betalas ut när fonden stängs. Promoten är en rörlig ersättning och intäktsförs i sådan utsträckning att det är mycket sannolikt att en väsentlig återföring av ackumulerade intäkter som redovisas inte uppstår när osäkerheten som förknippas med den rörliga ersättningen därefter upphör. Promote intäktsförs vanligtvis i anslutning till stängning av fonden.

Material och tilläggstjänster

Inom Newsec köps material och tjänster in från underleverantörer för att kunna utföra tjänster på fastigheterna i enlighet med avtal. Dessa inköp vidarefaktureras till kund med ett visst påslag. Koncernens vidarefakturerings redovisas brutto, det vill säga kostnaderna redovisas för sig och intäkterna som omsättning, eftersom det tydligt framgår av avtalen med kund att koncernen har som åtagandet att köpa in material och tjänster för att kunna utföra en tjänst åt koncernens kunder och står risken. Löftet om att tillhandahålla det material/de tjänster som behövs för att utföra tjänster på de i avtalet ingående fastigheterna anses vara ett prestationsåtagande. Kunden erhåller fördelarna av bolagets prestation när koncernen förser fastigheten med det material/den tjänst som behövs, vilket i sin tur möjliggör för koncernen att utföra sin

tjänst i enlighet med avtalet. Åtagandet är därmed väldigt nära sammankopplat med det åtagandet som beskrivs under Fastprisavtal och intäktsförs på motsvarande sätt över tid. Intäkten för vidarefaktureringen redovisas i den period då kostnaden för materialet/tjänster uppkommer.

Utöver vad som beskrivs har koncernen inte identifierat några rörliga ersättningar, väsentliga finansieringskomponenter, icke-kontanta ersättningar eller andra ersättningar som betalas till kund. Det finns inte heller några väsentliga uppläggningskostnader för att uppfylla kontrakten.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla utdelning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal

Stronghold har gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyra av lokaler och bilar har identifierats som de väsentliga avtal som uppfyller kraven för att redovisas i enlighet med IFRS16. Koncernen har även leasingavtal såsom kontorsutrustning och liknande, vilka samtliga har bedömts vara av lägre värden. Stronghold har valt att tillämpa den praktiska lätttnadsregel som finns relaterat till att korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) tidsleasing och leasing av lägre värden. Dessa redovisas därmed inte i rapporten över finansiell ställning utan i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

Koncernen bedömer om ett avtal är eller innehåller ett leasingavtal vid avtalets början. Koncernen redovisar en nyttjanderätt och en motsvarande leasingskuld för samtliga leasingavtal i vilka koncernen är leasetagare med undantag för de avtal som faller under de lätttnadsregler som beskrivs ovan.

Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte erlagts vid inledningsdatumet, diskonterade med den marginella låneräntan då koncernen ej har tillräcklig information för att beräkna den implicita räntan i leasingavtalen. Den marginella låneräntan är den räntesats som en leasetagare skulle behöva betala för en finansiering genom lån under en motsvarande period, och med motsvarande säkerhet, för nyttjanderätten av en tillgång i en liknande ekonomisk miljö.

Optioner inkluderas i leasingperioden endast om utnyttjandet av en förlängningsoption anses som rimligt säkert eller om utnyttjandet av en termineringsoption anses som ej rimligt säkert. För att minska osäkerheten för optioner som ligger långt i framtiden tas endast med den tidsmässigt första optionen i ett avtal med i bedömningen. Ledningen beaktar all tillgänglig information som ger ekonomiska incitament att utnyttja en förlängnings- eller termineringsoption till exempel möjligheten att hitta en lämplig ersättningslokal, flyttkostnader, befintliga förbättringar på annans fastighet eller förhandlingskostnader för att ingå ett nytt leasingavtal.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingskulden omfattar:

- *fasta leasingavgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) efter avdrag för eventuella förmåner,
- *variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av index eller pris vid inledningsdatumet,

Leasingskulden presenteras på egen rad i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter det första redovisningstillfället värderas leasingskulden genom att öka det redovisade värdet för att återspegla räntan på leasingskulden (genom användande av effektivräntemetoden) samt genom att minska det redovisade värdet för att återspegla erlagda leasingavgifter. Koncernen omvärderar leasingskulden (och gör en motsvarande justering av den tillhörande nyttjanderätten) om:

*leasingperioden har förändrats eller om det finns en förändring i bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången. I dessa fall omvärderas leasingkulden genom att diskontera de ändrade leasingavgifterna med en ändrad diskonteringsränta,

*leasingavgifterna förändras till följd av ändringar i ett index eller pris eller en förändring i de belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti. I dessa fall omvärderas leasingkulden genom att diskontera de ändrade leasingavgifterna med den initiala diskonteringsräntan (såvida inte förändringarna i leasingavgifterna beror på en ändrad rörlig ränta, då används istället en ändrad diskonteringsränta), eller *ett leasingavtal ändras och ändringen inte redovisas som ett separat leasingavtal. I dessa fall omvärderas leasingkulden genom att diskontera de ändrade leasingavgifterna med en ändrad diskonteringsränta.

Vid anskaffningstillfället redovisas nyttjanderätterna till värdet av motsvarande leasingkulda, erlagda leasingavgifter vid eller före inledningsdatumet samt eventuella initiala direkta utgifter. I efterföljande perioder värderas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning på nyttjanderätter sker över beräknad nyttjandeperiod eller över den avtalade leasingtiden, om den är kortare. Avskrivningen påbörjas per inledningsdatumet för leasingavtalet.

Nyttjanderättstillgångar presenteras på en egen rad i koncernens rapport över finansiell ställning. Koncernen tillämpar IAS 36 Nedskrivningar för att avgöra om det föreligger ett nedskrivningsbehov för nyttjanderätten och på samma sätt som beskrivs i principerna för materiella anläggningstillgångar

Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller pris inkluderas inte i värderingen av leasingkulden och nyttjanderätten. Sådana leasingavgifter redovisas som en kostnad i den period då de uppkommer och inkluderas på rad Övriga externa kostnader i koncernens resultaträkning.

Som en praktisk lösning tillåter IFRS 16 att inte skilja icke-leasingkomponenter från leasingkomponenter, och i stället redovisa varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent. Koncernen har valt att använda denna praktiska lösning.

Utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterföretags tillgångar och skulder till svenska kronor, vilket är moderföretagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta, enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i omräkningsreserven i eget kapital. Vid avyttring av ett utländskt dotterföretag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultaträkningen som en del av realisationsresultatet.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till funktionell valuta i moderföretaget enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutadifferenser redovisas i resultaträkningen för den period i vilka de uppstår med undantag för de poster där säkringsredovisning tillämpas.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning

klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har en förmånsbestämd pensionsplan bestående av ITP-planen. ITP-planen är en plan omfattande flera arbetsgivare och tryggt genom försäkring i Alecta. Eftersom Alecta inte kan ge tillräcklig information för att koncernen ska kunna redovisa denna som förmånsbestämd redovisas den som avgiftsbestämd.

Avgiftsbestämda planer

För de avgiftsbestämda planerna betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkter för när premier erläggs.

Ersättning vid uppsägning

Ersättning vid uppsägning utgör när en anställds anställning sagts upp före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång från en anställning i utbyte mot sådan ersättning. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad, endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång från anställning. Förmåner som förfaller mer än 12 månader från balansdagen diskonteras till nuvärde.

Transaktioner med närstående

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer:

- samtliga bolag inom Strongholdkoncernen
- styrelseledamöter och företagsledning
- nära familjemedlemmar till styrelseledamöter och företagsledning
- bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- aktieägare som kontrollerar mer än 10 procent av aktierna eller rösterna

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserat per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Inventarier	5 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	3-6 år
Nyttjanderätter	3-8 år

Inventarier av mindre värde kostnadsförs direkt vid inköpet, likaså datorer som bedöms ha begränsad livslängd.

Immateriella tillgångar

Separat förvärvade immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Immateriella anläggningstillgångar består främst av kundrelationer som skrivs av på mellan 2-20 år och programvaror som skrivs av på mellan 3-5 år. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsår, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Eventuella molntjänster som klassificerats som Software as a Service (SaaS) aktiveras inte i balansräkningen. I sådana kontrakt erhålls ingen mjukvarulicens eller har rätt att ta programvaran i besittning. Programvaran finns vanligtvis kvar på säljarens hårdvara, och köparen kommer endast åt programvaran via en internetanslutning. Kontroll erhålls inte över ett SaaS-system utan avtalet ger enbart en rätt att få tillgång till leverantörens applikationsprogramvara under avtalsperioden. Om utgifterna för ett SaaS-system inte uppfyller definitionen av en immateriell tillgång utförs en bedömning om kostnaderna kan aktiveras som en förskottsbetalning eller måste kostnadsföras när de uppstår.

Immateriella tillgångar som förvärvats i ett rörelseförvärv

Immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv redovisade skilt från goodwill avser främst kundrelationer. Dessa redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde vid förvärvstidpunkten (vilket anses vara dess anskaffningsvärde).

Efter första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och ackumulerade nedskrivningar, liksom andra immateriella tillgångar som förvärvas separat.

Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden vilken bedömts till mellan 2-20 år.

Internt upparbetade immateriella tillgångar: aktiverade utgifter för produktutveckling

Internt upparbetade immateriella tillgångar som härrör från koncernens produktutveckling redovisas endast om följande villkor är uppfyllda:

- Företaget visar hur den immateriella tillgången kommer att generera sannolika framtida ekonomiska fördelar,
- Det finns adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella tillgången och
- De utgifter som är hänförliga till den immateriella tillgången under dess utveckling kan beräknas tillförlitligt

Om det inte är möjligt att redovisa någon internt upparbetad immateriell tillgång redovisas utgifterna för utveckling som en kostnad i den period de uppkommer. Efter första redovisningstillfället redovisas internt upparbetade immateriella tillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Det redovisade värdet för en immateriell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar exklusive goodwill

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Immateriella tillgångar med obestämbara nyttjandeperioder och immateriella tillgångar som ännu inte är färdiga för användning ska prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på värdeminskning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen

när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Klassificering och värdering

Vid varje balansdag görs en beräkning av förväntade kreditförluster för en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar.

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

Alla övriga affärsmodeller (other) där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde via övrigt totalresultat
- Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

- Nivå 1 - Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån observerbara noterade priset på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder.
- Nivå 2 - Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser såsom noterade priser för liknande tillgångar och skulder samt annan data som kan utgöra grund för bedömning av pris såsom marknadsräntor och avkastningskurvor.
- Nivå 3 - Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den

initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Kortfristiga placeringar kategoriseras som tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Liksom bankmedel anses upplupet anskaffningsvärde motsvaras av nominellt belopp. Koncernen placerar från tid till annan sin överskottslikviditet på fasträntekonton med en löptid om tre månader. Placeringen är i enlighet med av styrelsen fastställd finanspolicy.

Det har inte bedömts väsentligt att redovisa en förlustreserv för förväntade kreditförluster gällande likvida medel.

Kundfordringar

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra till följd av en individuell bedömning av fordran. Utöver det görs även en kollektiv beräkning av den förväntade kreditrisken utifrån vilken ytterligare nedskrivning görs. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Nedskrivning kundfordringar

Definition av fallissemang:

Baserat på historisk erfarenhet bedömer koncernen att följande händelser indikerar att en kundfordring inte kommer att betalas:

- * när kunden bryter finansiella kovenanter
- * när antingen intern information eller information från externa källor indikerar att kunden med stor sannolikhet inte kommer att kunna betala sina skulder.
- * när fordran är äldre än 90 dagar.

Kollektiv bedömningsgrund:

När det ännu inte finns underlag för att göra bedömning av kreditrisken på individuell nivå grupperas kundfordringarna baserat återstående löptid. Koncernens kunder är samtliga verksamma inom fastighetsbranschen, varmed det inte bedömts relevant att göra någon ytterligare uppdelning.

Kategori	Beskrivning	Nedskrivning relaterat till kreditrisk, %
Väldigt låg risk	Motparten har inga förfallna belopp. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	0,12
Låg risk	Motparten har belopp som är förfallna upp till 30 dagar. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	2,4
Medium risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 30 dagar eller att det finns det indikationer på en ökad kreditrisk.	3,6
Hög risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 60 dagar eller att det finns bevis på en ökad kreditrisk.	8,3
Write-off	Motparten har belopp förfallna mer än 90 dagar eller att det finns tydliga bevis och händelser som indikerar att motparten har allvarliga ekonomiska problem och därmed att koncernen inte har någon realistisk möjlighet att erhålla betalning.	100

Se not 23 för hur nedskrivning relaterat till kreditrisk har förändrats över tid.

För att minska risken för kreditförluster övervakar koncernen förfallostrukturen och riskgraderingen regelbundet.

Det har inte beräknats någon kreditriskreserv på avtalsstillgångar då anses vara oväsentligt då ingen av dem är förfallna och det inte finns några indikationer på en försämrad betalningsförmåga. De hamnar därmed i kategorin Väldigt låg risk.

Riskhanteringsprocess kundfordringar:

Genomsnittligt betalningsvillkor vid försäljning av tjänster är 30 dagar.

Koncernen använder den förenklade modellen med matris för kundfordringar vid beräkning av förväntade kreditförluster. Matrisen är skapad med utgångspunkt i historiska kreditförluster där den historiska sannolikheten för fallissemang beräknats grundad på antalet dagar med försenad betalning och därefter justerats för nuvarande förhållanden och framåtblickande faktorer. Justeringen för framtida förväntningar har bedömts utifrån tillgångsspecifika och nuvarande faktorer hos koncernens kunder. Kundfordringar förfallna mer än 90 dagar skrivs ned till fullo.

Sannolikheten för fallissemang anses ligga i nivå med 2022. Inga förändringar avseende signifikanta antaganden relaterat till kreditbedömningar och nedskrivningar har skett under nuvarande rapporteringsperiod.

Koncernen skriver ned kundfordringar på individuell basis när det finns information som indikerar att motparten har allvarliga ekonomiska bekymmer och det inte finns någon realistisk möjlighet att erhålla betalning, såsom när motparten är satt i likvidation eller påbörjat ett konkursförfarande. En beräkning av förväntade kreditförluster görs på samtliga kundfordringar i enlighet med vad som beskrivs ovan.

I samband med att en ny kund accepteras görs en bedömning av kundens betalningsförmåga som löpande följs upp. I samband med månadsbokslut görs en individuell genomgång av samtliga förfallna kundfordringar, och därmed även dessa kunders betalningsförmåga, för att säkerställa att nedskrivning görs vid behov. På så sätt anser koncernens ledande befattningshavare att koncernens kreditrisk reduceras.

Koncernens kundfordringar består av ett stort antal kunder spridda över olika geografiska områden där koncernen är verksam. Den absoluta merparten av kunderna är verksamma inom fastighetsbranschen på ett eller annat sätt. Av kundfordringarna vid årets slut avser 50,4 mkr koncernens två största kunder. Utöver detta har koncernen inte någon signifikant kreditriskexponering till någon specifik motpart eller grupp av relaterade motparter, dvs. ingår i samma koncern. Koncentrationen av kreditrisk till koncernens två största bolag överstiger inte 4 procent av koncernens likvida tillgångar under någon tidpunkt under året. Koncernens kreditrisk begränsas till följd av ett stort antal kunder som är oberoende av varandra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder

Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånet återbetalningsbelopp periodiseras över lånet löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som en räntekostnad.

Derivatinstrument

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Stronghold ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas till det verkliga värdet per transaktionstillfället och redovisas därefter fortsatt till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

Stronghold använder säkringsinstrument i syfte att valutasäkra nettoinvesteringar i Norge, Finland och Baltikum, vilket åstadkoms genom upptagande av krediter i det utländska bolagets funktionella valuta. Under 2022 skedde en refinansiering av banklånen inom koncernen där moderbolaget återbetalade samtliga banklån och nya upptogs. Säkringsredovisningen fortsatte likt tidigare även efter refinansieringen.

Koncernen har valutaderivat för att säkra stora flöden i EUR, NOK och DKK. Koncernen har valt att säkringsredovisa vissa av dessa valutaderivat. Under 2023 har koncernen inte haft några valutaderivat som säkringsredovisas. Säkringsredovisning har dock historiskt skett för det valutaderivat som upptagits för att säkra ett stort framtida kassaflöde relaterat till promote som kommer att erhållas i EUR. I juni 2022 erhöles betalning av promoten och derivatet avyttrades varmed säkringsredovisningen avseende valutaderivatet avslutades och effekterna av säkringen återfördes till koncernens resultaträkning. De valutaderivat där säkringsredovisning tillämpas redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs.

Koncernen tillämpar säkringsredovisning och har därmed gjort bedömningen att koncernen uppfyller de krav som ställs för att tillämpa säkringsredovisning. Dessa bedömningar utgörs exempelvis av effektivitet och ekonomiskt samband av säkringsförhållandet samt att säkrade prognoser uppfyller kraven för att vara mycket sannolika. Säkringsredovisning upphör när säkringsinstrument avyttras eller när någon av de ovan angivna kriterierna ej länge bedöms vara uppfyllda. Säkringsredovisning som tillämpas avser kassaflödessäkringar (valutaderivat) samt säkring av nettoinvesteringar i utländsk valuta.

Säkringsredovisning avseende säkring av nettoinvesteringar hade under 2023 en positiv effekt uppgående till 3,8 mkr. Effekten av säkringsredovisningen avseende valutaderivat (kassaflödessäkring) uppgick till 0 mkr eftersom koncernen inte har haft några kassaflödessäkringar under året.

Övriga valutaderivat värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Valutaderivat marknadsvärderas med spotkursen på balansdagen, vilket anses vara en god approximation för balansdagens terminskurs.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och säkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, redovisade ett värde motsvarande nuvärdet av dessa.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderföretaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 eller senare

Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering har beslutat att inte införa några ändringar eller tillägg för:

- Ändringar i IAS 1 – Upplysning av redovisningsprinciper
- Ändringar i IAS 8 – Definition av uppskattningar
- Ändringar i IAS 12 – Uppskjuten skatt hänförlig till tillgångar och skulder som uppstår i samband med enskild transaktion
- Förstagångstillämpning av IFRS 9 och IFRS 17 – Jämförande information

Rådet för Finansiell Rapportering har beslutat att införa ändringar eller tillägg för:

- Ändringar i IFRS 17 Försäkringsavtal - Rådet anser att övervägande skäl talar för att tillämpningen av IFRS 17 bör vara frivilligt i RFR 2.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Rådet för finansiell rapportering har beslutat att inte införa ändringar eller tillägg för nedan, vilka ännu ej trätt i kraft:

- Ändringar i IAS 7 Kassaflödesanalys och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar: Supplier Finance-avtal
- Ändringar i IAS 12 Inkomstskatt: Internationell Skattereform – Pelare 2
- Ändringar i IAS 1 Presentation av Finansiella rapporter – Långfristiga skulder med kovenanter
- Ändringar i IFRS 16 Leasingavtal - Leasingskuld vid Sale and Leaseback
- Ändringar i IAS 21 Valutakurseffekter – Bristande växlingsmöjligheter

Föreslagna ännu ej beslutade ändringar av RFR 2

Det föreligger för närvarande inga föreslagna ej beslutade ändringar av RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Uppställningsform av finansiella rapporter

Stronghold Invest AB:s resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning att moderföretagets finansiella rapporter inte innehåller någon rapport över totalresultat.

Utdelning

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare och utbetalning ännu ej ägt rum. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning har fastställts.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt i resultaträkningen redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde i balansräkningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten andelar i koncernföretag, varefter prövning sker om en nedskrivning av andelarnas värde är erforderlig. Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

Pensioner

Moderföretaget har endast pensionsplaner som klassificeras som avgiftsbestämda.

Leasing

I moderföretaget redovisas samtliga leasingavgifter från leasingavtal som en övrig rörelsekostnad.

Obeskattade reserver

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella tillgångar och skulder

Moderföretaget tillämpar undantaget som finns i RFR 2 från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. I moderföretaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Nedskrivningskraven enligt IFRS 9 tillämpas trots att moderföretaget valt att tillämpa undantaget i RFR 2.

3. Väsentliga bedömningar och antaganden

För att kunna upprätta finansiella rapporter enligt IFRS måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Bedömningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av bedömningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Prövning av nedskrivningsbehov

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde mäts baserat på de tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som diskonteringsränta, tillväxt samt rörelsekapitalbehov. Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information. För ytterligare beskrivning av gjorda antaganden se not 15.

Bestämmande och betydande inflytande

Enligt IFRS 10 har en investerare bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. I det helägda

dotterföretaget Niam AB bedriver koncernen fastighetsfondsförvaltning där finansiella investerare erbjuds att investera på de nordiska marknaderna genom koncernens fonder. Niam sköter den löpande förvaltningen och kontrollen av fonderna, vilket regleras i investeraravtalet mellan Niam och investerarna. Investeraravtalet innebär dock väsentliga begränsningar för Niam att utöva något inflytande då samtliga investerares intressen måste beaktas. Den avkastning som Niam erhåller är en blandning av fast ersättning och rörlig vilket innebär att de är exponerade för en rörlig avkastning. Den rörliga avkastning Niam är exponerad för är dock begränsad då innehavet i fonderna är mindre än 1 procent. Mot bakgrund av de begränsningar som finns i avtalet som innebär att övriga investerares intressen måste beaktas är det företagsledningens bedömning att koncernen inte har bestämmande inflytande utan istället agerar som ombud för övriga investerare avseende förvaltning och kontroll över fonderna. Innehavet i fonderna konsolideras därför inte.

4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom kreditrisker-, likviditets-, valuta- och prISRISKER. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Inom ramen för denna policy strävar koncernen efter en låg riskprofil. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicyen. Styrelsen har delegerat den löpande hanteringen av risker till ekonomi- och finansdirektören, som återrapporterar till styrelsen kvartalsvis. Riskrapportering och policyefterlevnad ingår i rapporten, liksom beslutsunderlag för eventuell revidering av finanspolicyen.

Kreditrisker

Placering av likvida medel får endast ske i räntebärande placeringar av hög kvalitet som säkerställs genom krav på motpartens rating. Placeringar utöver banksaldon görs i korta räntebärande placeringar (3 månader) hos stora banker. Derivatinstrument får endast ingå i riskhanterings syfte.

Koncernens kreditrisk avseende kunder bedöms som liten då kunderna främst består av medelstora och stora företag och koncerner som bedriver sin verksamhet professionellt, långsiktigt och under starka varumärken. Historiskt har kundförlusterna varit små. I de fall koncernens kunder kreditbedömts av oberoende värderare används dessa bedömningar. Om så inte är fallet görs en riskbedömning av kundens kreditvärdighet där finansiell ställning beaktas, liksom tidigare erfarenhet av kunden och andra faktorer. Exponeringen motsvaras av det bokförda värdet på kundfordringar respektive kassa och finansiella placeringar.

Likviditetsrisker

För att bevaka den kort- och långfristiga kapitalförsörjningen upprättar koncernen regelbundet likviditetsbudgetar och likviditetsprognoser och säkerställer den kortsiktiga betalningsberedskapen genom att hålla en likviditetsreserv i form av likvida medel och outnyttjade bekräftade krediter. Likviditetsrisken minimeras långsiktigt genom säkerställande av långsiktig finansiering i form av bekräftade lånefaciliteter och riskbärande kapital. Tillgängliga likvida medel per 31 december 2023 uppgick till 321 (450) mkr. Koncernen hade en outnyttjad checkräkningskredit om 127 (77) mkr. Under året har koncernen omvandlat 50 mkr av den revolverande kreditfaciliteten till en checkräkningskredit. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingsskulderna. Leasingsskulderna följs upp inom koncernens treasury-funktion.

Koncernens skulder hade en löptid enligt nedan:

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	52 068	156 205	851 896	-	1 060 169
Leasingsskulder	-	104 288	191 119	-	295 407
Övriga långfristiga skulder	-	-	16 696	-	16 696
Derivatinstrument	-	598	-	-	598
Leverantörsskulder	162 145	-	-	-	162 145
Övriga kortfristiga skulder	30 680	-	-	-	30 680
Summa	244 893	261 091	1 059 711	-	1 565 695

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	49 151	397 527	845 690	-	1 292 367
Leasingsskulder	-	109 035	201 720	-	310 755
Övriga långfristiga skulder	-	-	13 313	-	13 313
Derivatinstrument	-	7 238	-	-	7 238
Leverantörsskulder	256 156	-	-	-	256 156
Övriga kortfristiga skulder	26 131	-	-	-	26 131
Summa	331 438	513 800	1 060 723	-	1 905 960

Moderföretaget 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	6 675	20 025	219 425	-	246 125
Leverantörsskulder	12 882	-	-	-	12 882
Övriga kortfristiga skulder	148 662	-	-	-	148 662
Summa	168 219	20 025	219 425	-	407 669

Moderföretaget 2022-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	3 550	260 650	124 250	-	388 450
Leverantörsskulder	10 366	-	-	-	10 366
Övriga kortfristiga skulder	42 041	-	-	-	42 041
Summa	55 957	260 650	124 250	-	440 857

En stor andel av koncernen och moderbolagets skulder förfaller inom 1-5 år. Sådana risker hanteras genom en löpande diskussion med motparten.

Nominellt värde är en god approximation för verkligt värde för samtliga balansposter. Vad gäller banklånen är räntan rörlig och kreditmarginalen oförändrad på balansdagen varmed verkligt värde inte väsentligt skiljer sig från nominellt värde.

Valutarisker

Koncernen har två olika typer av valutarisker, dels transaktionsexponering, dels omräkningseffekter. Valutarisker i form av transaktionsexponering begränsas av att fakturering och kostnader primärt uppstår i respektive koncernföretags lokala valuta. Större transaktioner terminssäkras vid behov.

Koncernens säkrar förväntade framtida kassaflöden och per sista december var det säkrade beloppet 52 (10) MEUR, 168 (129) MDKK och 36 (0) MNOK med maximal löptid om cirka 1,5 år.

Omräkningseffekter uppstår vid omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar. Per sista december hade koncernen exponering i EUR, NOK, DKK, GBP och USD. Varav nettoexponering i EUR i form av fordringar och skulder per sista december uppgick till 138 mkr. Nettoexponeringen för resterande valutor uppgick till följande: i DKK 428 mkr, i NOK 134 mkr, i GBP 2 mkr och i USD 10 mkr.

Ränterisker

Koncernen är nettolånare och en förändring i räntenivån påverkar koncernens finansnetto främst genom värderingseffekten men också i lägre grad genom räntenettot. För att minimera ränterisken har koncernen swappat rörlig ränta i bankfinansieringen till fast för 46 (42) procent av koncernens totala externa finansiering.

Prisrisker

Prisrisken är risken för att ett verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument påverkas av förändring i instrumentets marknadspris. För att begränsa prisrisken placerar koncernen endast i instrument med en likvid marknad, såvida inte investeringen är en långsiktig, strategisk investering. Derivatinstrument får endast användas i riskhanterings syfte.

Känslighetsanalys (transaktionsrisker, ränterisker)

Koncernen	2023-12-31		2022-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, procent</i>				
EUR +5	1 528	6 909	1 205	10 333
EUR -5	-1 258	-6 909	-1 205	-10 333
NOK +5	-308	6 725	491	7 774
NOK -5	308	-6725	-491	-7 774
DKK +5	-3 099	21 441	-2 367	18 482
DKK -5	3 099	-21 441	2 367	-18 482
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procent	-10 586	-10 586	-12 918	-12 918
Effekt på framtida finansnetto -1 procent	10 586	10 586	12 918	12 918

Moderföretaget	2023-12-31		2022-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, procent</i>				
EUR +5	115	115	1 320	1 320
EUR -5	-115	-115	-1 320	-1 320
NOK +5	1 654	1 654	1 650	1 650
NOK -5	-1 654	-1 654	-1 650	-1 650
DKK +5	50	50	114	114
DKK -5	-50	-50	-114	-114
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procent	2 637	2 637	2 643	2 643
Effekt på framtida finansnetto -1 procent	-2 637	-2 637	-2 643	-2 643

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	51 265	42 547	-	-
<i>Aktieinnehav</i>	195 532	204 944	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till säkringsredovisning</i>	-	-	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 074 945	1 287 281	666 011	777 124
Summa finansiella tillgångar	1 321 742	1 534 772	666 011	777 124
<i>Finansiella skulder</i>				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	598	7 238	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till säkringsredovisning</i>	-	-	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 734 039	2 039 711	408 041	444 457
Summa finansiella skulder	1 734 637	2 046 949	408 041	444 457

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori framgår av tabellen nedan. Upplysningar lämnas enbart för koncernen då moderbolaget inte har några tillgångar/skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

	Koncernen	
	2023	2022
Derivatinstrument		
<i>Valutarelaterade</i>	32 600	-9 997
<i>Ränterelaterade</i>	-17 308	38 054
Aktieinnehav	-45 109	-4 540
Nettovinst/-förlust	-29 817	23 517

Av de 15 292 tkr som avsåg resultat effekt relaterat till derivatinstrument för 2023 enligt noten ovan omklassificerades ett belopp om +8 451 tkr till rörelsen för att möta den realiserade effekt av avslutade valutaderivat som dotterbolaget redovisade som en del av sin omsättning. Kvar i finansnettot var därmed enbart en effekt på 6 841 tkr. I finansnettot låg det dock även en realiserad effekt under året i några av koncernens bolag uppgående till -4 239 tkr varmed total effekt för derivatinstrument var 2 602 kkr, vilket överensstämmer med beloppet i not 11 Finansiella intäkter. För aktieinnehav redovisades -20 000 tkr av omvärderingseffekten i rörelseresultatet. Detta tillsammans medför att beloppet inte överensstämmer med beloppet för upp- och nedskrivningar relaterade till verkligt värde värdering i not 11 Finansiella intäkter och not 12 Finansiella kostnader.

Beräkning av verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderföretagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna.

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbara data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

De tillgångar och skulder som värderats till verkligt värde utifrån nivå 2 är valuta- och ränterelaterade derivatinstrument, vars verkliga värde har beräknats utifrån underlag från de banker där derivaten förvärvats som visar på derivatens verkliga värde baserat på aktuell valutakurs/räntenivå per bokslutsdatum.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data. En del av de tillgångar som värderas till verkligt värde utifrån nivå 3 är innehav i fastighetsfonder, vars verkliga värde har beräknats utifrån värdet på minoritetsandelen i fonden. Den andra delen värderas till verkligt värde baserat på externa värderingar, främst i form av cross-checks av multiplar och key ratios mot jämförbara bolag, utförda av ett välkänt värderingsbolag. De multiplar och key ratios som användes vid värderingen var enterprise value/omsättning, omsättningsökning samt EBITDA-marginal. En tioprocentig förändring i marknadsvärden ger en inte väsentlig påverkan på koncernens resultaträkning.

Koncernen har tillgångar relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderades till verkligt värde via resultaträkningen och till verkligt värde via totalresultatet. Värdet på dessa tillgångar uppgick den 31 december 2023 till 51 (43) mkr. Koncernen hade även skulder relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen och till verkligt värde via totalresultatet. Värdet per den 31 december 2022 uppgick till 1 (7) mkr. De derivatinstrument som värderas till verkligt värde över totalresultatet är de derivatinstrument som säkringsredovisas. Under 2023 hade koncernen inga derivatinstrument som säkringsredovisas. Under 2022 skedde säkringsredovisning fram till och med 30 juni 2022, men per årsbokslutet 2022 hade säkringsförhållandet avslutats och ackumulerad effekt lyfts in i koncernens resultaträkning.

Koncernen har även aktieinnehav som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Värdet på dessa uppgick till 196 (205) mkr den 31 december 2023. I övrigt redovisas inga poster till verkligt värde. För derivat i nivå 2 är det verkliga värdet beräknat med diskontering av framtida kassaflöden baserade på marknadsdata.

Koncernen i tkr	2023-12-31			2022-12-31		
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansiella tillgångar:						
Aktieinnehav	822	-	194 710	1 269	-	203 675
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	26 600	-	-	-	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	25 259	-	-	42 547	-
Summa finansiella tillgångar	822	51 265	194 710	1 269	42 547	203 675
Finansiella skulder:						
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	623	-	-	7 238	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella skulder	-	623	-	-	7 238	-

Det skedde inte några omklassificeringar mellan nivå 1, 2 och 3 under 2022 och 2023.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. En beräkning av verkligt värde baserat på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan, bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

5. Segmentinformation

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden: Newsec, Niam och Stronghold Growth. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

Rörelsesegment

- Newsec: Segmentet består av fastighetsförvaltning och rådgivning. Intäkterna från fastighetsförvaltning består av arvoden för teknisk och ekonomisk förvaltning åt fastighetsägare samt intäkter från uthyrning och fastighetsutveckling åt koncernens förvaltningskunder. Intäkterna från rådgivning erhålls genom konsultarvoden för värdering och analys av fastigheter, arvode för köp- och säljrådgivning samt förmedling av fastigheter.
- Niam: Intäkterna i Niam är fondavgifter som erhålls på utlovat eller förvaltad kapital i fonderna.
- Stronghold Growth: Intäkterna i Stronghold Growth avser främst vidarefakturerings av nedlagd managementtid för de stora aktieinnehavaren inom segmentet. 2023 antogs en ny strategisk inriktning som

innebar att enbart tre aktieinnehav, numera benämnda som kärninnehav, anses ingå i segmentet Growth. Värderingen av dem till verkligt värde över resultaträkningen ingår därmed i rörelseresultatet för segmentet Growth. Resterande innehav klassificeras som finansiella innehav, och ingår i segmentet Övrigt. Värdeförändringar på dem klassificeras som en finansiell post.

- Övrigt: består av koncerngemensamma kostnader och övriga småbolag inom koncernen. Från och med 2023 ingår även de aktieinnehav som inte anses som kärninnehav, vilka tidigare var en del av segmentet Growth.

Segmentsredovisningen för 2022 har räknats om för att avspegla ovan förändringar inom segmentet Growth. Eftersom förändringen innebär en omklassificering mellan rörelseresultat och finansnetto stämmer inte 2022 års tabell nedan med koncernens resultaträkning för motsvarande år. Effekten av förändringen blir att rörelseresultatet 2022 försämrats med 58,8 mkr och fördelas på finansiella intäkter med +74 mkr och finansiella kostnader med -15 mkr.

Segmentens intäkter och resultat

Nedan följer en analys av koncernen intäkter och resultat för varje rapporterbart segment:

Koncernen 2023	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	3 443 650	506 753	-	1 053	-	3 951 456
Intern försäljning	523 845	237 734	-	54 964	-816 543	-
Summa intäkter	3 967 495	744 487	2 664	56 017	-816 543	3 951 456
Rörelseresultat	38 336	79 949	-38 814	1 274	-	80 745
Finansiella intäkter						31 560
Finansiella kostnader						-115 643
Resultat före skatt						-3 338
Skatt						-2 335
Årets resultat						-5 673

Koncernen 2022	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	3 338 478	645 046	2 664	2 175	-	3 988 363
Intern försäljning	425 281	171 136	-	49 435	-645 852	-
Summa intäkter	3 763 759	816 182	2 664	51 610	-645 852	3 988 363
Rörelseresultat	94 298	314 553	294	-18 178	-	390 967
Finansiella intäkter						128 200
Finansiella kostnader						-53 703
Resultat före skatt						465 464
Skatt						-225 481
Årets resultat						239 983

I verksamhetsgrenen Övrigt ingick bland annat Stronghold Invest AB.

Redovisningsprinciperna för de rapporterbara segmenten överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper vilka beskrivs i not 1-4. Segmentens resultat motsvaras av intjänat resultat för varje segment, finansiella kostnader samt inkomstskatter. Detta är det resultatmått som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat.

Övrig segmentinformation

	Avskrivningar		Nedskrivningar	
	2023	2022	2023	2022
Newsec	-200 148	-176 416	-	-24 362
Niam	-26 698	-10 937	-	-
Övrigt	-	-77	-	-
Summa	226 846	-187 430	-	-24 362

Segmentet Stronghold Growth hade inga av- och nedskrivningar under 2023 och 2022.

	Företagets andel av resultatet från intresseföretag	
	2023	2022
Newsec	-207	133
Stronghold Growth	-9 411	-2 763
Övrigt	-15 888	67 629
Summa	-25 506	64 999

Information om geografiska områden

Koncernen bedriver verksamhet inom fem huvudsakliga geografiska områden – Sverige (företagets säte), Finland, Norge, Danmark och Baltikum.

Nedan specificeras koncernens intäkter från försäljning till externa kunder baserat på verksamheternas och anläggningstillgångarnas fysiska placering. Anläggningstillgångarna är exklusive uppskjutna skattefordringar.

	Intäkter från externa kunder		Anläggningstillgångar	
	2023	2022	2023	2022
Sverige (företagets säte)	1 811 725	1 987 721	1 080 654	1 140 286
Finland	772 710	663 207	87 809	38 423
Norge	530 942	516 479	258 343	273 128
Danmark	692 502	672 372	626 590	683 450
Baltikum	143 577	148 584	30 459	33 041
Summa	3 951 456	3 988 363	2 083 855	2 168 328

Information om större kunder

Koncernen har tre kunder som utgjorde 4,6 (3,9), 3,4 (3,7) samt 3,3 (2,6) procent av koncernens intäkter 2023. Intäkterna från kunderna uppgick till 180 mkr, 136 mkr respektive 126 mkr och återfanns i Newsec och Niam.

Segmentens tillgångar och skulder

Information lämnas inte om tillgångar och skulder fördelade per segment då detta inte ingår i den interna rapporteringen till högste verkställande beslutsfattare. Av samma anledning lämnas inte heller information om investeringar i anläggningstillgångar.

6. Intäkter

Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Moderföretaget	
	2023	2022
Försäljning	98%	91%
Inköp	8%	10%

Väsentliga intäktsströmmar i koncernen

Koncernens väsentliga intäktsströmmar (extern omsättning), vilka identifierats i enlighet med IFRS 15, fördelar sig enligt nedan på koncernens segment. Nedan återfinns även en tabell som visar tidpunkten för intäktsredovisning. Se även not 25 och 39 för avtalstillgångar och avtalsskulder.

Koncernen 2023	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Total
Fastprisavtal	2 021 434	-	-	-	2 021 434
Management fee	-	451 334	-	-	451 334
Tillkommande tjänster	742 697	-	-	-	742 697
Omförhandling och uthyrning	154 716	-	-	-	154 716
Incitament	220 212	-	-	-	220 212
Material och tilläggstjänster	287 790	-	-	-	287 790
Övriga intäkter	16 801	55 419	-	1 053	73 273
Summa intäkter	3 443 650	506 753	-	1 053	3 951 456

Koncernen 2022	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Total
Fastprisavtal	1 866 455	-	-	-	1 969 455
Management fee	-	328 040	-	-	328 040
Tillkommande tjänster	627 636	-	-	-	627 636
Omförhandling och uthyrning	159 803	-	-	-	159 803
Incitament	344 402	-	-	-	261 402
Material och tilläggstjänster	295 649	-	-	-	295 649
Promote	-	281 131	-	-	281 131
Övriga intäkter	24 533	35 875	2 664	2 175	65 247
Summa intäkter	3 338 478	645 046	2 664	2 175	3 988 363

Koncernen 2023	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>					
Fastprisavtal	1 829 829	-	-	-	1 829 829
Management fee	-	451 334	-	-	451 334
Tillkommande tjänster	742 697	-	-	-	742 697
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	287 790	-	-	-	287 790
Övriga intäkter	16 801	-	-	1 053	17 854
	2 887 117	451 334	-	1 053	3 329 503
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	191 605	-	-	-	191 605
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	154 716	-	-	-	154 716
Incitament	220 212	-	-	-	220 212
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	55 419	-	-	55 419
	566 533	55 419	-	-	621 953
Summa	3 443 650	506 753	-	1 053	3 951 456

Koncernen 2022	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>					
Fastprisavtal	1 707 644	-	-	-	1 707 644
Management fee	-	328 040	-	-	328 040
Tillkommande tjänster	627 636	-	-	-	627 636
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	295 649	-	-	-	295 649
Övriga intäkter	24 533	-	2 664	2 175	29 372
	2 655 462	328 040	2 664	2 175	2 988 341
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	178 811	-	-	-	261 811
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	159 803	-	-	-	159 803
Incitament	344 402	-	-	-	261 402
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-
Promote	-	281 131	-	-	281 131
Övriga intäkter	-	35 875	-	-	35 875
	683 016	317 006	-	-	1 000 022
Summa	3 338 478	645 046	2 664	2 175	3 988 363

7. Övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat försäljning dotterbolag*	-	17 784	-	-
Uppvärdering av kvarvarande intressebolagsandel till verkligt värde**	-	9 422	-	-
Värdering aktier och andelar till verkligt värde	-	5 974	-	-
Övrigt	-	-	-	491
Summa	-	33 180	-	491

* Under 2022 såldes 60 procent av aktierna i Proptivity AB vilket genererade ett realisationsresultat om 17,9 mkr. I samband med den stegvisa försäljningen, som resulterade i att bolaget vid årets slut var ett intressebolag i koncernen, värderades de kvarvarande andelarna i bolaget upp till transaktionspriset. Det genererade en intäkt uppgående till 9,4 mkr.

8. Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Deloitte				
revisionsuppdrag	6 421	5 466	581	328
revisionsnära tjänster	692	680	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	1 548	3 411	63	73
EY				
revisionsuppdrag	316	204	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	57	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Annan revisor				
revisionsuppdrag	196	150	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	11	17	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	9 184	9 985	644	401

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser sådana tjänster som inte ingår i den lagstadgade revisionen.

Andra uppdrag avser tjänster utöver ovanstående kategorier.

9. Leasing

Nedan följer upplysningar för 2023 i enlighet med IFRS 16 för koncernen och i enlighet med ÅRL och RFR 2 för moderbolaget som valt att inte tillämpa IFRS 16.

Leasing – leasetagare, koncernen

	Koncernen	
	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderätter	124 335	109 055
Räntekostnader för leasingsskulder	10 598	6 722
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	1 379	1 309
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	9 725	12 590

Hyresbetalningarna för merparten av lokalkontrakten ökar årligen enligt index kopplat till KPI och innehåller inga rörliga delar. Leasebetalningarna för bilar innehåller inte heller några rörliga delar.

Den 31 december 2023 hade koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 1,3 (1,4) mkr för kommande år. Förpliktelserna för koncernen gällande leasing av lågt värde de kommande fem åren uppgick till 23 (20,0) mkr.

Det totala kassautflödet för leasingavgifter uppgick till 134,7 (116,2) mkr.

Operationell leasing - leasetagare, moderbolaget

Årets kostnad för operationella leasingavtal i moderbolaget uppgick till 2,9 (2,8) mkr.

På balansdagen hade moderföretaget utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	Moderbolaget	
	2023	2022
Inom ett år	3 035	2 922
Mellan 1 och 5 år	5 228	8 129
Summa	8 263	11 051

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis lokalyreskontrakt för huvudkontoret, leasingbilar och kontorsmaskiner.

Leasingperioden för operationell billeasing uppgår till 3 år och för diverse kontorsmaskiner varierar den mellan 3-5 år.

10. Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medeltalet anställda	2023		2022	
	Antal	Varav andel män	Antal	Varav andel män
Moderföretaget				
Sverige	10	50%	13	46%
Totalt i moderföretaget	10	50%	13	46%
Dotterföretag				
Sverige	909	53%	887	52%
Finland	658	37%	631	38%
Norge	332	78%	302	77%
Danmark	512	44%	537	45%
Baltikum	137	43%	148	45%
Totalt i dotterföretag	2 548	50%	2 505	50%
Totalt i koncernen	2 558	50%	2 518	49%

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Styrelseledamöter				
Kvinnor	20	19	1	1
Män	41	47	6	6
Totalt	61	66	7	7
Andra personer i företagens ledning inkl. VD				
Kvinnor	16	17	3	3
Män	53	45	2	2
Totalt	69	62	5	5

Löner, ersättningar m.m.	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	17 640	9 647	20 252	9 825
		(3 520)		(3 705)
Dotterföretag	1 891 513	495 284	1 694 442	442 243
		(210 212)		(191 415)
Totalt koncernen	1 909 153	504 931	1 714 694	452 064

Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och anställda	2023		2022	
	Styrelse och VD (varav tantiem o d)	Övriga Anställda (varav tantiem o d)	Styrelse och VD (varav tantiem o d)	Övriga Anställda (varav tantiem o d)
Moderföretaget	4 913	12 727	4 062	16 190
	(1 913)	(1 168)	(893)	(2 338)
Dotterföretag i Sverige	42 879	627 255	28 953	561 825
	(9 584)	(45 521)	(7 781)	(49 919)
Dotterföretag utomlands				
Finland	9 347	435 180	7 638	374 779
	(1 589)	(12 813)	(1 473)	(8 289)
Norge	15 547	249 793	14 725	231 795
	(1 553)	(6 443)	(4 362)	(19 870)
Danmark	10 367	440 048	10 479	410 561
	(2 055)	(2 595)	(3 617)	(3 750)
Baltikum	5 957	55 139	5 219	48 468
	(368)	(7 785)	(845)	(6 310)
Totalt koncernen	89 010	1 820 143	71 076	1 643 618
	(17 062)	(76 325)	(18 971)	(90 476)

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 211,5 (195,1) mkr. Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 3,5 (3,7) mkr.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 och 2022 hade bolaget inte tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte var möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 14,2 mkr (2022: 13,2 mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgick till 0.06485 respektive 0.04514 procent (2022: 0,05848 respektive 0,04362 procent).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 158 procent (2022: 172 procent).

Ersättningar till ledande befattningshavare

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgick inget arvode enligt bolagsstämmans beslut.

2023	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	3 000	1 913	173	749	5 835
Vice verkställande direktör	-	-	-	-	-
Andra ledande befattningshavare*	4 913	1 155	146	929	7 143
Summa	7 913	3 068	319	1 678	12 978

2022	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	2 540	984	75	437	4 036
Vice verkställande direktör	1 125	281	53	189	1 648
Andra ledande befattningshavare*	4 515	567	144	925	6 151
Summa	8 180	1 832	272	1 551	11 835

*Fram till och med augusti 2022 bestod ledningsgruppen av verkställande direktör, vice verkställande direktör och tre ytterligare ledande befattningshavare. Från och med september 2022 bestod ledningsgruppen av verkställande direktör och fyra ytterligare ledande befattningshavare.

Pensioner

Pensionsåldern för koncernchefen, tillika Stronghold Invest AB:s verkställande direktör, är 65 år. För andra ledande befattningshavare är pensionsåldern 65 år. Pensionspremien följer en plan som liknar ITP-planen men är avgiftsbestämd.

Avgångsvederlag

Mellan bolaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3-6 månader.

11. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning från koncernföretag	-	-	89 712	88 588
Utdelning från intressebolag	11 991	-	-	122 000
Resultatandel från övriga finansiella placeringar	-	-	-	101
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	53 243	34 435
Promote**	-	-	-	281 131
Kursdifferenser	-	9 462	-	-
Ränteintäkter, externa	14 091	5 255	-	-
Vinster på instrument till verkligt värde	2 602	36 645	-	-
Resultat försäljning dotterbolag*	-	-	-	5 424
Resultat försäljning intressebolag	-	-	-	97
Resultat försäljning aktier och andelar	1 992	-	1 992	-
Återförd nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	-	11 255
Övrigt	884	3 235	496	38 960
Summa finansiella intäkter	31 560	54 597	145 443	581 991

* I moderbolaget fanns ett realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag under 2022. Då detta var en transaktion inom det bestämmande inflytandet fanns inget motsvarande realisationsresultat i koncernen.

** I moderbolaget redovisades under 2022 erhållen promote som en finansiell intäkt. I koncernen redovisades det som omsättning i enlighet med IFRS 15.

12. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, leasing	-10 598	-6 722	-	-
Räntekostnader, externa	-57 818	-29 005	-21 771	-15 042
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-8 733	-2 607
Nedskrivning av finansiell fordran/aktieinnehav*	-25 109	-	-17 000	-2 882
Nedskrivning av intressebolag	-	-	-	-72 194
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-6 500	-150 792
Kursdifferenser	-406	-	-618	-2 852
Övrigt	-5 994	-3 216	-4 798	-4 518
Summa finansiella kostnader	-99 925	-38 943	-59 420	-250 887

*Nedskrivningen av aktieinnehav i moderföretaget avsåg nedskrivning av två aktieinnehav om 8 mkr (ABRF Group AB) respektive 9 mkr (Nordkap AB). I koncernen avsåg nedskrivning av aktieinnehav följande. Nedskrivning av fondrelaterade aktieinnehav uppgick till 19 mkr och resterande 8 mkr motsvarade den nedskrivning av ABRF Group AB som gjordes i moderföretaget. Till följd av att aktieinnehav relaterade till segmentet Growth klassificeras som en del av rörelseresultatet återfinns nedskrivningen relaterat till Nordkap AB i koncernens rörelseresultat som en Övrig rörelsekostnad.

13. Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-	-101 122
Erhållna koncernbidrag	20 205	84 326
Summa	20 205	-16 796

14. Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	-28 127	-99 541	-	-54 601
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-885	-144 032	-	-
Summa	-29 012	-243 573	-	-54 601
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt temporära skillnader	26 677	15 786	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års uppskjutna skatt	-	2 306	-	-
Summa	26 677	18 092	-	-
Total skatt	-2 335	-225 481	-	-54 601

Inkomstskatt i Sverige beräknades med 20,6 procent på årets och föregående års skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknades med den skattesats som gällde för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-3 338	465 464	98 858	426 616
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	688	-95 886	-20 365	-57 807
Skillnad i skattesats mellan moderföretag och utländska dotterföretag	1 660	3 408	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år***	-885	-141 726	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader****	-20 813	-8 732	-5 563	-48 381
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter**	7 884	6 097	18 900	44 518
Ränteavdrag från övriga koncernbolag	-	-	3 488	7 069
Resultat intressebolag som ingår i resultat före skatt*	-5 306	13 390	-	-
Utnyttjat förlustavdrag (ej bokat i balansen föregående år)	3 959	-	3 540	-
Underskott på vilka uppskjuten skatt ej bokats	-	-1 867	-	-
Övrigt	10 478	-165	-	-
Summa	-2 335	-225 481	0	-54 601

* I koncernens resultat före skatt ingick resultat från intressebolag i vilket det redan var inkluderat en skatteeffekt. Intressebolagen är inte ett skattesubjekt i koncernen och ingår därmed inte i koncernens skattekostnad.

** 2023 bestod koncernens ej skattepliktiga intäkter främst av utdelning från näringsbetingade innehav. 2022 bestod de främst av ej skattepliktig realisationsvinst vid försäljning av delar av dotterbolaget Proptivity AB. I moderbolaget bestod de främst av utdelning från dotterbolag under såväl 2023 som 2022.

*** Koncernen bedrev under ett antal år ett skattemål gentemot Skatteverket. I april 2023 förlorade koncernen tvisten i Kammarrätten och därmed kostnadsfördes ett belopp om 144 mkr som aktuell skatt avseende tidigare år per 31 december 2022.

**** Ej avdragsgilla kostnader i koncernen bestod under året främst av nedskrivning av näringsbetingade andelar, dels i moderbolaget och dels i koncernens dotterbolag. Under 2023 bestod ej avdragsgilla kostnader i moderbolaget främst av nedskrivning av aktier i dotterbolag samt övriga näringsbetingade aktier. Ej avdragsgilla kostnader i moderbolaget under 2022 bestod främst av nedskrivning av aktier i dotterbolag.

15. Goodwill

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden	1 064 828	989 555
Förvärv av dotterbolag	-	31 211
Valutakursdifferenser	-12 098	44 062
Utgående redovisat värde	1 052 730	1 064 828
	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Newsec	906 568	918 666
Niam	146 162	146 162
Utgående redovisat värde	1 052 730	1 064 828

Det finns ingen goodwill allokerad till segmentet Stronghold Growth.

I koncernen sker prövning av nedskrivningsbehov för goodwill årligen samt när indikation finns på att ett nedskrivningsbehov föreligger. Goodwill som uppkommit i samband med rörelseförvärv har vid förvärvet fördelats på de kassagenererande enheter i koncernen som förväntas erhålla fördelar av förvärvet. En extern värdering utförd av ett välkänt värderingsbolag ligger till grund för nedskrivningsprövningen för goodwill som avser ingående balans.

Återvinningsbart belopp för en kassagenererande enhet fastställs baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Beräkningarna utgår från uppskattade framtida kassaflöden baserade på av ledningen godkända finansiella

prognoser som täcker en 5-årsperiod. I bedömningen av framtida kassaflöden sker antaganden om i första hand försäljningstillväxt, rörelsemarginal och diskonteringsränta. Den bedömda tillväxttakten under 5-årsperioden baseras på prognoser och beräknas uppgå till 1-8 procent (2-8 procent) med tillväxttakt upp mot 54 procent och ned till -7 procent enstaka år. Den stora volatiliteten i tillväxt återfinns i Niam, där det har stor betydelse för den årliga tillväxten var i livscykeln de olika fonderna befinner sig. Diskonteringsräntan, som ligger mellan 12,8 procent till 14,5 procent beroende på kassagenererande enhet (mellan 10,7 procent till 12,4 procent), är före skatt och återspeglar specifika risker knutna till tillgången. Den prognosticerade rörelsemarginalen har baserats på tidigare resultat och ledningens förväntningar på marknaden. Tillväxt under perioder som sträcker sig utöver 5-årsperioden bedöms uppgå till 2 procent (2 procent), vilket sammanfaller med koncernens långsiktiga antagande om inflation och marknadens långsiktiga tillväxt.

Baserat på de antaganden som presenteras ovan överstiger nyttjandevärdet redovisat goodwillvärde. Rimliga förändringar av ovanstående antaganden (2 procentig ändring av WACC respektive tillväxt) skulle inte medföra att något nedskrivningsbehov skulle uppkomma avseende goodwill.

16. Övriga immateriella tillgångar

Kundrelationer

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	631 594	455 729
Förvärv*	28 575	149 663
Valutakursdifferenser	-8 362	26 202
Utgående ack. anskaffningsvärden	651 807	631 594
Ingående avskrivningar	-146 117	-105 472
Årets avskrivningar	-52 416	-35 182
Valutakursdifferenser	3 411	-5 463
Utgående ack. avskrivningar	-195 122	-146 117
Ingående nedskrivningar	-182 167	-150 766
Årets nedskrivningar**	-	-19 937
Valutakursdifferenser	766	-11 464
Utgående ack. avskrivningar	-181 401	-182 167
Utgående redovisat värde	275 284	303 310

* I januari 2023 förvärvades det norska bolaget Rådgivende Ingeniører Løyning AS. I samband med förvärvet identifierades en kundstock uppgående till ett värde om 29 mkr. Avskrivning sker på 7 år.

Under 2022 gjordes fyra förvärv. I februari förvärvades den baltiska koncernen BPT Real Estate. I samband med förvärvet identifierades en kundstock uppgående till ett värde om cirka 2 mkr. Avskrivning sker på 7 år. I maj förvärvades det norska bolaget Hinna Park Facility Management AS. En kundstock uppgående till 20 mkr identifierades och skrivs av på 7 år. I början av juli förvärvades Zynka BIM AB, vilket medförde en kundstock med ett värde på 29 mkr som skrivs av på 5 år. I slutet av november förvärvades Brunnschwick Credit-koncernen (namnändrat till Niam Credit). I samband med det förvärvet identifierades en kundstock uppgående till ett värde om 99 mkr som skrivs av på 9 år.

** Under 2022 tappade Newsec Property Asset Management Denmark A/S en av sina största kunder varmed kundrelationerna skrevs ned med 16,7 mkr. Även det nyförvärvade bolaget Zynka BIM AB förlorade en väsentlig kund, vilket medförde att kundrelationen skrevs ned med 3,2 mkr.

Varumärken

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 353	141 687
Valutakursdifferenser	-6 223	5 666
Utgående ack. anskaffningsvärden	141 130	147 353
Ingående nedskrivningar	-147 353	-141 687
Valutakursdifferenser	6 223	-5 666
Utgående ack. nedskrivningar	-141 130	-147 353
Utgående redovisat värde	-	-

Inga varumärken har identifierats eller bedömts väsentliga under förvärven som har gjorts 2023 och 2022.

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 118	140 682
Aktivering arbete för egen räkning	9 027	14 406
Förvärvade dotterbolag	1 503	32 756
Inköp	15 452	32 142
Justering system som klassificerats som SaaS	-	-
Försäljning/utrangering	-7 489	-3 805
Valutakursdifferenser	-926	6 937
Utgående ack. anskaffningsvärden	240 685	223 118
Ingående avskrivningar	-66 756	-40 896
Försäljning/utrangering	7 426	3 805
Årets avskrivningar	-34 242	-25 347
Valutakursdifferenser	1 507	-4 318
Utgående ack. avskrivningar	-92 065	-66 756
Ingående nedskrivningar	-4 475	-49
Årets nedskrivningar**	-	-4 426
Valutakursdifferenser	241	-
Utgående ack. avskrivningar	-4 234	-4 475
Utgående redovisat värde	144 386	151 887

Övriga materiella anläggningstillgångar består främst av diverse investeringar i IT och infrastruktur. I samband med förvärvet av Zynka BIM AB under föregående år förvärvades ett IT-system uppgående till ett värde om 32,8 mkr. Systemet används i bolagets tjänsteleverans till kund. Under 2022 skrevs även delar av ett system för hantering av kundernas leverantörsfakturor ned då beslut togs att inte implementera det i samtliga länder. Inga nedskrivningar skedde under 2023.

17. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 502	205 568	2 567	2 567
Förvärv av bolag	-	918	-	-
Inköp	25 566	9 668	-	-
Försäljning/utrangering	-5 841	-70 640	-	-
Valutakursdifferenser	-6 289	9 988	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	168 938	155 502	2 567	2 567
Ingående avskrivningar	-121 140	-164 900	-2 412	-2 255
Försäljning/utrangering	5 513	69 370	-	-
Årets avskrivningar	-17 673	-17 846	-155	-157
Valutakursdifferenser	4 640	-7 764	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-128 660	-121 140	-2 567	-2 412
Ingående nedskrivningar	-3 882	-3 879	-	-
Valutakursdifferenser	-3	-3	-	-
Utgående ack. nedskrivningar	-3 885	-3 882	-	-
Utgående redovisat värde	36 393	30 480	0	155

18. Nyttjanderätter

Koncernen leasar ett flertal tillgångar såsom byggnader och bilar. Leasingavtalen är normalt skrivna för fasta perioder om 3 till 5 år. Den genomsnittliga leasingperioden är 4 år. Koncernen redovisar leasingavgifter för korttidsleasingavtal och leasing av tillgångar av lågt värde i enlighet med lätttnadsregeln i IFRS 16 punkt 6.

Leasingavtal för lokaler förhandlas lokalt och separat för varje avtal och innehåller ett stort antal olika avtalsvillkor. Koncernen har inga köpoptioner eller garanterar inte heller restvärden. Leasingavtalen innehåller inga särskilda villkor, kovenanter eller restriktioner som skulle innebära att avtalen skulle sägas upp, men de leasade tillgångarna får inte säljas eller pantsättas eller användas som säkerhet för lån.

Gällande leasingavtal för lokaler måste koncernen hålla dessa fastigheter i gott skick och återställer lokalen i godtagbart skick vid leasingavtalets upphörande. Vidare måste koncernen utföra och bekosta erforderligt underhåll i enlighet med hyreskontrakten.

Optioner att förlänga avtal finns inkluderade i ett antal av koncernens leasingavtal gällande lokaler för att öka flexibiliteten i verksamheten. När leasingavtalets längd fastställs, beaktar ledningen all tillgänglig information som ger ett ekonomiskt incitament att utnyttja en förlängningsoption, eller att inte utnyttja en option för att säga upp ett avtal. Möjligheter att förlänga ett avtal inkluderas endast i leasingavtalets längd om det är rimligt säkert att koncernen kommer att förlänga leasingperioden (eller inte avslutas). Per den 31 december 2023 finns både förlängningsperioder som inkluderats i leasingperioden och förlängningsoptioner som bedöms som ej rimligt säkra och därmed inte inkluderats i leasingkulden.

Leasingavgifterna är till största del fasta avgifter. Det finns för ett antal leasingavtal framtida leasingavgifter som baserar på ett konsumentprisindex och som inte inkluderats i leasingkulden/värdet på nyttjanderätten så länge förändringen i konsumentprisindex eller variabel ränta inte har skett. Kostnader för fastighetskatt anses vara en variabel leasingbetalning och inkluderats därför inte i leasingkulden.

Bilar	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Per januari	43 155	33 291
Justering av tillkommande nyttjanderätter	14 975	16 760
Justering av avslutade nyttjanderätter	-10 599	-7 759
Valutakursdifferenser	35	863
Utgående ack. anskaffningsvärden	47 566	43 155
Akkumulerade avskrivningar		
Per januari	-22 949	-20 364
Justering av avslutade nyttjanderätter	8 875	7 438
Årets avskrivningar	-12 419	-9 666
Valutakursdifferenser	1	-357
Utgående ack. avskrivningar	-26 492	-22 949
Utgående redovisat värde	21 074	20 206

Byggnader	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde		
Per januari	631 680	588 555
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	98 002	25 809
Justering av avslutade nyttjanderätter	-62 873	-6 853
Valutakursdifferenser	-7 495	24 169
Utgående ack. anskaffningsvärden	659 314	631 680
Akkumulerade avskrivningar		
Per januari	-332 813	-228 729
Justering av avslutade nyttjanderätter	62 428	6 646
Årets avskrivningar	-111 916	-99 389
Valutakursdifferenser	3 560	-11 341
Utgående ack. avskrivningar	-378 741	-332 813
Utgående redovisat värde	280 573	298 867

Uppskattningsvis en femtedel av leasingavtalen för bilar löpte ut under det innevarande räkenskapsåret. De utgångna leasingavtalen ersattes av nya leasingavtal för de underliggande tillgångarna. Resterande ökning på 4 mkr berodde på det ökade antalet anställda inom koncernen. Andelen leasingkontrakt för byggnader som löpte ut under innevarande år var högre än tidigare år, främst beroende av att ett stort hyreskontrakt för den finska verksamheten löpte ut under året och ersatts med ett nytt.

19. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	502 340	516 691
Förvärv av dotterbolag	-	140 217
Återbetalning aktieägartillskott	-	-15 867
Lämnade aktieägartillskott	54 413	151 000
Försäljning av dotterbolag	-	-150 392
Resultatandel kommanditbolag	-	101
Distributioner kommanditbolag	-	-245
Återförd nedskrivning	-	11 255
Nedskrivning	-6 500	-150 792
Övrigt	-59	372
Utgående anskaffningsvärden	550 194	502 340

Under 2023 lämnade moderbolaget aktieägartillskott till två bolag inom koncernen. Det ena skrevs ned till fullo då det enbart lämnades för att återställa dotterbolagets eget kapital.

Under 2022 förvärvade moderbolaget aktier i Brunswick Credit-koncernen (senare namnändrat till Niam Credit). Innehavet såldes sedan vidare för bokfört värde till ett av koncernens dotterbolag samt en extern minoritetsägare. Under 2022 sålde moderbolaget även två innehav till ett dotterbolag inom Newsec-koncernen. Moderbolaget återförde även en nedskrivning gjord 2020 avseende aktierna i Niam V Co-Invest, då det inte längre förelåg ett nedskrivningsbehov. Under 2022 lämnade moderbolaget 146 mkr i aktieägartillskott till det bolag inom koncernen som drabbades av skattekostnaden till följd av en förlorad skattetvist. Lämnat aktieägartillskott skrevs ned till fullt i moderbolaget då det enbart lämnades för att återställa dotterbolaget eget kapital.

Företag, organisationsnummer	Säte	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
		Kapitalandel, %*	Kapitalandel, %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Stronghold Group AB, 556947-5329	Stockholm	100	100	409	409
Newsec AB, 556644-2348 1)	Stockholm	98,18	100	299 733	251 820
Newsec Digital Solutions AB, 559330-7043 1)	Stockholm	100	100		
Zynka BIM AB, 556960-2864 2)	Göteborg	63,85	63,85		
Newsec SSC AB, 556730-2731	Stockholm	100	100		
Newsec Energy Transition AB, 556652-7148	Stockholm	51	51		
Newsec Infra High Coast AB, 559263-2599	Stockholm	-	100		
Newsec Advisory A/S, 32271316 1)	Köpenhamn	59,6	50,16		
Newsec Advisory Sweden AB, 556695-7592 1)	Stockholm	61,81	51		
Newsec Capital Markets West & South, 556699-3563	Göteborg	100	100		
Newsec Advisory AB, 556557-8555	Stockholm	100	100		
Newsec Property Asset Management AB, 556899-7489	Stockholm	100	100		
Newsec Holding Denmark ApS, 38802224	Köpenhamn	100	100		
Newsec Property Asset Management Denmark A/S, 25326296	Köpenhamn	100	100		
Newsec Property Asset Management Finland OY, 0726489-3	Helsingfors	100	100		
Newsec Property Asset Management Sweden AB, 556348-0283	Stockholm	100	100		
Riba AB, 559001-7537	Stockholm	100	100		
Newsec Property Leasing AB, 559008-4900	Stockholm	100	100		
Newsec Basale AS, 959 718 482	Trondheim	100	100		
Newsec Project AS, 984 500 106	Oslo	100	100		
Newsec Fornebu AS, 920 216 641	Oslo	100	100		
Newsec Basale Naeringsmegling AS, 866 323 372	Trondheim	100	100		
Newsec Drift AS, 993 276 863	Trondheim	100	100		
Newsec Sør AS, 816 223 202	Kristiansand	51	51		
Agder Vaktmester AS, 821 191 912	Kristiansand	66,7	66,7		
Sameiedrift AS, 998 314 712	Trondheim	100	100		
Sameiedrift 2 AS, 912 494 462	Trondheim	100	100		
Fellesservice AS, 914 827 507	Trondheim	100	100		
OCCI Drift AS, 915 439 241	Trondheim	100	100		
Galleriet Drift AS, 917 312 087	Oslo	100	100		
Tjuvholmen Drift AS, 991 060 014	Oslo	100	100		
Tryggvason Drift AS, 994 250 752	Melhus	60	60		
Helhetskontroll AS, 988 979 686	Oslo	50	50		
Hinna Park Facility Management AS, 918 159 703	Stavanger	100	100		
Rådgivende Ingeniører Løyning AS, 918159703 2)	Kristiansand	100	-		
Newsec AS, 986 033 033 1)	Oslo	60	51		
Newsec Maps AS, 926 090 011	Oslo	100	100		
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2 1)	Helsingfors	60	51		
Newsec Advisory Baltics UAB, 302310538 1)	Vilnius	59,6	53,83		
Newsec Valuations UAB, 126212869	Vilnius	100	100		
Newsec Valuations LV SIA, 40103216919	Riga	100	100		
Newsec Advisers EE OÜ, 11388266	Tallinn	100	100		
Newsec Valuation EE OÜ, 11930446	Tallinn	100	100		
NWC Valuations LT, UAB, 302310552	Vilnius	100	100		
Newsec Advisers LT, UAB, 302504219	Vilnius	100	100		
Newsec LV, SIA, 40103379173	Riga	100	100		
Newsec Project Management UAB, 304910019	Vilnius	100	100		
Resolution LT UAB, 300631876	Vilnius	100	100		

Newsec PAM Baltics, UAB, 305743092 1)	Vilnius	59,6	53,83		
Newsec Property Management UAB, 300050216	Vilnius	100	100		
Resolution Property Management LV SIA, 40103216783	Riga	100	100		
Newsec Property Management EE OÜ, 11266439	Tallinn	100	100		
Newsec Finance LT UAB, 302819916	Vilnius	100	100		
BPT Real Estate AS, 12203487	Talinn	100	100		
BPT Real Estate UAB, 302702539	Vilnius	100	100		
BPT Real Estate SIA, 4003674473	Riga	100	100		
Projector OU, 11045626	Tartu	51	51		
Projector UAB, 302698585	Vilnius	100	100		
Projector Sia, 40103323292	Riga	100	100		
Niam Holding AB, 559305-4777	Stockholm	98,9	98,9	249 987	249 987
Niam AB, 556339-0789	Stockholm	100	100		
Niam VI Investment KB, 969773-9291	Stockholm	22,31	22,31		
Hammareken VII Investments KB, 969787-1151	Stockholm	52,7	52,7		
Niam Core Plus II Investment KB, 969778-3224	Stockholm	60,2	60,2		
Niam OY, 2129219-6	Helsingfors	100	100		
Niam AS, 991 478 361	Oslo	100	100		
Niam Danmark A/S, 33495137	Köpenhamn	100	100		
Niam Project Development AB, 556783-9922	Stockholm	100	100		
Niam Lux Management S.à.r.l, B169272	Luxemburg	100	100		
Niam Fund Accounting, 556987-0966	Stockholm	100	100		
Niam VI Co-Investment AB, 556865-2837	Stockholm	100	100		
Niam Core-Plus II Luxembourg S.à.r.l. B208704	Luxemburg	100	100		
Niam Lux Management III S.à.r.l. B243495	Luxemburg	100	100		
Hyvelgranen Danmark AB, 559319-0092	Stockholm	50	50		
Hyvelgranen S.à.r.l, B257244	Luxemburg	12	12		
Hyvelgranen AB, 559319-0100	Stockholm	51,7	51,7		
Hyvelgranen S.à.r.l, B257244	Luxemburg	88	88		
Borrlinden AB, 559322-4198	Stockholm	40	40		
Niam Infrastructure AB, 559305-4785	Stockholm	70	70		
Niam Credit Advisory AB, 556908-2471	Stockholm	83,7	83,7		
Skruvtallen II AB, 559349-7281	Stockholm	60,9	60,9		
Hammareken II AB, 559396-6467	Stockholm	50,01	-		
Hammareken III AB, 559404-8505	Stockholm	50,02	-		
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907	Stockholm	55,2	55,2	1	1
Niam IV Co-Investment AB, 556740-4297 3)	Stockholm	-	100	-	59
Niam V Co-Investment AB, 556833-1192	Stockholm	78	78	64	64
Newsec Investment AB (fd Westpartner AB), 556730-2731 1)	Stockholm	-	-	-	-
Niam Credit Holding AB, 556906-4628 9)	Stockholm	84	84	-	-
Niam Credit S.à.r.l. B177649	Luxemburg	100	100		
				550 194	502 340

* Tillika rösträtsandel, förutom i följande bolag. I Borrlinden AB är rösträttandelen 97,14 procent, i Hyvelgranen AB 97,7 procent och i Hyvelgranen Danmark AB 97,62 procent.

1) Under året förvärvade Newsec AB aktier från minoriteten i Newsec Advisory A/S, Newsec Advisory Sweden AB, Newsec AS, Newsec Advisory Finland Oy, Newsec Advisory Baltics UAB och Newsec PAM Baltics UAB. Betalningen gjordes genom att minoriteten istället erhöi aktier i Newsec AB. Därav äger Stronghold Invest AB numera 98.18 procent av aktierna i Newsec AB.

2) Under året förvärvade Newsec Basale AS 100 procent av aktierna i Rådgivende Ingeniører Løyning AS.

3) Under året likviderades Niam IV Co-Investment AB.

20. Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 171	88 875	39 305	96 497
Resultatandel, rörelse	-9 788	64 999	-	-
Resultatandel, finansiell	-15 718	-	-	-
Försäljning	-	-598	-	-598
Erhållen utdelning	-	-122 722	-	-
Förändringar nettotillgångar i joint venture	-	-9 723	-	-
Förvärv	1 474	6 700	-	6 700
Nedskrivning	-	-	-	-72 194
Lämnade aktieägartillskott	-	8 900	-	8 900
Nyemission	12 000	-	12 000	-
Valutaomvärdering	-264	-260	-	-
Utgående anskaffningsvärden	23 875	36 171	51 305	39 305

Intresseföretag och joint ventures, organisationsnummer	Säte	2023-12-31	2022-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*
Buildroid AB, 559221-4257	Stockholm	50,0	50,0
Proptivity AB, 559312-6088	Stockholm	34,8	38,4
NAS Näringsmedling AS, 922 183 155	Stavanger	45,4	45,4
Newsec Inv. Management AS, 930 215 325	Oslo	49,0	-

* Tillika rösträttsandel

2023

Under året deltog Stronghold Invest AB i en nyemission i Proptivity AB. Då nyemissionen inte skedde pro rata bidrog den till att koncernens ägande späddes ut från 38,4 till 34,8 procent. Under året förvärvade den norska rådgivningsverksamheten 49 procent av aktierna i ett bolag vid namn Newsec Investment Management AS. Förvärvspriset uppgick till cirka 1,5 mkr.

2022

Under 2022 lämnades aktieägartillskott uppgående till 800 tkr till Buildroid AB och 8 100 tkr till Proptivity AB. Under 2021 var Proptivity AB ett dotterbolag, men under andra kvartalet 2022 såldes 60 procent till en part utanför koncernen. Därmed klassificerades innehavet om till ett intressebolag. Under tredje kvartalet såldes sedan ytterligare en liten del av bolaget, varmed ägandet per årsbokslutet uppgick till 38,4 procent.

Under 2022 sålde joint venture bolaget Buildroid AB merparten av aktierna i Netmore Group AB, vilket resulterade i en stor realisationsvinst i Buildroid-koncernen och sedermera även en stor utdelning till Stronghold Invest AB. Netmore Group AB var därmed inte längre ett dotterbolag i Buildroid-koncernen per 31 december 2022 varmed balansräkningen i Buildroid minskade väsentligt i omfattning jämfört med föregående år. Det inträffade även ett antal transaktioner relaterat till Netmore Group AB före innehavet såldes av som påverkade eget kapital i Buildroid-koncernen, vilket i sin tur påverkade intressebolagsandelen och Strongholdkoncernens eget kapital med -9 723 tkr. Transaktionerna var händelser inom det bestämmande inflytandet i joint ventures dotterbolag efter förvärvstillfället och Strongholdkoncernen redovisade dessa som en effekt i eget kapital i enlighet med praxis. I moderbolaget skrevs innehavet ned till värdet på eget kapital i Buildroid-koncernen, vilket minskade som ett resultat av utdelningen.

Informationen nedan avser samtliga intressebolag och joint ventures i koncernen.

Finansiell information i sammandrag avseende intresseföretag och joint ventures	2023-12-31	2022-12-31
Summa tillgångar	59 960	78 713
Summa skulder	-25 351	-19 301
Summa nettotillgångar	34 609	59 412
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar	23 875	36 171
Summa intäkter	10 448	23 848
Summa årets resultat	-65 589	128 926
Koncernens andel i intresseföretagens resultat	-25 506	64 999
Nedskrivningar*	-	-
Koncernens andel i intresseföretagens övrigt totalresultat	-	-

* Ingen nedskrivning skedde på koncernnivå under 2022 och 2023. Moderbolaget skrev dock ned värdet på aktierna i Buildroid AB till att motsvara värdet på eget kapital i samband med att Buildroid-koncernen lämnade en stor utdelning.

21. Derivatinstrument

Koncernen	2023-12-31		2022-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminer	26 006	623	-	7 238
Ränteswappar	25 259	-	42 547	-
Summa	51 265	623	42 547	7 238
Varav långfristig del	36 286	25	42 547	-
Varav kortfristig del	14 979	598	-	7 238
Summa	51 265	623	42 547	7 238

Derivat ingås enbart i riskhanteringssyfte. Samtliga derivat i koncernen har matchande villkor med underliggande transaktioner.

Derivatinstrument som innehas för handel klassificeras som finansiella anläggningstillgångar/omsättningstillgångar eller långfristiga skulder/kortfristiga skulder beroende på när de förfaller.

Koncernen hade inga nettade poster i balansräkningen. För derivatmotparter finns avtal om nettning under vissa förutsättningar. Effekten av dessa visas i tabellen nedan.

	Derivatvärde	Kvittningsbelopp	Netto
Derivat med positiva värden	51 265	-623	50 642
Derivat med negativa värden	-623	623	-

22. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	195 532	204 944	126 123	124 599
Övriga långfristiga fordringar	17 722	15 088	-	-
Summa	213 254	220 032	126 123	124 599

Långfristiga värdepappersinnehav avsåg aktier i fonder samt ett antal mindre aktieposter i diverse bolag. Under året erhöles distributioner från fonderna vilket minskade aktieposten samtidigt som ett antal investeringar i befintliga aktieinnehav gjordes. Utöver det skrevs även ett antal aktieinnehav ned. Aktieinnehaven värderas i koncernen till verkligt värde över resultaträkningen.

Övriga långfristiga fordringar i koncernen avsåg till största delen fordran på Niam V Holding AB och Niam VI Holding AB.

23. Kundfordringar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar, brutto	513 758	569 137
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-9 567	-12 823
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-5 976	-3 953
Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	498 215	552 361

Ledningen bedömer att redovisat värde för kundfordringar, netto efter förväntade kreditförluster, är en god approximation av fordringarnas verkliga värde.

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2023-12-31		
	Kundfordringar, brutto	Reserv förväntade kreditförluster, individuell	Kundfordringar, netto
Ej förfallna	397 922	-	397 922
Förfallna 30 dagar	81 205	-338	80 867
Förfallna 31-60 dagar	14 490	-70	14 420
Förfallna 61-90 dagar	6 669	-	6 669
Förfallna 90-120 dagar	4 159	-49	4 110
Förfallna > 120 dagar	9 313	-5 519	3 794
Summa	513 758	-5 976	507 782

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2022-12-31		
	Kundfordringar, brutto	Reserv förväntade kreditförluster, individuell	Kundfordringar, netto
Ej förfallna	464 565	-	464 565
Förfallna 30 dagar	73 041	-	73 041
Förfallna 31-60 dagar	12 105	-	12 105
Förfallna 61-90 dagar	5 816	-53	5 763
Förfallna 90-120 dagar	8 498	-339	8 159
Förfallna > 120 dagar	5 112	-3 561	1 551
Summa	569 137	-3 953	565 184

Generell förväntad kreditförlust 2023	Andel som fallerat, %	Justering för förväntningar, %	Sannolikhet för fallissemang, %
Ej förfallna	0	0.12	0.12
Förfallna 30 dagar	0	2.4	2.4
Förfallna 31-60 dagar	0	3.6	3.6
Förfallna 61-90 dagar	3.8	4.5	8.3
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Generell förväntad kreditförlust 2022	Andel som fallerat, %	Justering för förväntningar, %	Sannolikhet för fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,12	0,12
Förfallna 30 dagar	0	2,4	2,4
Förfallna 31-60 dagar	0	3,6	3,6
Förfallna 61-90 dagar	3,8	4,5	8,3
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Sannolikheten för fallissemang anses vara densamma som 2022.

Koncernen	2023-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kreditförluster, generell
Ej förfallna	397 922	-	-477
Förfallna 30 dagar	80 867	-	-1 941
Förfallna 31-60 dagar	14 420	-	-527
Förfallna 61-90 dagar	6 669	-	-554
Förfallna >90 dagar	7 904	-1 835	-6 069
Summa	507 782	-1 835	-9 567

Koncernen	2022-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kreditförluster, generell
Ej förfallna	464 565	-3 053	-510
Förfallna 30 dagar	73 041	-	-1 753
Förfallna 31-60 dagar	12 105	-	-444
Förfallna 61-90 dagar	5 763	-	-478
Förfallna >90 dagar	9 710	-72	-9 638
Summa	565 184	-3 125	-12 823

* En justering gjordes vid beräkning av generell förväntad kreditförlust. Justeringen avsåg fordringar där det inte bedöms föreligga en risk som ska beräknas utifrån koncernens ECL-modell till följd av att det är fordringar på Niams fonder. Historiskt har det inte funnits några kundförluster relaterat till dessa fordringar och affärsupplägget bygger på att betalning sker när fonderna börjar generera en viss avkastning. Trots att dessa fordringar är äldre än 90 dagar så ingick de i kategorin som skrivs ned med 0,1 procent.

24. Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	119 351	1 031 128
Tillkommande fordringar	-	171 917
Valutaomräkning	2 121	15 597
Omklassificering från kortfristig fordran	504 847	-
Reglerade fordringar	-13 260	-1 099 291
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	613 059	119 351
Kortfristiga	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	502 242	194 296
Tillkommande fordringar	20 523	751 694
Valutaomräkning	-	6 573
Omklassificering till långfristig fordran	-504 847	-
Omklassificering till kortfristig skuld	104 990	-
Reglerade fordringar	-105 681	-450 321
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 227	502 242

25. Avtalstillgångar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna fondförvaltararvoden	35 123	41 385
Upplupna arvodesintäkter	128 056	128 162
Summa	163 179	169 547

I allt väsentligt har de avtalstillgångar som förelåg 2022 fakturerats till kund under 2023.

De upplupna arvodesintäkterna finns inom segmentet Newsec. Såsom verksamheten ser ut inom detta segment är förutbetalda arvoden en post som fluktuerar mycket eftersom den beror på när affärer stängs och faktureras. Vid exempelvis fastighetstransaktioner sker intäktsredovisningen vid signering av försäljningskontrakt medan fakturering inte sker förrän den nya köparen tillträder fastigheten. Inom fastighetsförvaltning faktureras månadsarvoden i efterskott till vissa kunder.

Upplupna fondförvaltararvoden härrör till segmentet Niam och fluktuerar beroende på vilka fonder som är pågående och hur faktureringsvillkoren ser ut för respektive fond.

26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	9 310	6 821	9 310	-
Förutbetalda kostnader för IT och infrastruktur	12 677	21 662	-	-
Förutbetalda lönerelaterade kostnader	4 597	4 923	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	29 814	40 278	973	1 589
Övriga upplupna intäkter	3 112	4 978	15	1 445
Summa	59 510	78 671	10 298	3 034

Merparten av de upplupna intäkterna i koncernen avsåg upplupna ränteintäkter.

27. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	44 864	31 102	-	6 973
Momsfordran	294	2 412	-	-
Fordran Niam Nordic Inv. Fund VI, VII och Core Plus	11 653	36 709	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	60 584	54 592	-	393
Summa	117 395	124 815	-	7 366

28. Likvida medel och klientmedel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	320 667	450 177	348	342
Klientmedel	51 038	16 296	-	-
Summa	371 705	466 473	348	342

Beviljad checkräkningskredit var 127 (77) mkr. Checkräkningskrediten var inte nyttjad per balansdagen.

Klientmedel

Likvida medel förvaltas i dotterbolagen Newsec Advisory A/S, Newsec Capital Markets West & South AB, Newsec A/S, BPT Real Estate och Newsec Property Asset Management Denmark A/S. Medlen hanteras på basis av förvaltningsavtal, som i normalfallet löper under tre år. Klientmedel på skuldsidan avser skulder för kunders räkning och uppgår till motsvarande belopp som finns på tillgångssidan. Medlen tillhör ej koncernen och ingår inte i koncernens förmögenhetsmassa vid beräkning av nyckeltal. Klientmedel ingår inte heller i koncernens kassaflödesanalys.

29. Aktiekapital

Vid ingången av räkenskapsåret 2023 uppgick det registrerade aktiekapitalet till 92 443 213 stycken aktier till ett kvotvärde om 0,11 kr. Under 2023 genomfördes ett antal nyemissioner som medför att det registrerade aktiekapitalet vid utgången av 2023 uppgick till 95 018 939 stycken aktier till ett kvotvärde om 0,11 kr.

30. 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 i vilken koncernens finansiella rapporter presenteras. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor.

31. Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Avsättning periodiseringsfond	16 574	16 574
Överavskrivningar	696	696
Summa	17 270	17 270

32. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till kreditinstitut	960 169	1 192 367	246 125	388 450
Revolverande kreditfacilitet	100 000	100 000	-	-
Summa	1 060 169	1 292 367	246 125	388 450

Per 31 december 2023 var 208 (447) mkr klassificerat som kortfristig skuld i koncernen och 27 (264) mkr som kortfristig skuld i moderbolaget. I juli 2022 skedde en refinansiering där samtliga banklån återbetalades och nya lån togs upp. En stor del av koncernens lån togs upp i ett av dotterbolagen vilket var en skillnad mot tidigare år då koncernens finansiering till fullo återfanns i moderbolaget. 2022 var också en större del av banklånen kortfristiga till följd av att det fanns en bryggfinansiering i moderbolaget med förfall i juni 2023. I juni 2023 omvandlades moderbolagets bryggfinansiering på 250 mkr till ett sedvanligt banklån med amortering och en löptid som överensstämmer med resterande av koncernens banklån. Detta lån uppgick per 31 december 2023 till 125 mkr till följd av att erhållna nyemissioner under året, uppgående till totalt 125 mkr användes för att amortera på lånet.

Utöver banklånen fanns en outnyttjad checkkredit på 127 (77) mkr.

Det fanns även en revolverande kreditfacilitet om 250 (300) mkr. Under året omvandlades 50 mkr från att vara revolverande kreditfacilitet till att vara checkräkningskredit (se ovan). Under 2023 nyttjades 100 mkr, varmed det outnyttjade utrymmet var 150 mkr per 31 december 2023.

Koncernen har en finansiering som innebär att bankerna följer upp två olika kovenanter, vilka rapporteras kvartalsvis. Kovenanterna är följande. Net Debt/EBITDA innebär att koncernens skuldsättning i förhållande till EBITDA ej får överskrida 3,5. Utöver det följs räntetäckningsgrad som visar att koncernens löpande intjäning täcker betalning av räntor. Förhållandet får inte understiga 5. Koncernen bröt inte mot några kovenanter per 31 december 2023.

I tabellerna nedan presenteras lånens förfallostruktur och ränteförfallostruktur för räntebärande skulder till kreditinstitut.

Låneavtalens förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
2023	-	350 000	-	250 000
2024	100 000	-	-	-
2025	960 169	942 367	246 125	138 450
Summa	1 060 169	1 292 367	246 125	388 450

Koncernens banklån 2023 uppgår till totalt 1 060 mkr. Av banklånen är 100 (350) mkr amorteringsfritt.

Ränteförfallostruktur

2023 var 578 mkr av koncernens lån inte säkrade med ränteswappar. Dessa löpte med rörlig ränta plus avtalad marginal. Motsvarande siffra 2022 var 755 mkr. Anledningen till att lån ej säkrade med ränteswappar minskade väsentligt jämfört med föregående år beror på att en stor återbetalning av lån, som ej var säkrade med ränteswappar, gjordes under 2023. Andelen lån ej säkrade med ränteswappar var 55 procent 2023 respektive 58 procent 2022.

Ränteswapparna förfaller under perioden december 2024 till januari 2026 med en genomsnittlig räntebindningstid på 0,73 år. Räntebindningstiden blir låg eftersom en väsentlig del av koncernens banklån inte är säkrade med swappar utan ligger med en 3-månadersränta.

Ränteförfall	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
2023	-	7 875	-	5 623
2024	3 225	-	-	-
2025	59 758	65 255	10 165	14 247-
Summa	62 983	73 130	10 165	19 872

33. Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Aktieägarlån	-	5 251
Långfristig bonuskund	16 696	8 062
Summa	16 696	13 313

Övriga långfristiga skulder bestod främst av långfristiga skulder avseende bonus. Föregående år fanns det även långfristiga aktieägarlån till minoritetsägarna i det danska bolaget Newsec Advisory A/S. Det återbetalades under 2023.

34. Leasingavtal

Koncernen som leasetagare har finansiella och operationella leasingavtal avseende personbilar och lokaler för vilka skulder finns upptagna i koncernens rapport över finansiell ställning. I not 4 presenteras en löptidsanalys av leasingsskulderna. Den långfristiga delen uppgår till 191 119 (201 720) tkr och den kortfristiga delen till 104 288 (109 035) tkr.

35. Innehav utan bestämmande inflytande

Strongholdkoncernen har ett antal icke helägda dotterbolag och underkoncerner varav fyra underkoncerner bedöms ha ett väsentligt minoritetsintresse.

Baltikum-koncernen

Den två baltiska underkoncernerna, med Newsec Advisory Baltics UAB (302 310 538) och Newsec PAM Baltics UAB (305743092) som moderbolag, har slagits samman i nedan presentation. De hade tillsammans ett minoritetsinnehav som uppgår till 40,40 (46,17) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under 2023 förvärvade Newsec AB 5,77 procent av andelarna i bolagen av minoritetsägarna, för mer information se not 45. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 2 681 (6 504) tkr och det

ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 14 653 (12 392) tkr per den 31 december 2023. Nedan följer summerad finansiell information för den baltiska underkoncernen:

Summerad resultaträkning	2023	2022
Nettoomsättning	143 603	148 206
Rörelseresultat	6 498	15 721
Periodens resultat efter skatt före minoritet	5 523	13 587
Övrigt totalresultat	-33	511

Summerad balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	29 633	30 254
Omsättningstillgångar	25 574	54 414
Summa tillgångar	55 207	84 668
Långfristiga skulder	10 577	10 635
Kortfristiga skulder	32 919	40 023
Summa skulder	43 496	50 658
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2 942	21 618
Innehav utan bestämmande inflytande	14 653	12 392

Under 2023 förvärvade Newsec AB 5,77 procent ytterligare i de baltiska bolagen. Denna transaktion inom det bestämmande inflytandet påverkade majoritetens andel av eget kapital negativt med cirka 27 mkr.

Newsec Advisory Sweden-koncernen

Newsec Advisory Sweden-koncernen, med Newsec Advisory Sweden AB (556695–7592) som moderbolag, inkluderar de svenska rådgivningsbolagen. Minoritetsinnehavet uppgick till 38,19 procent (49 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2023. Under 2023 förvärvade Newsec AB andelar från minoritetsägare, för mer information se not 45. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 4 112 (18 737) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 9 547 (25 365) tkr per den 31 december 2023. Nedan följer summerad finansiell information för underkoncernen:

Summerad resultaträkning	2023	2022
Nettoomsättning	203 217	246 122
Rörelseresultat	12 289	46 289
Periodens resultat efter skatt före minoritet	9 383	35 285
Övrigt totalresultat	-	-

Summerad balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	35 589	34 862
Omsättningstillgångar	33 852	93 736
Summa tillgångar	69 441	128 598
Långfristiga skulder	22 732	24 462
Kortfristiga skulder	55 932	73 510
Summa skulder	78 664	97 972
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-18 770	5 261
Innehav utan bestämmande inflytande	9 547	25 365

Under 2023 förvärvade Newsec AB ytterligare andelar i bolaget. Denna transaktion inom det bestämmande inflytandet påverkade majoritetens andel av eget kapital negativt med cirka 11 mkr.

Newsec AB-koncernen

Koncernen ägde 98,18 procent i Newsec AB per 31 december 2023. Motsvarande ägarandel föregående år var 100 procent. Minoritetsintresset uppgick därmed till 1,82 (0) procent. Under 2023 sålde minoritetsägare inom ett antal underkoncerner inom Newsec aktier i dotterbolag och erhöll aktier i Newsec AB som betalning. För mer information se noten för närståendetransaktioner samt not 45. Det är fortfarande

minoritetsandelarna i Newsec-koncernens underkoncerner som anses vara väsentliga varmed ingen ytterligare information lämnas om minoritetsandelen i Newsec-koncernen.

Under 2022 gavs ett teckningsoptionsprogram ut till ledande befattningshavare i Newsec AB vilket redovisades som en del av minoritetens andel av det egna kapitalet. Effekten uppgick till cirka 14 mkr. För mer information kring teckningsoptionsprogrammet, se noten för närståendetransaktioner. Under 2023 löstes ett antal teckningsoptioner in från personal som avslutat sin anställning varmed minoritetsandelen minskade med cirka 2,9 mkr. Under året tecknades även nya teckningsoptioner för ett belopp om 0,9 mkr.

Niam-koncernen

Niam-koncernen, med Niam Holding AB (559305-4777) som moderbolag, inkluderar koncernens fondförvaltningsbolag samt kommanditbolag via vilka personal investerar kapital i Niams fonder. Minoritetsinnehavet uppgick till cirka 1,4 procent (1,4 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2023. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 98 (1 618) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 18 837 (25 492) tkr per den 31 december 2023. Ingen ytterligare information lämnades om Niam-koncernen då minoritetsandelen fortfarande anses ha en obetydande effekt på främst koncernens resultaträkning.

36. Skulder till koncernföretag

Kortfristiga	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	40 253	201 028
Tillkommande skulder	129 829	40 253
Reglerade fordringar	-40 253	-201 028
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 829	40 253

37. Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderföretagets temporära skillnader resulterar i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Temporär skillnad avseende derivatinstrument	0	1 307
Underskottsavdrag	54 292	30 447
Temporär skillnad avseende kreditreserv kundfordringar	1 535	2 167
Justeringsaktiverade SaaS-system*	6 861	6 729
Övrigt	8 127	9 693
Summa uppskjutna skattefordringar	70 815	50 343
Uppskjutna skatteskulder		
Obeskattade reserver	11 764	14 902
Derivat	6 481	2 353
Förvärv**	54 430	57 276
Aktiverat arbete för egen räkning	3 597	3 014
Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	772	864
Övrigt	-	505
Summa uppskjutna skatteskulder	77 044	78 914
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	-6 229	-28 571

* En temporär skattemässig skillnad uppstod när så kallade SaaS-system, över vilka koncernen inte har kontroll över, redovisats i enlighet med IASB:s nya tolkning av IAS 38 samtidigt som dotterbolagen fortsatte att redovisa dessa nedlagda utgifter som immateriella anläggningstillgångar.

** Med förvärv avses uppskjuten skatt som uppstår på temporära skillnader kopplade till förvärvade kundrelationer.

Av de uppskjutna skattefordringarna avseende underskott avser merparten 35,0 (19,4) mkr Danmark samt 7,5 (7,5) mkr Niam Credit Advisory AB. Det finns ingen tidsbegränsning avseende utnyttjandet av de redovisade underskottsavdragen. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom en överskådlig framtid baserat på bolagens budget och framtidsprognoser.

Koncernen har inte redovisat uppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag om 0,2 (0,2) mkr. Det finns ingen tidsbegränsning avseende utnyttjandet av ej redovisade temporära skillnader.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen Förändring uppskjutna skattefordringar	Underskotts avdrag	Temporära skillnader kundfordring ar	Derivat- instrument	Justering SaaS-system	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2022	11 407	1 416	804	3 673	18 443	35 743
Förvärv	7 456	-	-	-	-	7 456
Redovisat i resultaträkningen	11 854	751	503	3 056	-8 750	7 144
Per 31 december 2022	30 447	2 167	1 307	6 729	9 693	50 343
Per 1 januari 2023	30 447	2 167	1 307	6 729	9 693	50 343
Redovisat i resultaträkningen	23 845	-632	-1 307	132	-1 566	20 472
Per 31 december 2023	54 292	1 535	0	6 861	8 127	70 815

Koncernen Förändring uppskjutna skatteskulder	Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	Förvärv	Obeskattade reserver	Derivat- instrument	Övrigt	Aktiverat arbete för egen räkning	Summa
Per 1 januari 2022	-5 093	-33 919	-15 046	-1 060	-4 806	-2 220	-62 144
Kundrelationer	-	-29 158	-	-	-	-	-29 158
Säkringsredovisning	-	-	-	1 440	-	-	1 440
Redovisat i resultaträkningen	4 229	5 801	144	-2 733	4 301	-794	10 948
Per 31 december 2022	-864	-57 276	-14 902	-2 353	-505	-3 014	-78 914
Per 1 januari 2023	-864	-57 276	-14 902	-2 353	-505	-3 014	-78 914
Förvärv	-	-6 287	-	-	-	-	-4 152
Säkringsredovisning	-	-	-	1 952	-	-	-183
Redovisat i resultaträkningen	92	9 133	3 138	6 080	505	-583	6 205
Per 31 december 2023	-772	-54 430	-11 764	-6 481	0	-3 597	-77 044

38. Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	22 046	56 959
Reglerad garantiavsättning	-4 780	-5 193
Reglerad rabatt enligt avtal för fond	-	-51 766
Avsättning till garanti	14 017	4 780
Avsättning option förvärvsavtal	-	17 266
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 283	22 046

Inom segmentet fondförvaltning fanns 2021 en avsättning som avsåg en rabatt som enligt avtal skulle utbetalas till investerarna i samband med att en specifik fond stängs. Detta reglerades till fullo under 2022. Per 31 december 2023 finns inga avsättningar inom detta segment.

Inom segmentet Newsec uppkom 2022 en avsättning i samband med förvärvet av Zynka BIM AB till följd av värdering av en option i förvärsavtalet. Utöver det finns avsättningar för garantier 2023.

39. Avtalsskulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda fondförvaltararvoden	91 243	27 823
Förutbetalda arvodesintäkter	86 862	48 854
Summa	177 105	76 677

Inga väsentliga intäkter redovisades under 2023 som var hänförliga till prestationsåtaganden i tidigare perioder. Förskottsfaktureringar avser kortare perioder och intäktsförs vanligen redan inom en till två månader i samband med att arbetet utförs.

Avtalsskulder avseende fondförvaltararvoden beror på hur fakturering sker för olika fonder, varmed posten är av fluktuerande karaktär. Under året har bolagen inom fondförvaltning börjat förskottsfakturera, vilket medför en stor ökning mellan åren.

Storleken på förutbetalda arvodesintäkter beror på faktureringsvillkor i kundavtal, varmed även denna post är av fluktuerade karaktär.

40. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade kostnader	390 128	395 385	7 100	7 390
Upplupna räntekostnader	10 438	8 831	3 349	2 997
Hyreskompensation *	-	4 822	-	-
Upplupna licenskostnader	14 612	4 100	-	-
Upplupna fakturor vidarefakturerade till kund	31 860	-	-	-
Upplupna förvaltningskostnader	12 039	14 217	-	-
Övriga upplupna kostnader	36 529	43 065	3 447	3 118
Summa	495 606	470 420	13 896	13 505

* Ett av koncernens norska bolag övertog 2018 ett hyreskontrakt med en hyra som var väsentligt högre än marknadshyra. Som kompensation för detta erhöll bolaget en engångsutbetalning på 22 MNOK. Hyreskompensationen löses upp över tid som en reduktion av erlagd hyreskostnad. Per 31 december 2023 är hyreskompensationen till fullo upplöst.

41. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
För skulder avseende leasingavtal				
Bilar, anläggningstillgångar	21 074	20 206	Inga	Inga
För låneskulder och checkräkningskredit				
Kontorsmöbler och kundfordringar*	14 506	19 798	-	-
Aktier i dotterföretag**	989 281	817 232	549 720	504 607
Summa	1 024 861	857 236	549 720	501 807

* I ett av koncernens danska dotterbolag är kontorsmöbler och kundfordringar pantsatta som säkerhet för checkräkningskrediten. Ett av koncernens norska dotterbolag har pantsatt kundfordringar som säkerhet för ett hyresavtal.

** Aktierna i Newsec Property Asset Management AB, Newsec Property Asset Management Sweden AB, Newsec Basale AS, Newsec Asset Management Oy och Newsec PAM Denmark Aps är ställda som säkerhet för banklånet som finns i Newsec AB. För moderbolagets banklån är aktierna i Newsec AB och Niam Holding AB ställda som säkerhet. Dotterbolagens nettotillgångar används som värde på säkerheten i koncernen. Moderbolaget har även ställt ut en moderbolagsgaranti som säkerhet avseende Niams ISDA-avtal. Det finns även en moderbolagsgaranti utställd avseende ett samarbete med ett närstående bolag till ett av koncernens intressebolag.

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	6 046	5 782	Inga	Inga
Hysesgarantier	6 160	8 973	Inga	Inga
Summa	12 203	14 755	Inga	Inga

42. Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, eliminerades vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

Försäljning av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2023	2022
Dotterföretag i koncernen	54 964	49 435
Summa	54 964	49 435
Inköp av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2023	2022
Dotterföretag i koncernen	4 566	9 134
Summa	4 566	9 134

Försäljning av varor och tjänster till dotterföretag i koncernen utgjordes främst av royalty som fakturerades till Newsec AB och Niam AB. Inköpta varor och tjänster avsåg 2023 främst av hyra av lokaler från Newsec Advisory Sweden AB. Under 2022 bestod de inköpta varorna och tjänsterna främst inköp av IT-tjänster från Newsec Property Asset Management AB, redovisningstjänster från Newsec Property Asset Management Sweden AB samt hyra av lokaler från Newsec Advisory Sweden AB.

Fordringar och skulder vid årets slut

Fordringar	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Dotterföretag i koncernen	630 286	621 593
Summa	630 286	621 593
Skulder	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Dotterföretag i koncernen	129 829	40 253
Summa	129 829	40 253

Merparten av fordringar på koncernföretag per 31 december 2022 och 2023 avsåg räntebärande utlåning till Newsec AB och Niam AB. Utöver detta bestod posterna främst av erhållna och lämnade koncernbidrag.

Transaktioner med övriga närstående

Moderbolagets styrelseordförandes ägande i Stronghold Invest AB går via ett ägarbolag. Koncernen försåg detta bolag med diverse administrativa tjänster samt vidarefakturerade kontorsplatser uppgående till 0,7 (0,4) mkr. Från och med 2023 skötte koncernen även förvaltning av två av ägarbolagets fastigheter. Värdet på dessa tjänster uppgick till 0,6 mkr.

Under året har moderbolaget sålt konsulttjänster för - (2,0) mkr till intressebolaget Buildroid AB, där även en av moderbolagets ledande befattningshavare sitter som styrelseledamot. Priset för tjänsterna utförda under 2022 bedöms vara marknadsmässigt.

Under 2023 fick en styrelsemedlem i moderbolaget ersättning för utförda konsulttjänster. Beloppet uppgick till totalt 0,5 mkr. Priset bedöms vara marknadsmässigt. Inga sådana konsulttjänster utfördes under 2022.

Under 2023 avslutades det teckningsoptionsprogram med två ledande befattningshavare som initierades i moderbolaget 2021 och en utbetalning om 4 mkr skedde. Samtidigt tecknade tre ledande befattningshavare i moderbolaget nya teckningsoptioner i moderbolaget. Värdet på teckningsoptioner baserades på en etablerad värderingsmetod för marknadsmässig värdering av optioner. Totalt sett tecknade de tre ledande befattningshavarna 847 878 stycken teckningsoptioner till ett värde per teckningsoption på 7,4 kronor, totalt 6,4 mkr.

Under 2023 har ett bolag, där en närstående till en ledande befattningshavare i ett av koncernens dotterbolag innehar en ledande befattning, köpt in tjänster från Newsec för cirka 3 mkr. Utöver det har även tjänster köpts in till fastigheter som Newsec förvaltar från ett bolag där en närstående till en ledande befattningshavare i ett av koncernens dotterbolag äger aktier och ingår i ledningsgruppen. Koncernen äger även indirekt aktier i detta bolag via en av Niams fonder. Värdet på dessa tjänster uppgick till 30 mkr. Priset på samtliga beskrivna försäljningar och inköp bedöms vara marknadsmässigt.

Under året har utförde en av koncernens ledande befattningshavare tjänster åt ett annat koncernbolag och fakturerade dessa via eget bolag. Värdet på tjänsterna uppgick till 510 kkr och priset bedöms vara marknadsmässigt.

Under året förvärvade Newsec AB aktier från minoritetsägarna i Newsec Advisory A/S, Newsec Advisory Sweden AB, Newsec AS, Newsec Advisory Finland Oy, Newsec Advisory Baltics UAB och Newsec PAM Baltics UAB för totalt 60,4 mkr. Merparten av betalningen gjordes genom att minoriteten erhöll aktier i Newsec AB till ett värde om 46,4 mkr (en apportemission genomfördes) och resterande 14,0 mkr betalades på sedvanligt sätt med en erlagd köpeskilling. Därav äger Stronghold Invest AB numera 98,18 procent av aktierna i Newsec AB och koncernen äger omkring 60 procent i de berörda dotterbolagen. Transaktionerna utfördes till marknadsmässiga priser baserade på en extern värdering.

Under 2022 köpte ett av koncernens baltiska bolag tjänster av två olika bolag vars ägare ingick i styrelsen för det baltiska dotterbolaget. Inköpta tjänster uppgick till 6,5 mkr och skulden i balansräkningen per 31 december 2022 uppgick till 3,3 mkr. Priset på tjänsterna bedöms vara marknadsmässigt. Inga liknande transaktioner ägde rum under 2023.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

43. Rörelseförvärv

2023

Rådgivende Ingeniører Løyning AS

Den 2 januari 2023 förvärvade Newsec Basale AS samtliga aktier i ett bolag vid namn Rådgivende Ingeniører Løyning AS. Förvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Bolaget kompletterar den befintliga verksamheten i Norge och stärker Newsecs erbjudande av tjänster inom energioptimering.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
Total överförd ersättning	22 642

Inga förvärvsrelaterade utgifter uppkom i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
Tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	1 503
Uppskjutna skattefordringar	11
Kundfordringar	9 822
Övriga fordringar	1 496
Likvida medel	1 336
Skulder	
Kortfristiga skulder	-12 815
Leverantörsskulder	-999
Identifierbara tillgångar och skulder, netto	354
Överförd ersättning	22 642
Kundrelationer	28 575
Uppskjuten skatteskuld	-6 287

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive förvärvskostnader	22 642
Minus: Förvärvade likvida medel	-1 336
Nettokassaflöde	21 306

Nettokassaflödet om 22,5 mkr klassificerades i kassaflödet som förvärv av dotterbolag.

Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 35,1 mkr hänförliga till förvärvet av Rådgivande Ingeniörer Løyning AS som bidrog med 2,8 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Förvärvet skedde i januari 2023, varmed bogets resultat från 1 januari 2023 ingår i koncernens resultat.

2022

Hinna Park Facility Management AS

Den 20 maj 2022 förvärvade Newsec Basale AS samtliga aktier i ett bolag vid namn Hinna Park Facility Management AS. Förvärvet är i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten i Newsec Basale och i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
Total överförd ersättning (kontant)	22 824

Inga förvärvsrelaterade utgifter uppkom i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
Tillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	226
Kundfordringar	4 443
Övriga fordringar	2 259
Likvida medel	5 696
Skulder	
Kortfristiga skulder	-1 995
Leverantörsskulder	-4 048
Identifierbara tillgångar och skulder, netto	6 581
Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto	-
Överförd ersättning	22 824
Kundrelationer	19 817
Uppskjuten skatteskuld	-3 574

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive förvärvskostnader	22 824
Minus: Förvärvade likvida medel	-5 696
Nettokassaflöde	17 128

Nettokassaflödet om 17,1 mkr klassificerades i kassaflödet som förvärv av dotterbolag.

Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 12,7 mkr hänförliga till förvärvet av Hinna Park Facility Management AS som bidrog med 0,4 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2022, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 716 mkr och koncernens resultat till 465,8 mkr (resultat efter finansiella poster).

Zynka BIM AB

Den 4 juli 2022 förvärvade Newsec Digital Solutions AB 56 procent av aktierna i ett bolag vid namn Zynka BIM AB. Förvärvet var i linje med koncernens mål att växa inom det digitala fastighetstjänstebudet. Förvärvet kompletterade den befintliga verksamheten i Newsec Digital Solutions AB vad gäller tjänstebud, gemensamma kunder och kompetens. Vid förvärvstillfället lämnades även en riktad nyemission uppgående till 15 mkr som spädde ut de tidigare ägarna och gav koncernen en ytterligare ägarandel om 7,85%. Totalt ägande är därmed 63,85 %. Förvärvsavtalet innehöll en säljoption och tre köpoptioner, vilka till stor del även var beroende av varandra. Säljoptionen bedömdes som oväsentlig varmed även tillhörande köpoption bedömdes oväsentlig. De två övriga köpoptionerna avsåg dels de tidigare ägarna, dels management. Dessa värderades och redovisades som en skuld redan vid förvärvstillfället. Skulden för att nyttja dessa köpoptioner uppgick till 17,2 mkr. Köpoptionen avseende management påverkade minoritetens andel av eget kapital och köpoptionen avseende tidigare ägaren påverkade värdet på kundrelationerna.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
Total överförd ersättning (kontant)	38 722

Inga väsentliga förvärvsrelaterade utgifter uppkom i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
Tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	32 756
Materiella anläggningstillgångar	418
Kundfordringar	6 859
Övriga fordringar	18 712
Likvida medel	-5 124
Skulder	
Kortfristiga skulder	-12 922
Leverantörsskulder	-6 169
Identifierbara tillgångar och skulder, netto	34 530
Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto*	2 814
Överförd ersättning	38 722
Kundrelationer	29 272
Uppskjuten skatteskuld	-5 000
Avsättning option	-17 266

*Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder netto i tabellen ovan uppgick inte till minoritetens ägarandel (36,15 procent). Det beror på den option som redovisades mot minoritetens andel av eget kapital i samband med förvärvet.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive förvärvskostnader	38 722
Minus: Förvärvade likvida medel	5 124
Nettokassaflöde	43 846

Nettokassaflödet om 43,8 mkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av dotterbolag. Nyemissionen på 15 mkr har inte inneburit ett likviditetsmässigt utflöde ur koncernen. Inte heller redovisningen av optionen hade någon likviditetseffekt.

Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 28 mkr hänförliga till förvärvet av Zynka BIM AB som bidrog med -12.2 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2022, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 735 mkr och koncernens resultat till 463.8 mkr (resultat efter finansiella poster).

Niam Credit Holding AB

Den 21 november 2022 förvärvades 88,5 procent av Niam Credit Holding AB inklusive dotterbolag. Förvärvet var i linje med koncernens mål att växa inom segmentet Niam och att utöka tjänsteutbudet utöver förvaltning av fastighetsfonder. Förvärvet kompletterar och vidareutvecklar den befintliga verksamheten inom Niam vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens. Den i samband med förvärvet identifierade goodwillen bestod främst av synergieffekter samt personalens kompetens.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
Total överförd ersättning (kontant)	137 291

Förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet uppgick till 2,9 mkr.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
Tillgångar	
Uppskjuten skattefordran	7 267
Övriga fordringar	1 523
Likvida medel	39 168
Skulder	
Kortfristiga skulder	-12 427
Leverantörsskulder	-4 307
Identifierbara tillgångar och skulder, netto	31 224
Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto	-3 591
Överförd ersättning	137 291
Kundrelationer	98 800
Goodwill	31 211
Uppskjuten skatteskuld	-20 353

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive förvärvskostnader	140 217
Minus: Förvärvade likvida medel	-39 168
Nettokassaflöde	101 049

Nettokassaflödet om 101 mkr klassificerades i kassaflödet som förvärv av dotterbolag.

Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 4,1 mkr hänförliga till förvärvet av Niam Credit-koncernen som bidrog med -5,2 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2022, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 760 mkr och koncernens resultat till 473 mkr (resultat efter finansiella poster).

BPT Real Estate

Den 1 februari 2022 förvärvade Newsec PAM Baltics UAB samtliga aktier i ett bolag vid namn BPT Real Estate. Förvärvet är i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten i Newsecs baltiska verksamhet vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens. Förvärvspriset uppgick till 1,7 mkr och kundrelationer uppgående till ett värde om 1,8 mkr identifierades i samband med förvärvet. Nettokassaflödet vid förvärvet uppgick till 0,6 mkr.

44. Finansieringsverksamheten

Koncernen 2023-12-31	Ingående balans	Lån (kassaflöde)	Amortering (kassaflöde)	Valutakursförändring	Återbetalning (kassaflöde)	Upplupen ränta	Omklassificering	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder *	5 251	-	-	-	-5 251	-	-	0
Långfristiga skulder	845 690	-	-94 474	-11 820	-	-	112 500	851 896
Finansiella leasingsskulder	310 755	112 988	-134 737	-4 197	-	10 598	-	295 407
Kortfristiga finansiella skulder	446 477	-	-	-904	-125 000	-	-112 500	208 273

*Den långfristiga skuld som avser bonus inkluderades inte i denna notupplysning.

Koncernen 2022-12-31	Ingående balans	Lån (kassaflöde)	Amortering (kassaflöde)	Verkligt värde förändring	Valutakursförändring	Återbetalning (kassaflöde)	Upplupen ränta	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder *	8 080	-	-	-	746	-4 266	691	5 251
Långfristiga skulder	670 973	852 935	-	-	15 446	-693 664	-	845 690
Finansiella leasingsskulder	365 110	41 509	-116 190	-	13 604	-	6 722	310 755
Kortfristiga finansiella skulder	56 026	545 840	-51 444	-	-	-103 745	-	446 677

*Den långfristiga skuld som avser bonus inkluderades inte i denna notupplysning.

Förändringen under året avseende moderbolagets kortfristiga och långfristiga banklån framgår av moderbolagets kassaflödesanalys. Utöver dessa finns det inga skulder att upplysa om i moderbolaget som en del av finansieringsverksamheten.

45. Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande - förvärv av ytterligare andelar i dotterföretag

2023

Under året förvärvade Newsec AB aktier från minoritetsägarna i Newsec Advisory A/S, Newsec Advisory Sweden AB, Newsec AS, Newsec Advisory Finland Oy, Newsec Advisory Baltics UAB och Newsec PAM Baltics UAB för totalt 60,4 mkr. Merparten av betalningen gjordes genom att minoriteten istället erhöll aktier i Newsec AB till ett värde om 46,4 mkr (en apportemission genomfördes) och resterande 14,0 mkr betalades på sedvanligt sätt med en erlagd köpeskilling. Därav äger Stronghold Invest AB numera 98,18 procent av aktierna i Newsec AB och koncernen äger omkring 60 procent i de berörda dotterbolagen. Vid tidpunkten för förvärvet förändrades innehav utan bestämmande inflytande med 1,3 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med -15,3 mkr.

Under 2023 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Newsec Advisory UAB från minoritetsägarna genom att minoritetsägarna sålde aktier i det baltiska moderbolaget till två av de baltiska dotterbolagen. Förvärvspriset var 15,1 mkr. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 7,2 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med -7,9 mkr.

2022

Under 2022 förvärvade Newsec Advisory Sweden AB resterande andelar i Newsec Capital Markets West & South AB för 19,6 mkr, varvid Newsec Advisory Sweden AB efter förvärvet äger 100 procent av bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 2,4 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 17,2 mkr.

Under 2022 förvärvade Newsec Energy Transition AB (fd Newsec Infra AB) resterande andelar i Newsec Infra High Coast AB för 18 mkr, varvid Newsec Energy Transition AB efter förvärvet äger 100 procent av bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 6 mkr och eget

kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 12 mkr. Detta förvärv påverkade inte likviditeten per 31 december 2022 utan reglerades först under 2023.

Under 2022 ägde även ett antal oväsentliga förändringar av ägarandelen i koncernens kommanditbolag rum, med en total effekt på majoritetens eget kapital om 0,6 mkr.

Effekt på eget kapital	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde på förvärvad andel av innehav utan bestämmande inflytande	-5 887	-7 783
Erlagd köpeskilling till innehavare utan bestämmande inflytande	29 046	37 600
Erlagd köpeskilling överstigande redovisat värde, redovisad i eget kapital	23 159	29 871

46. Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande - försäljning av andelar i dotterföretag

2023

Utöver den försäljning av aktier som skett i Newsec AB, beskriven i not 45, har inga väsentliga försäljningar av andelar i dotterbolag gjorts till innehavare utan bestämmande inflytande under året.

2022

21 november 2022 förvärvade moderbolaget 88,5 procent i Niam Credit-koncernen. I slutet av december 2022 såldes hela innehavet i det rörelsedrivande bolaget. 5,4 procent av andelarna i Niam Credit såldes till en extern part och resterande såldes inom koncernen till Niam AB. Försäljningspriset till extern part uppgick till 7,6 mkr vilket motsvarade värdet på den sålda andelen i koncernen och moderbolaget, varmed ingen effekt uppstod på majoritetens andel av eget kapital och inget realisationsresultat uppstod i moderbolaget.

Inga övriga väsentliga försäljningar av andelar i dotterbolag gjordes till innehavare utan bestämmande inflytande under 2022.

47. Rörelseförsäljningar

2023

Ingen försäljning av dotterbolag skedde under 2023.

2022

I maj 2022 sålde koncernen 60 procent av innehavet i Proptivity AB till en extern part. Bolaget ägdes föregående år av Niam Holding AB, men i samband med försäljningen såldes de kvarvarande 40 procenten till Stronghold Invest AB. Försäljningsbeloppet uppgick till 13,8 mkr, vilket också utgjorde nettokassaflödet från försäljningen då avyttrade likvida medel uppgick till oväsentliga belopp. Det avyttrade bolagets balansräkning var oväsentlig och visas därmed inte i tabell. Sålda identifierbara tillgångar och skulder, netto uppgick till -6,8 mkr.

Beräkning realisationsresultat	
<i>Belopp i tkr</i>	
Erhållen ersättning	13 700
Sålda nettotillgångar (negativt värde), 60 procent	4 084
Koncernens realisationsresultat	17 784

I samband med den stegvisa försäljningen värderades kvarvarande intressebolagsandelar i Proptivity AB om till värdet på transaktionen som skedde i maj 2022. Det resulterade i en uppvärdering om 9,4 mkr i koncernen.

48. Händelser efter balansdagen

I början av februari lämnade Newsec-koncernens verkställande direktör Patrik Attemark. Petra Scharin, även verkställande direktör för Stronghold, tog över som tillförordnad VD.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett efter bokslutsdagen.

49. Utdelning

De utdelningar som fastställdes på bolagsstämma och betalades ut under 2022 respektive 2023 uppgick till 200 mkr (2,0661 kr per aktie) och 99 mkr (1,0751 kr per aktie).

Vid bolagsstämman den 23 maj 2024 kommer ingen utdelning för 2023 att föreslås. Under 2023 har antalet aktier förändrats 92 443 213 aktier till 95 018 939 aktier till följd av den nyemission som ägt rum under året.

50. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Moderföretaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	786 901 886
Årets resultat	98 858 448
Utdelning	0
	885 760 334
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	885 760 334
	885 760 334

51. Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning enligt vad som framgår av efterföljande digital signering.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm – Enligt efterföljande digital signering

Urban Edenström
Styrelseordförande

Per Edenström
Styrelseledamot

Håkan Johansson
Styrelseledamot

Risto Silander
Styrelseledamot

Mikael Lövgren
Styrelseledamot

Anders Lönnqvist
Styrelseledamot

Petra Scharin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits det datum som framgår enligt efterföljande digital signering

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

RISTO SILANDER

Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 5fd31ca44791aae7851252d19468f49deb42xxxx

IP: 41.13.xxx.xxx

2024-04-16 10:21:14 UTC



Håkan Johansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: b1b4235eb8121712d2976a82ad6d500a548xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-04-16 12:23:36 UTC



Petra Maria Helena Scharin

Verkställande direktör

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: fb010f98d68d5a3772691a70f2e60b8a6ae4xxxx

IP: 81.224.xxx.xxx

2024-04-16 19:28:53 UTC



Per Urban Edenström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 691c6306af8e5229a19aa020290c7d2870e0xxxx

IP: 146.66.xxx.xxx

2024-04-17 06:53:15 UTC



Urban Stig Peter Edenström

Styrelseordförande

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 01c6113a5abc03d690e8e19d52203c3af2d0xxxx

IP: 146.66.xxx.xxx

2024-04-17 07:45:14 UTC



Jan Fredrik Mikael Lövgren

Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 9cc675d2dd4e8a3d75d8cdd4b67fe5c35252xxxx

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-04-17 08:49:47 UTC



Penneo dokumentnyckel: BP370-T6C25-TTCAK-KDPHG-1PB8-LKZ30

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Uno Lönnqvist

Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 6ec3dad43c5008f3272db825095f24633e3e3xxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-04-18 06:21:06 UTC



JONAS STÅHLBERG

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 38fa3f448ef030cff240ba22c95b58afce55xxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-04-18 14:11:03 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>