

STRONGHOLD



| **NIAM**

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNREDOVISNING

2022-01-01 – 2022-12-31

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 700 miljarder kronor under förvaltning, tecknar årligen hyresavtal om cirka 1,7 kvadratmeter, förvaltar transaktioner om cirka 36 miljarder kronor och värderar fastigheter till ett underliggande värde av cirka 2 980 miljarder kronor. Inom Energy Transition har Newsec en meritlista med 9 genomförda transaktioner inom förnybar energi med affärer till ett totalt värde om över 22 miljarder kronor under 2022.

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 förvaltade tillgångar om cirka 4 miljarder euro.

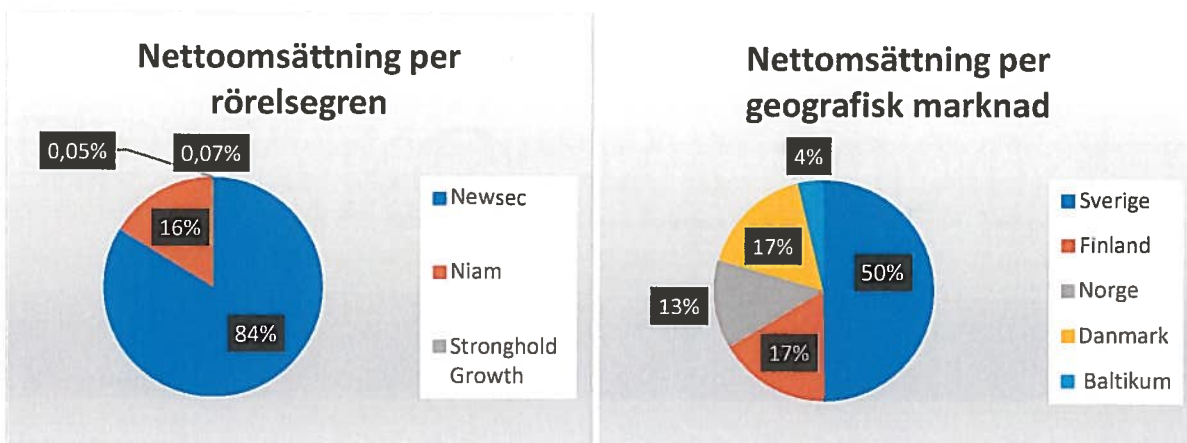
Stronghold Growth (tidigare PropTech)

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

Under 2022 avyttrade Buildroid AB delar av sitt innehav i Netmore Group AB som är ett bolag som är noterat på Nasdaq First North Growth Market. Avyttringen medförde en stor realisationsvinst i Buildroid AB som i november delades ut till ägarna. I samband med detta erhöll Stronghold Invest en utdelning på 122 mkr. I koncernen ingår realisationsvinsten vid avyttringen av aktier i Netmore Group som en del av resultat från intressebolag.

I juni genomfördes stängningen av fond IV vilket medförde att Stronghold erhöll en promoteintäkt uppgående till 281 mkr, vilken redovisades som en finansiell intäkt.

Under 2022 genomfördes inlösen av aktier i moderbolaget och en efterföljande fondemission för att återställa aktiekapitalet till det ursprungliga värdet. Koncernens och moderbolagets eget kapital minskade med 210 mkr till följd av transaktionen.

I maj förvärvade Newsec Basale AS samtliga aktier i ett bolag vid namn Hinna Park Facility Management AS. Förvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Köpeskillingen uppgick till 22,8 mkr.

I juli förvärvade Newsec Digital Solutions AB 56 procent av aktierna i ett bolag vid namn Zynka BIM AB. I samband med förvärvet gjordes även en riktad nyemission som spädde ut minoritetsägaren vartefter ägarandelen uppgick till 63,87 procent. Förvärvet var i linje med koncernens mål att växa inom det digitala fastighetstjänsteutbudet. Köpeskillingen uppgick till 38,7 mkr och nyemissionen till 15 mkr.

I november förvärvades 88,5 procent av Niam Credit Holding AB inklusive dotterbolag (före detta Brunnsnik Holding AB). Förvärvet var i linje med koncernens mål att växa inom segmentet Niam och utöka tjänsteutbudet utöver förvaltning av fastighetsfonder. Köpeskillingen uppgick till 137,3 mkr. I december såldes sedan delar av aktierna till en extern part varmed ägandet per 31 december 2022 uppgick till 83 procent.

Kommentar till verksamhet, resultat och ställning

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning under året ökade med knappt 17 procent till 3 988 (3 416) mkr. Omsättningen var huvudsakligen hänförlig till segmentet Newsec som rapporterade intäkter om 3 338 (3 085) mkr, medan Niam svarade för 645 (327) mkr, Stronghold Growth för 3 (2) mkr samt övrig verksamhet 2 (2) mkr.

Verksamhetsåret var framgångsrikt inom samtliga av koncernens affärsområden. Omsättningsökningen inom Newsec förklarades främst av ett framgångsrikt försäljningsarbete och utökat mandat från befintliga kunder inom Newsec. Newsec har fått nya försäljnings- och värderingsuppdrag vilket ledde till stabilare och ökad omsättning för verksamheten. Omsättningsökningen inom Niam berodde främst en under året intäktsförd promote uppgående till 281 mkr relaterad till stängningen av en Niam-fond samt på att en första stängning hölls för Fond VIII samtidigt som ett flertal förvärv skett i Niam Core Plus III.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 33 (84) mkr. Posten bestod under 2022 främst av försäljning av dotterbolaget Proptivity AB och uppvärdering av kvarvarande intressebolagsandel i det sålda dotterbolaget till verkligt värde. Föregående år bestod resultatet främst av resultat vid försäljning av intressebolag men även värdering av aktier och andelar till verkligt värde inom segmentet Stronghold Growth.

Personalkostnader uppgick till 2 332 (2 129) mkr, varav rörlig ersättning till anställda inklusive sociala kostnader om 114 (131) mkr. Personalkostnader ökade som ett resultat av tillväxt i koncernen. Övriga externa kostnader ökade och uppgick till 1 092 (863) mkr och bestod främst av kostnader för konsulter, hyra, marknadsföring samt IT. Det var framför allt konsultkostnader och IT som ökade jämfört med föregående år. Kostnaderna för IT ökade som en del i en omställning av koncernen till ett mer digitalt arbetssätt. Det ökade omvärldshotet bidrar också till högre krav på IT-miljön och IT-säkerhet. Konsultkostnaderna ökade på grund av tillväxt som krävde personal snabbare än vad det var möjligt att rekrytera.

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (EBITDA) uppgick till 662 (529) mkr. EBITDA-marginalen minskade från 16 till 17 procent. Intäktsförd promote påverkar marginalen positivt, men rensat för den intäktsströmmen uppgick EBITDA-marginalen till 10 procent. Den sjunkande marginalen berodde främst på förändrad mix av koncernens intäkter från intäkterna med högre marginal till intäkter med lägre marginal.

Årets avskrivningar uppgick till 188 (160) mkr och årets nedskrivningar till 24 (9) mkr. Årets nedskrivningar avsåg nedskrivning av kundrelationer i Newsec som ett resultat av att ett antal kunder lämnat koncernen.

Rörelseresultatet uppgick till 450 (360) mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 465 (356) mkr. Koncernen marknadsvärderar tillgångar och skulder. De övriga finansiella aktieinnehav som inte ingår i segmentet Stronghold Growth värderas till verkligt värde över resultaträkningen i finansnettot. Under 2022 resulterade detta i en finansiell intäkt om 4 (2) mkr. 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 37 (6) mkr, se vidare specificerat i not 4 och not 11.

Koncernens effektiva skattesats uppgick till 48 (13) procent. Den höga skattesatsen 2022 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. För mer information se händelser efter balansdagens slut. Rensat för denna engångseffekt uppgick den effektiva skattesatsen till 17 procent. Se not 14 för vidare förklaring till koncernens effektiva skatt.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 450 mkr jämfört med 393 mkr vid årets början. Eget kapital uppgick per sista december till 720 mkr mot 968 mkr vid årets början. Koncernens soliditet uppgick på balansdagen till 19,6 (30) procent.

Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 56 (57) 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 181 (8) mkr. Kundrelationerna och goodwillen som tillkom under 2022 avsåg främst förvärvet av Brunswick Credit som sedan namnändrades till Niam Credit men också förvärvet av Hinna Park Facility Management AS samt Zynka BIM AB. De största posterna 2021 avsåg förvärv av kundrelationer i samband med förvärvet av Helhetskontroll AS.

Kassaflöde

Koncernens operativa kassaflöde, kassaflöde från den löpande verksamheten efter investeringar och förändringar i rörelsekapital, uppgick till 104 (243) mkr.

Förändring jämfört med föregående år avseende kassaflöde från den löpande verksamheten, 239 (287) mkr, förklaras främst av följande. Förändringen i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -104 mkr jämfört med -105 mkr föregående år. Koncernen har under året bundit mer kapital i kundfordringar samtidigt som leverantörsskulderna ökade vilket medförde att effekten från rörelsekapitalet blev mindre negativ. Förändringen av rörelsekapitalet påverkades dock även negativt av en rabatt uppgående till 52 mkr som betalades ut till en investerare i en av fonderna under året. Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkades positivt av ett högre rörelseresultat främst till följd av den under året utbetalda promoten på 281 mkr men negativt av att koncernen i juli 2022 betalade skatt och kostnadsränta uppgående till totalt 121 mkr avseende den skattetvist som beskrivs under händelser efter balansdagens slut.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -135 (-43) mkr. Den stora skillnaden mellan åren berodde främst på fler och större förvärv av dotterbolag under 2022. Under året erhöll koncernen även en utdelning från intressebolag, vilket påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten positivt med 123 mkr.

Det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade jämfört med föregående år. Det beror på att en refinansiering skedde under 2022 vilket medförde en ökning av banklånen. Stora negativa effekter förklaras främst av IFRS 16 där amortering av leasingskulden gav en effekt om -116 (-104) mkr. Finansieringsverksamheten påverkades även av utdelningar till majoritets- och minoritetsaktieägare om -279 (-221) mkr samt inlösen av aktier i Stronghold Invest AB om -210 (-125) mkr.

Under året betalades en utdelning om 2,0661 kronor per aktie ut, totalt 200 mkr. Beslut fattades på årsstämman. Den utdelning som utbetalades under 2021 uppgick till 175 mkr och 175 kronor per aktie. I samband med årsstämman den 22 juni 2022 beslutades om en split om 1:100, vilket gjorde att utdelningen per aktie sjönk jämfört med tidigare år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2023 har Newsec Basale AS förvärvat samtliga aktier i bolaget Rådgivande Ingeniører Løyning AS. Bolaget kompletterar den befintliga verksamheten i Norge och stärker Newsecs erbjudande av tjänster inom energioptimering. Förvärvspriset uppgick till 24 mkr. I samband med förvärvet identifierades en kundrelation uppgående till 23 mkr vilken skrivs av på 7 år.

I början av april 2023 erhöles Kammarrättens dom i den skattetvist som bolaget haft med Skatteverket sedan flera år tillbaka. Tvisten avsåg huruvida avyttring av handelsbolagsandelar under beskattningsåret 2017 skulle ses som en skattefri kapitalvinst. Domen klargjorde att kapitalvinsten ska ses som en skattepliktig intäkt vilket medförde att koncernen ska betala skatt, kostnadsränta samt skattetillägg på kapitalvinsten. Då detta ansågs vara en händelse som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen beaktades effekten av domen i bokslutet per sista december. Påförd skatt uppgick till 113 mkr, kostnadsränta till 8 mkr och skattetillägg till 23 mkr, det vill säga en total kostnad om 144 mkr. Hela kostnaden redovisades som en skattekostnad.

Under april månad har fem ledande befattningshavare i Niam Credit tecknat teckningsoptioner i Niam Credit Advisory AB. Värdet på teckningsoptionerna är baserat på en etablerad värderingsmetod för marknadsmässig värdering av optioner. Totalt sett tecknade de ledande befattningshavarna 12 267 teckningsoptioner till ett värde per teckningsoption om 63,89 kr.

I april 2023 deltog moderbolaget i en nyemission i intressebolaget Proptivity AB. Investerat kapital uppgick till 12 mkr. Som ett resultat av nyemissionen späddes ägandet i Proptivity AB ut från 38 procent till 35 procent.

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

Den från mars 2022 uppkomna och eskalerade situationen i Östeuropa och dess effekter på hela den globala geopolitiken påverkar givetvis världskonjunkturen, och därmed även Strongholds verksamhet och dess kunder på både kort och lång sikt. Detta bland annat till följd av ett batteri av sanktioner och avmattning i flera sektorer. Utöver osäkerheten i Östeuropa har den energi- och utbudskris som drabbat Europa drivit upp inflationen. Högre inflation har också lett till ett högre ränteläge globalt. Sammantaget har den globala ekonomin visat en stark tillbakagång med början under hösten 2022. Det är i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen och därmed inte heller kvantitativa dessa effekter för koncernen. Bolagen inom koncernen, som har en relativt sett hög andel återkommande intäkter och diversifierad kundbas, arbetar proaktivt med åtgärdsplaner för att upprätthålla en hög beredskap och för att kunna parera marknadsrisken på bästa möjliga sätt.

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 medarbetare 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 2 518 (2 301), varav 1 284 (1 180) 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 upprättat 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	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Försäljning och resultat</i>					
Intäkter	3 988 363	3 416 403	3 001 419	2 918 216	2 648 828
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	661 602	528 828	387 684	962 209	211 398
Rörelseresultat	449 810	359 635	217 133	658 281	168 793
Resultat efter finansiella poster	465 464	356 438	191 258	635 302	172 490
Resultat efter skatt	239 983	310 757	142 712	620 718	140 208
Omsättningsförändring	16,7%	13,8%	2,9%	10,1%	29,2 %
Rörelsemarginal	16,6%	15,5%	12,9%	33,0%	8,0 %
Vinstmarginal	11,7%	10,4%	6,4%	21,4%	6,5 %
<i>Kapitalstruktur</i>					
Anläggningstillgångar	2 218 671	1 989 800	1 961 849	1 815 627	1 566 347
Kortfristiga fordringar	992 748	792 321	661 725	665 903	680 837
Kortfristiga placeringar	1 074	30 762	-	-	-
Kassa och bank	450 177	393 269	661 520	799 216	197 011
<i>Summa tillgångar</i>	3 662 670	3 206 152	3 285 094	3 280 746	2 444 195
Eget kapital, moderföretagets ägare	719 525	967 715	1 037 279	1 189 763	680 876
Innehav utan bestämmande inflytande	140 461	135 693	86 095	73 506	58 401
Avsättningar/långfristiga skulder	1 161 683	1 023 901	1 173 171	1 099 796	844 722
Kortfristiga skulder	1 641 001	1 078 843	988 549	917 681	860 196
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	3 662 670	3 206 152	3 285 094	3 280 746	2 444 195
Soliditet	19,6%	30,2%	31,6%	36,3%	27,9 %
Sysselsatt kapital	2 613 383	2 263 519	2 408 606	2 509 075	1 585 789
<i>Lönsamhet</i>					
Avkastning på sysselsatt kapital	19,3%	16,9%	9,5%	27,2%	14,2%
Avkastning på totalt kapital	13,8%	12,0%	7,0%	20,8%	9,2%
Avkastning på eget kapital	33,4%	32,1%	13,8%	52,2%	20,6%
<i>Personal</i>					
Medelantal anställda	2 518	2 301	2 096	1 941	1 743
Omsättning per anställd	1 584	1 485	1 432	1 503	1 520
Resultat före skatt per anställd	185	155	91	359	99

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 54 (51) mkr och resultat efter finansnetto uppgick till 443 (128) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 372 (186) mkr. Under året sålde intressebolaget Buildroid AB andelar i det noterade bolaget Netmore Group. Buildroid AB delade sedan ut vinsten från försäljningen till Stronghold Invest, totalt 122 mkr. I samband med den erhållna utdelningen skrevs även värdet på innehavet i intressebolag ned till värdet på intressebolagets eget kapital. Nedskrivningen uppgick till 72 mkr. Moderbolaget lämnade även ett tillskott till ett dotterbolag uppgående till 146 mkr, vilket skrevs ned till fullo. Utöver det erhöles en promote för en investering i Niams fonder uppgående till 281 mkr. Bolaget har också erhållit utdelningar från dotterbolag om 89 (53) mkr.

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 årsstämman förfogande;

Moderföretaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	533 183 332
Årets resultat	<u>226 015 155</u>
	<u>759 198 487</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Att dela ut till aktieägarna	99 838 670
I ny räkning överförs	<u>659 359 817</u>
	<u>759 198 487</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget och koncernen från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3st. (Försiktighetsregeln).

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	2022	2021
Intäkter	5, 6, 48	3 988 363	3 416 403
Övriga intäkter	7, 48	33 180	83 615
		4 021 543	3 500 018
Aktiverat arbete för egen räkning		14 406	10 777
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9, 48	-1 092 006	-862 961
Personalkostnader	10, 48	-2 332 458	-2 129 168
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	15,16,17,18	-211 792	-169 193
Övriga rörelsekostnader		-14 882	-722
Resultatandel intresseföretag	20	64 999	10 884
		-3 586 139	-3 151 160
Rörelseresultat		449 810	359 635
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	54 597	23 555
Finansiella kostnader	12	-38 943	-26 752
		15 654	-3 197
Resultat före skatt		465 464	356 438
Inkomstskatt	14, 48	-225 481	-45 681
Årets resultat		239 983	310 757
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		176 949	212 307
Innehav utan bestämmande inflytande		63 034	98 450

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		239 983	310 757
Övrigt totalresultat			
<u>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</u>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag		29 852	19 679
Säkringsredovisning		-3 075	-12 604
Summa poster som kan komma att återföras till resultatet		26 777	7 075
Summa totalresultat		266 760	317 832
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		201 313	217 581
Innehav utan bestämmande inflytande		65 447	100 251

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Goodwill	15, 48	1 064 828	989 555
Kundrelationer	16	303 310	199 491
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	151 887	99 737
		1 520 025	1 288 783
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	30 480	36 789
Nyttjanderätter	18	319 073	372 753
		349 553	409 542
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	20	36 171	88 875
Derivatinstrument	4,21	42 547	4 520
Andra långfristiga fordringar	4,22	220 032	162 337
		298 750	255 732
Övriga anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	37, 48	50 343	35 743
		50 343	35 743
Summa anläggningstillgångar		2 218 671	1 989 800
Omsättningstillgångar			
Derivatinstrument	4,21	-	3 764
Kundfordringar	23	552 361	419 398
Avtalstillgångar	25	169 547	148 642
Fordringar hos intresseföretag		5 320	-
Aktuella skattefordringar	48	62 034	26 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	78 671	62 389
Övriga kortfristiga fordringar	27	124 815	131 589
Kortfristiga placeringar	28	1 074	30 762
Likvida medel	28	450 177	393 269
Klientmedel	28	16 296	156 594
		1 460 295	1 372 946
SUMMA TILLGÅNGAR		3 678 966	3 362 746

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (92 443 213 aktier, kvotvärde 0,11)	29	10 000	10 000
Omräkningsreserv	30	70 216	42 777
Valutasäkringsreserv		-2 226	849
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		641 535	914 089
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	48	719 525	967 715
Innehav utan bestämmande inflytande	35	140 461	135 693
		859 985	1 103 408
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	845 690	670 973
Derivatinstrument	4, 21	-	-
Leasingskulder	34	201 720	260 714
Övriga långfristiga skulder	33	13 313	24 877
Uppskjutna skatteskulder	37	78 914	62 144
Övriga avsättningar	38	22 046	5 193
		1 161 683	1 023 901
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	446 677	56 026
Derivatinstrument	4, 21	7 238	1 924
Leasingskulder	34	109 035	104 396
Leverantörsskulder		256 156	136 369
Avtalsskulder	39	76 677	82 275
Aktuella skatteskulder		107 678	36 008
Övriga avsättningar	38	-	51 766
Övriga kortfristiga skulder		167 120	174 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	470 420	435 585
Klientmedel	28	16 296	156 594
		1 657 297	1 235 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 678 966	3 362 746

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 2021	10 000	24 899	13 453	988 927	1 037 279	86 095	1 123 374
Totalresultat							
Årets resultat				212 307	212 307	98 450	310 757
<u>Övrigt totalresultat:</u>							
Omräkningsdifferenser		17 878			17 878	1 801	19 679
Säkringsredovisning			-12 604		-12 604		-12 604
Summa övrigt totalresultat	0	17 878	-12 604		5 274	1 801	7 075
Summa totalresultat	0	17 878	-12 604	212 307	217 581	100 251	317 832
Transaktioner med aktieägare:							
Utdelningar				-175 000	-175 000	-46 245	-221 245
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	1 915	1 915
Försäljning av egna aktier				1 602	1 602	1 628	3 230
Förvärv av egna aktier				-1 721	-1 721	-1 754	-3 475
Utgivna teckningsoptioner				1 205	1 205		1 205
Inlösen av aktier				-125 491	-125 491		-125 491
Förändringar nettotillgångar i joint venture efter förvärvstillfället				-11 468	-11 468		-11 468
Minoritetens uttag/tillskott under året i kommanditbolag					0	-10 116	-10 116
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande*				23 728	23 728	3 919	27 647
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-287 145	-287 145	-50 653	-337 798
Utgående balans per 31 december 2021	10 000	42 777	849	914 089	967 715	135 693	1 103 408
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	176 949	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

*Beloppen avsåg föregående år till största delen försäljningen av andelar i Niam AB. 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	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		449 810	359 635
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16,17,18	187 430	160 485
Nedskrivningar	15,16,17,18	24 362	8 709
Resultatandel intressebolag	20	-64 999	-10 884
Förvävsrelaterade poster		2 926	-
Resultat försäljning aktier och andelar		-27 206	-3 439
Nedskrivning aktier och andelar		2 882	-
Resultat försäljning intressebolag		-	-36 607
Värdering aktier och andelar till verkligt värde		5 904	-42 950
Orealiserad derivateffekt		6 515	16 775
Rättelse Saas-system		-	8 259
Avsättning bonus		-	8 300
Avsättning rabatt enligt avtal fonder		-	2 877
Övrigt		-413	225
Erhållen ränta		6 084	5 264
Erlagd ränta		-46 117	-18 289
Betald inkomstskatt		-203 978	-66 381
		238 551	391 979
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-143 985	-40 626
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-2 906	-70 230
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		106 579	19 539
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-64 337	-13 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		238 551	286 821
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	16	-46 548	-42 917
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	16	-	527
Förvärv av inventarier	17	-9 668	-13 995
Försäljning av inventarier	17	1 270	767
Återbetalning från fonder		2 527	22 554
Övrig utlåning		-868	-2 621
Investering i aktier och andelar	20	-63 938	-35 730
Försäljning av aktier och andelar	20	-	26 785
Försäljning av intressebolag	22	598	43 308
Lämnade aktieägarutskott till intressebolag	22	-8 900	-33 850
Utdelning från intressebolag		122 722	496
Investering i kortfristig placering/avslutad kortfristig placering		29 688	-30 762
Försäljning av egna aktier		-	3 230
Förvärv av egna aktier		-	-3 475
Förvärv av koncernföretag	43, 45	-182 897	-5 740
Försäljning av koncernföretag inom det bestämmande inflytandet	46, 47	21 282	28 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		-134 732	-43,369
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflytande		-	5 450
Uttaget kapital från innehav utan bestämmande inflytande		-2 896	-13 654
Amortering av skuld/återbetalning av lån	44	-853 119	-155 132
Upptagna lån	44	1 398 775	100 000
Amortering av leasingsskuldens kapitalbelopp	44	-116 190	-103 778
Utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-78 879	-46 245
Utdelning		-200 000	-175 000
Inlösen av aktier		-209 972	-125 491

Tecknade teckningsoptioner		14 852	1 205
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 429	-512 642
Årets kassaflöde		56 390	-269 190
Likvida medel vid årets början		393 269	661 520
Omräkningseffekt likvida medel		518	939
Likvida medel vid årets slut		450 177	393 269

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Intäkter	6	53 916	50 577
Övriga intäkter	7	491	894
		54 407	51 471
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-54 078	-31 619
Personalkostnader	10	-33 799	-28 634
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	17	-157	-527
Övriga rörelsekostnader		-65	-16
		-88 099	-60 796
Rörelseresultat		-33 692	-9 325
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	581 991	161 799
Finansiella kostnader	12	-250 887	-24 236
		331 104	137 563
Resultat före skatt		297 412	128 238
Bokslutsdispositioner	13	-16 796	64 128
Skatt	14	-54 601	-6 321
Årets resultat		226 015	186 045

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

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	155	312
		155	312
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	502 340	516 691
Andelar i intresseföretag	20	39 305	96 497
Fordringar hos koncernföretag	24	119 351	1 031 128
Andra långfristiga fordringar	22	124 599	69 509
		785 595	1 713 825
Summa anläggningstillgångar		785 750	1 714 137
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		907	7 453
Fordringar hos koncernföretag	24	502 242	194 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	3 034	1 353
Övriga kortfristiga fordringar	27	7 366	1 287
		513 549	204 389
Likvida medel	28	342	1 042
		513 891	205 431
SUMMA TILLGÅNGAR		1 299 641	1 919 568
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (92 443 213 aktier, kvotvärde 0,11)	29	10 000	10 000
		10 000	10 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		533 183	757 101
Årets resultat		226 015	186 045
		759 198	943 146
Summa eget kapital		769 198	953 146
Obeskattade reserver	31	17 270	17 270
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	124 250	670 973
		124 250	670 973
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32	264 200	56 026
Leverantörsskulder		10 366	2 682
Skulder till koncernföretag	36	40 253	201 028
Övriga kortfristiga skulder		60 599	8 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	13 505	9 593
		388 923	278 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 299 641	1 919 568

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 2021	10 000	996 608	59 779	1 066 387
Omföring av tidigare års resultat		59 779	-59 779	0
Totalresultat				
Årets resultat			186 045	186 045
Summa totalresultat	0	0	186 045	186 045
Transaktioner med aktieägare				
Inlösen av aktier		-125 491		-125 491
Utgivna teckningsoptioner		1 205		1 205
Utdelning		-175 000		-175 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	--299 286	0	-299 286
Utgående balans per 31 december 2021	10 000	757 101	186 045	953 146
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

MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-33 692	-9 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	17	157	527
Erhållen promote		281 131	
Erhållen ränta		34 513	41 021
Erlagd ränta		-20 178	-17 521
Betald/erhållen inkomstskatt		-3 617	-2 449
		258 314	12 253
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-15 189	-2 339
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		7 684	35 428
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-185 115	179 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten		65 694	225 301
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	19	-140 217	-50
Försäljning av dotterbolag	47	155 816	27 403
Utbetalda aktieägartillskott till dotterbolag	19	-5 000	-38 848
Förvärv av intressebolag	20	-6 700	-
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-8 900	-33 850
Försäljning av intressebolag	20	695	42 500
Investeringar i övriga aktier och andelar		-57 972	-30 665
Försäljning av övriga aktier och andelar		-	16 431
Erhållen distribution kommanditbolag		16 112	624
Nyutgivna räntebärande koncerninterna lån		-1 061 304	-
Återbetalning räntebärande koncerninterna lån		1 160 922	
Erhållna amorteringar räntebärande koncerninterna lån	24	259 267	64 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten		312 719	47 832
Finansieringsverksamheten			
Upptagna banklån		489 691	100 000
Amortering/återbetalning banklån		-848 605	-151 649
Nyupptagna räntebärande koncerninterna lån		100 000	
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		79 176	26 262
Inlösen aktier		-209 963	-125 491
Tecknade teckningsoptioner		-	1 205
Erhållen utdelning		210 588	52 500
Utbetald utdelning		-200 000	-175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-379 113	-272 173
Årets kassaflöde		-700	960
Likvida medel vid årets början		1 042	82
Omräkningseffekt likvida medel		-	-
Likvida medel vid årets slut		342	1 042

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 IFRS 3 Rörelseförvärv: Hänvisning till Conceptual Framework

Ändringen i IFRS 3 innebär att standarden hänvisar till 2018 års Conceptual Framework istället för 1989 års. Ändringen lägger även till krav i IFRS 3 att, för transaktioner eller andra händelser inom tillämpningsområde för IAS 37 eller IFRIC 21, ska en förvärvare tillämpa IAS 37 eller IFRIC 21 (istället för Conceptual Framework) för att identifiera de skulder som uppkommer i rörelseförvärvet. Slutligen ändras IFRS 3 med en explicit angivelse att en förvärvare inte skall redovisa en eventualtillgång förvärvad i ett rörelseförvärv.

Ändringar i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar

Ändringen förbjuder att anskaffningsvärdet av en materiell anläggningstillgång reduceras med ersättningen från försäljning av artiklar som producerats när tillgången bringades till den plats eller i det skicket som krävs för att den ska kunna användas på det sätt som var företagsledningens avsikt. Istället skall ett företag redovisa ersättningen från försäljning av sådana artiklar och utgifterna för att producera dessa artiklar i resultatet. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 16 inte har inneburit någon väsentlig effekt för koncernen.

Ändring i IAS 37: Förlustkontrakt – Utgifter för att fullfölja kontraktet

Ändringen omfattar vilka utgifter ett företag ska inkludera som utgifter för att fullgöra ett kontrakt vid bedömningen om kontraktet är ett förlustkontrakt. Ändringen anger att utgifterna för att fullfölja ett kontrakt består av utgifter som är "utgifter som har ett direkt samband med kontraktet". Utgifter som har ett direkt samband med kontraktet består både av tillkommande utgifter för fullföljande av kontraktet (t.ex. direkt lön och material) eller en allokering av andra utgifter som har direkt samband med fullgörande av kontraktet (t.ex. allokering av avskrivningar för en materiell anläggningstillgång som används för att fullfölja kontraktet). Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 37 inte har inneburit någon väsentlig effekt för koncernen.

Förbättringar av IFRSer 2018 - 2020

Förbättringar av IFRSer 2018 – 2020 - cykeln är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder:

- IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas: Ändringen innebär att dotterföretag som blir förstagångstillämpare efter sitt moderföretag och som tillämpar paragraf D16(a) i IFRS 1 får värdera ackumulerade omräkningsdifferenser till det redovisade värde som skulle tas upp i moderföretagets koncernredovisning, baserat på tidpunkten för moderföretagets övergång till IFRS.
- IFRS 9 Finansiella instrument och avgifter i 10-procentstestet: Ändringen förtydligar vilka avgifter som ska tas med vid tillämpningen av 10-procentstestet för att bedöma om en finansiell skuld skall tas bort ur rapporten över finansiell ställning. Ett företag ska inkludera enbart avgifter mellan företaget (låntagare) och långgivaren, inklusive avgifter mottagna eller betalda av antingen företaget eller långgivaren för den andres räkning.
- IFRS 16 Leasingavtal: Ändring av illustrativt exempel 13 för att ta bort beskrivningen av betalningar från leasegivaren avseende förbättringsutgifter på annans fastighet, för att undvika missförstånd kring hanteringen av förmåner i samband med teckning av leasingavtal på grund av hur sådana illustreras i exemplet.
- IAS 41 Jord och skogsbruk: Ändringen tar bort kravet i paragraf 22 i IAS 41 på att företagen ska exkludera kassaflöden från inkomstskatt vid värdering till verkligt värde. Denna ändring är avsedd att anpassas till kravet i standarden. Detta för att säkerställa konsekvent hantering med kraven i IFRS 13.

Företagsledningens bedömning är att ändringen i Förbättringar av IFRSer 2018 - 2020 inte har inneburit några väsentliga effekter för koncernen.

Nya och korrigerade standarder som ännu inte trätt i kraft

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

Ändringen i IAS 1 påverkar bara presentationen av skulder som kort- eller långfristiga i rapporten över finansiell ställning och inte belopp eller tidpunkt för redovisningen av tillgångar, skulder, intäkter eller kostnader, eller upplysningskraven kring dessa. Ändringen innebär följande:

- tydliggör att klassificeringen av skulder som kort- eller långfristiga bör baseras på de rättigheter som finns vid slutet av rapportperioden och anpassar skrivningen i de paragrafer som påverkas till att referera till "rättigheten" att skjuta upp regleringen med minst tolv månader, och klargör att endast rättigheter vid "slutet av rapportperioden" ska påverka klassificeringen av en skuld;
- tydliggör att klassificeringen inte påverkas av förväntningar om när företaget kommer nyttja sin rätt att skjuta upp regleringen av en skuld; och
- tydliggör att reglering refererar till en överföring av likvida medel, egetkapital-instrument, andra tillgångar eller tjänster till motparten.

IASB ändrar IAS 1 för att precisera att endast kovenanter som ett företag måste uppfylla under eller före rapportperioden ska påverka klassificeringen av motsvarande skuld som kortfristig eller långfristig. Ett företag är skyldigt att lämna 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. Genom ändringarna senareläggs även ikraftträdandedatumet för ändringarna av IAS 1, ovan benämnda Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga skulder, som offentliggjordes i januari 2020 med ett år till räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 eller senare.

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

Ändringar i IAS 1 – Upplysning av redovisningsprinciper

Ändringarna påverkar kraven i IAS 1 gällande upplysning av redovisningsprinciper. Genom att tillämpa ändringarna upplyser ett företag om dess väsentliga redovisningsprinciper, istället för dess betydande redovisningsprinciper. Ytterligare ändringar av IAS 1 är att förklara hur ett företag kan identifiera en väsentlig redovisningsprincip. Exempel på när en redovisningsprincip är trolig att vara väsentlig är tillagt. För att stödja ändringarna har IASB också arbetat fram vägledning och exempel för att förklara och visa tillämpningen av

"four-step materiality process" som beskrivs i "IFRS Practice statement 2" (vägledning för tillämpning av väsentlighet av vad som skall inkluderas i finansiella rapporter enligt IFRS). Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

Ändringar i IAS 8 – Definition av uppskattningar

IAS 8 ändras för att byta ut definitionen av förändringar i uppskattningar mot 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 men IASB tydliggör att en förändring av en uppskattning som resulterar från ny information eller ny utveckling inte utgör rättelse av fel. I tillägg, effekterna av en förändring i input eller beräkningsmetod som används i en uppskattning utgör en förändring av uppskattning om de inte resulterar från rättelse av fel i tidigare period. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

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

Ändringen gör ett ytterligare undantag från det sedan tidigare gällande undantaget vid första redovisningen av en tillgång eller en skuld (Initial recognition exemption). 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, utan då redovisa både uppskjuten skattefordran och skatteskuld. Sådana transaktioner inkluderar även nyttjanderättstillgångar och leasingkulder som redovisas under IFRS 16 samt avsättningar och tillgångar redovisade i samband med återställningsförpliktelser. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 kommer att innebära att en upplysning kommer behöva lämnas om att uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld ökar med omkring 60 mkr som ett resultat av att skatt på leasingkontrakt bruttoredo visas.

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 företagets 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 överensstämma 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, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapital-andelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna samt eventualtillgångar redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- Uppskjuten skattefordran eller – skuld och skulder eller tillgångar hänförliga till det förvärvade företags avtal om ersättning till anställda redovisas och värderas i enlighet med IAS 12 inkomstskatter respektive IAS 19 Ersättningar till anställda.

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 eller till värdet av den proportionella andelen av innehavet utan bestämmande inflytande av det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar.

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. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som kvalificerar som justeringar under värderingsperioden, justeras retroaktivt med motsvarande justering av förvärvskostnaden

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 köpeskillingar som är klassificerade som en tillgång eller skuld omvärderas i enlighet med IAS 39 eller IAS 37 "Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar", beroende på vilken standard som är tillämplig, och motsvarande vinst eller förlust redovisas i resultatet.

Vid stegvisa rörelseförvärv, omvärderas koncernens tidigare innehav till verkligt värde per förvärvstidpunkten (dvs. den tidpunkt när koncernen erhåller bestämmande inflytande) och eventuell vinst eller förlust som uppkommer redovisas i resultatet. Belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende innehav i

det förvärvade företaget före förvärvstidpunkten, ska omklassificeras till resultatet utifrån samma grund som skulle krävas om dessa andelar hade avyttrats.

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 skall prövas 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, fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas beloppet med det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs 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 i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och dessa kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

IFRS 15 innehåller en modell för redovisning av intäkter (femstegsmodell) som uppkommer genom avtal med kunder. Grundprincipen inom IFRS 15 är en kontrollansats, dvs. att ett företag ska redovisa intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som speglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Femstegsmodellen innebär att koncernens intäkter ska bedömas utifrån fem steg:

1. Identifiera kontraktet med kunden
2. Identifiera de olika prestationsåtagandena
3. Fastställ transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkt när prestationsåtagandet uppfylls

Koncernen har följande väsentliga intäktsströmmar och dessa har analyserats med hjälp av femstegsmodellen. Kriterierna för ett kundkontrakt anses uppfylla avseende koncernens kontrakt. Det finns inga väsentliga uppstartskostnader (cost to obtain a contract) för att uppfylla kontrakten. 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 tilläggs tjänster 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. En viss del av fastprisuppdragen inom Newsec har en annan karaktär och intäktförs först i samband med slutleverans till kund.

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. Då det råder stor osäkerhet kring vad investerat kapital kommer att uppgå till i framtiden beaktas det inte i intäktsföringen utan intäkten för perioden beräknas utifrån den bas som råder vid det givna tillfället.

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 köpeskilling 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 köpeskillingen, 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 köpeskillingen 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.

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 lättnadsregel 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 lättnadsregler som beskrivs ovan.

Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte erlagts vid inledningsdatumet, diskonterade med användning av leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas, använder koncernen den marginella låneräntan. 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 säker eller om utnyttjandet av en termineringsoption anses som ej rimlig 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. För termineringsoptioner där både leasingtagaren och leasinggivaren kan utnyttja optionen bedömer ledningen att betydliga straffavgifter föreligger utifrån leasingavtalets ekonomiska innebörd som inte fullständigt beror på avtalets civilrättsliga form.

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,
- *belopp som förväntas betalas av leasetagaren för restvärdesgarantier,
- *lösenpriset för en köpoption om leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja en sådan möjlighet, och
- *straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet, om leasingperioden återspeglar att leasetagaren kommer att utnyttja en möjlighet att säga upp leasingavtalet.

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 leasingkulden (genom användande av effektivräntemetoden) samt genom att minska det redovisade värdet för att återspegla erlagda leasingavgifter. Koncernen omvärderar leasingkulden (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 leasingkund, 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. Om koncernen ådrar sig förpliktelser för nedmontering och bortforsling av en leasad tillgång, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor, redovisas en avsättning enligt IAS 37. Sådana avsättningar redovisas som en del av anskaffningsvärdet för nyttjanderätten, om inte dessa utgifter uppstår i samband med produktion av varor.

Avskrivning på nyttjanderätter sker över beräknad nyttjandeperiod eller över den avtalade leasingtiden, om den är kortare. Om ett leasingavtal överför äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingperioden eller om anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att koncernen förväntar sig att utnyttja en köpoption, sker avskrivning över nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. 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.

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.

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde, tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som inte får räknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Statliga stöd

Statliga stöd är ekonomiska bidrag från statliga och överstatliga organ som erhålls i utbyte mot att Strongholdkoncernen uppfyller vissa uppställda villkor. De ekonomiska bidragen redovisas i de finansiella rapporterna när rimlig säkerhet föreligger att villkoren kommer uppfyllas och att bidragen kommer erhållas. Till följd av Covid-19-pandemin har Stronghold mottagit omställningsstöd och permitteringsstöd. Erhållna omställningsstöd redovisas som en övrig intäkt i resultaträkningen. Erhållna permitteringsstöd redovisas i resultaträkningen som en minskning av relaterade personalkostnader.

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 tryggnad 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 eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom en överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar redovisas bara i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

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. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell 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, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

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 framåtriktat.

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 ska en bedömning göras om kostnaderna kan aktiveras som en förskottsbetalning eller måste kostnadsföras när de uppstår.

Internt upparbetade immateriella tillgångar: aktiverade utgifter för produktutveckling

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

- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella tillgången och använda eller sälja den,
- Företagets avsikt är att färdigställa den immateriella tillgången och använda eller sälja den,
- Det finns förutsättningar för att använda eller sälja den immateriella tillgången,
- 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.

Om en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisad direkt 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 realiserar, 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.

Om affärsmodellens mål istället uppnås genom att både inkassera avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar (hold to collect and sell), 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 verkligt värde via övrigt totalresultat.

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. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. 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.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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 värdförändringar. 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 avtalstillgångar 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 ha ökat något jämfört med 2021 till följd av osäkerheten i omvärlden. Se not 23 för ytterligare information om detta. Inga övriga 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 37,7 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 3 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 initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och värderas därefter 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. Säkringsredovisning har 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.

Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp. Säkringarna bedöms som mycket effektiva baserat på nedanstående kriterier. Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet. Säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som företaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som företaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster. Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen. Koncernen avbryter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik.

Koncernens säkringsredovisning avseende säkring av nettoinvesteringar före refinansieringen i juni 2022 hade en effekt uppgående till 5,9 mkr på totalresultatet. Säkringsredovisning avseende säkring av nettoinvesteringar efter refinansieringen hade en effekt uppgående till 2,2 mkr på totalresultatet.

Säkringsredovisningen avseende valutaderivat (kassaflödessäkring) hade en effekt på 6,3 mkr på totalresultatet fram till och med juni 2022 och därefter återfördes den totala ackumulerade effekten i totalresultatet över till koncernens resultaträkning med en effekt om -7,2 mkr när säkringsförhållande avslutades.

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, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Moderföretaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för 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

För 2021 har Rådet för Finansiell Rapportering beslutat att inte införa några ändringar eller tillägg för:

- Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen (fas 2)

För 2021 har Rådet för Finansiell Rapportering beslutat att införa ändringar för:

- Förlängningar av lätttnadsregler i RFR 2 till följd av ändring i IFRS 16 – Covid-19 relaterade hyresrabatter

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

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

- Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv – Hänvisning till Conceptual Framework
- Ändringar i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar
- Ändring i IAS 37 – Förlustkontrat – Utgifter för att fullfölja kontraktet
- Förbättringar av IFRS 2018-2020
- Ändringar i IAS 1 – Klassificering av skulder som kort- och långfristiga

Föreslagna ännu ej beslutade ändringar av RFR 2

Rådet för finansiell rapportering har föreslagit men ännu inte beslutat att införa några ändringar eller tillägg för:

- Ändringar i IAS 1 – Upplýsning 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

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 till 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 2022 uppgick till 450 (393) mkr. Koncernen hade en outnyttjad checkräkningskredit om 77 (77) mkr. 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 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

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	13 000	43 026	670 973	-	726 999
Leasingsskulder	-	104 396	233 965	26 749	365 110
Övriga långfristiga skulder	-	-	24 877	-	24 877
Derivatinstrument	-	1 924	-	-	1 924
Leverantörsskulder	136 369	-	-	-	136 369
Övriga kortfristiga skulder	8 328	2 700	-	-	11 028
Summa	157 697	152 046	929 815	26 749	1 266 307

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

Moderföretaget 2021-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	13 000	43 026	670 973	-	726 999
Leverantörsskulder	2 682	-	-	-	2 682
Övriga kortfristiga skulder	201 684	-	-	-	201 684
Summa	217 366	43 026	670 973	-	931 365

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

Utförelsen för koncernen de kommande tolv månaderna beräknas uppgå till 845 mkr, vilket överstiger likviditetsreserven om 727 mkr (banksaldo inklusive outnyttjad checkräkningskredit och outnyttjat utrymme i revolverande kreditfacilitet). Den största anledningen till detta är att en stor andel av koncernens banklån var kortfristiga per 31 december 2022. Diskussioner har redan inletts med banken om framtida finansieringsbehov och om att omvandla det ettåriga lånet till ett ordinarie lån. Utöver det förväntas rörelsen generera ett likviditetsinflöde under 2023.

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 10 (32) MEUR, 129 (48) MDKK och 0 (15) MNOK med maximal löptid om cirka 1 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 206 mkr. Nettoexponeringen för resterande valutor uppgick till följande: i DKK 387 mkr, i NOK 155 mkr, i GBP 0,2 mkr och i USD 11 mkr.

Ränterisker

Koncernen är nettolånare och en förändring i räntenivån påverkar koncernens finansnetto främst genom värderingseffekten men också i lägre grad genom räntenettet. För att minimera ränterisken har koncernen swappat rörlig ränta i bankfinansieringen till fast för 42 (91) procent av koncernens totala externa finansiering. Andelen swappade banklån har minskat till följd av att en större del av koncernens finansiering är av kortfristig karaktär med förfall under 2023. Därför har det inte bedömts vara nödvändigt med ränteswappar i kombination med det höga ränteläget vid lånets tecknande och därefter.

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 riskhanteringssyfte.

Känslighetsanalys (transaktionsrisker, ränterisker)

Koncernen	2022-12-31		2021-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, procent</i>				
EUR +5	1 205	10 333	3 778	3 132
EUR -5	-1 205	-10 333	-3 778	-3 132
NOK +5	491	7 774	1 064	5 989
NOK -5	-491	-7 774	-1 064	-5 989
DKK +5	-2 367	18 482	-1 206	14 454
DKK -5	2 367	-18 482	1 206	-14 454
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procent	-12 918	-12 918	-7 116	-7 116
Effekt på framtida finansnetto -1 procent	12 918	12 918	7 116	7 116

Moderföretaget	2022-12-31		2021-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, procent</i>				
EUR +5	1 320	1 320	-6 835	-6 835
EUR -5	-1 320	-1 320	6 835	6 835
NOK +5	1 650	1 650	-3 807	-3 807
NOK -5	-1 650	-1 650	3 807	3 807
DKK +5	114	114	4 730	4 730
DKK -5	-114	-114	-4 730	-4 730
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procent	2 643	2 643	3 641	3 641
Effekt på framtida finansnetto -1 procent	-2 643	-2 643	-3 641	-3 641

Moderbolagets transaktionsexponering har förändrats väsentligt jämfört med föregående år. Det beror på en ändrad finansieringsstruktur i koncernen som resulterar i att såväl lån i utländsk valuta som koncerninterna fordringar på de danska dotterbolagen numera återfinns i ett av koncernens övriga holdingbolag, Newsec AB.

Kategorisering av finansiella instrument

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	42 547	8 284	-	-
<i>Aktieinnehav</i>	204 944	136 092	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till säkringsredovisning</i>	-	-	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 287 281	1 122 804	777 124	1 235 206
Summa finansiella tillgångar	1 534 772	1 267 180	777 124	1 235 206
Finansiella skulder				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	7 238	493	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till säkringsredovisning</i>	-	1 431	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	2 039 711	1 427 849	444 457	934 204
Summa finansiella skulder	2 046 949	1 429 773	444 457	934 204

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	
	2022	2021
Derivatinstrument		
<i>Valutarelaterade</i>	-9 997	-20 219
<i>Ränterelaterade</i>	38 054	9 834
Aktieinnehav	-4 540	45 044
Nettovinst/-förlust	23 517	34 659

Av de 28,1 mkr som avsåg resultateffekt relaterat till derivatinstrument för 2022 enligt noten ovan omklassificerades ett belopp om -6,5 mkr 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 34,6 mkr. I finansnettot låg det dock även en realiserad effekt under året i moderbolaget uppgående till -2,3 mkr varmed total effekt för derivatinstrument var 32,3 mkr. För aktieinnehav redovisades -8,9 mkr av omvärderingseffekten i rörelseresultatet. Detta tillsammans medför att beloppet ovan inte överensstämmer med beloppet i not 11 Finansiella intäkter.

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 observerbar 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 observerbar 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 2022 till 43 (8) 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 7 (2) mkr. De derivatinstrument som värderas till verkligt värde över totalresultatet är de derivatinstrument som säkringsredovisas. Säkringsredovisning skedde fram till och med 30 juni 2022, men per årsbokslutet 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 205 (136) mkr den 31 december 2022. 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	2022-12-31			2021-12-31		
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansiella tillgångar:						
Aktieinnehav	1 269	-	203 675	13 148	-	122 944
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	-	-	-	3 771	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	42 547	-	-	4 513	-
Summa finansiella tillgångar	1 269	42 547	203 675	13 148	8 284	122 944
Finansiella skulder:						
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	7 238	-	-	1 924	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	-	-	-	-	-
Summa finansiella skulder	-	7 238	-	-	1 924	-

Det skedde inte några omklassificeringar mellan nivå 1, 2 och 3 under 2021 och 2022.

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 aktieinnehavarna inom segmentet.
- **Övrigt:** består av koncerngemensamma kostnader och övriga småbolag inom koncernen.

Segmentens intäkter och resultat

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

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	59 137	-18 178	-	449 810
Finansiella intäkter						54 597
Finansiella kostnader						-38 943
Resultat före skatt						465 464
Skatt						-225 481
Årets resultat						239 983

Extern försäljning i Niam ökade jämfört med föregående år till följd av intäktsförd promote. För mer information se not 6.

Koncernen 2021	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	3 084 734	327 527	2 000	2 142	-	3 416 403
Intern försäljning	320 008	101 018	2 350	109 275	-532 651	-
Summa intäkter	3 404 742	428 545	4 350	111 417	-532 651	3 416 403
Rörelseresultat	263 523	17 562	83 125	-4 575	-	359 635
Finansiella intäkter						23 555
Finansiella kostnader						-26 752
Resultat före skatt						356 438
Skatt						-45 681
Årets resultat						310 757

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	
	2022	2021	2022	2021
Newsec	-176 416	-148 814	-24 362	-8 709
Niam	-10 937	-11 231	-	-
Övrigt	-77	-439	-	-
Summa	-187 430	-160 484	-24 362	-8 709

Segmentet Stronghold Growth hade inga av- och nedskrivningar under 2022 och 2021.

	Företagets andel av resultatet från intresseföretag	
	2022	2021
Newsec	133	710
Stronghold Growth	64 866	10 174
Summa	64 999	10 884

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	
	2022	2021	2022	2021
Sverige (företagets säte)	1 987 721	1 548 093	1 140 286	971 061
Finland	663 207	611 528	38 423	46 355
Norge	516 479	477 043	273 128	240 790
Danmark	672 372	643 238	683 450	670 899
Baltikum	148 584	136 501	33 041	24 952
Summa	3 988 363	3 416 403	2 168 328	1 954 057

Information om större kunder

Koncernen har tre kunder som utgjorde 3,9 (4,9), 3,7 (3,5) samt 3,4 (3,6) procent av koncernens intäkter 2022. Intäkterna från kunderna uppgick till 145 mkr, 136 mkr respektive 127 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	
	2022	2021
Försäljning	91%	93%
Inköp	10%	19%

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.

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 2021	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Total
Fastprisavtal	1 828 916	-	-	-	1 839 693
Management fee	-	295 239	-	-	295 239
Tillkommande tjänster	529 542	-	-	1 213	530 755
Omförhandling och uthyrning	150 739	-	-	-	150 739
Incitament	285 741	-	-	-	285 741
Material och tilläggstjänster	255 389	-	-	-	255 389
Övriga intäkter	34 407	32 288	2 000	929	69 624
Summa intäkter	3 084 734	327 527	2 000	2 142	3 416 403

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

Koncernen 2021	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>					
Fastprisavtal	1 690 169	-	-	-	1 690 169
Management fee	-	295 239	-	-	295 239
Tillkommande tjänster	529 542	-	-	1 213	530 755
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	255 389	-	-	-	255 389
Övriga intäkter	34 407	-	2 000	929	37 336
	2 509 507	295 239	2 000	2 142	2 808 888
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	138 747	-	-	-	138 747
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	150 739	-	-	-	150 739
Incitament	285 741	-	-	-	285 741
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	32 288	-	-	32 288
	575 227	32 288	-	-	607 515
Summa	3 084 734	327 527	2 000	2 142	3 416 403

7. Övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Statligt omställningsstöd	-	708	-	-
Resultat försäljning intressebolag*	-	36 518	-	-
Resultat försäljning dotterbolag**	17 784	-	-	-
Uppvärdering av kvarvarande intressebolagsandel till verkligt värde**	9 422	-	-	-
Resultat försäljning aktier och andelar*	-	3 439	-	-
Värdering aktier och andelar till verkligt värde	5 974	42 950	-	-
Övrigt	-	-	491	894
Summa	33 180	83 615	491	894

* I koncernen klassificerades realisationsresultatet vid försäljning av intressebolag samt övriga aktier och andelar som en övrig rörelseintäkt då de ingick som en del av resultatet för segmentet Stronghold Growth. I moderbolaget klassificerades det som en finansiell intäkt.

** Under året 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	
	2022	2021	2022	2021
Deloitte				
revisionsuppdrag	5 466	4 558	328	485
revisionsnära tjänster	680	626	-	-
skatterådgivning	-	90	-	-
andra uppdrag	3 411	1 613	73	1 035
EY				
revisionsuppdrag	204	528	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	57	131	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Annan revisor				
revisionsuppdrag	150	132	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	17	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Summa	9 985	7 678	401	1 520

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 2021 i enlighet med IFRS 16 för koncernen och i enlighet med ÄRL och RFR 2 för moderbolaget som valt att inte tillämpa IFRS 16.

Leasing – leasetagare, koncernen

	Koncernen	
	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderätter	109 055	98 165
Räntekostnader för leasingsskulder	6 722	7 097
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	1 309	1 880
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	12 590	10 326

Hysesbetalningarna 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 2022 hade koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 1,4 (1,5) mkr för kommande år. Förpliktelserna för koncernen gällande leasing av lågt värde de kommande fem åren uppgick till 20,0 (15,6) mkr.

Det totala kassautflödet för leasingavgifter uppgick till 116,2 (103,8) mkr.

Operationell leasing - leasetagare, moderbolaget

Årets kostnad för operationella leasingavtal i moderbolaget uppgick till 2,8 (2,5) mkr.

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

	Moderbolaget	
	2022	2021
Inom ett år	2 922	2 811
Mellan 1 och 5 år	8 129	10 791
Summa	11 051	15 751

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis lokalhyreskontrakt 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	2022		2021	
	Antal	Varav antal män	Antal	Varav antal män
Moderföretaget				
Sverige	13	46%	13	54%
Totalt i moderföretaget	13	46%	13	54%
Dotterföretag				
Sverige	887	52%	780	52%
Finland	631	38%	602	39%
Norge	302	77%	277	77%
Danmark	537	45%	527	41%
Baltikum	148	45%	102	41%
Totalt i dotterföretag	2 505	50%	2 288	49%
Totalt i koncernen	2 518	49%	2 301	49%

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Styrelseledamöter				
Kvinnor	19	19	1	1
Män	47	50	6	7
Totalt	66	69	7	8
Andra personer i företagets ledning inkl. VD				
Kvinnor	17	15	3	2
Män	45	37	2	3
Totalt	62	52	5	5
Löner, ersättningar m.m.	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	20 252	9 825	19 033	8 065
		(3 705)		(3 230)
Dotterföretag	1 694 442	442 243	1 564 835	417 270
		(191 415)		(179 879)
Totalt koncernen	1 714 694	452 064	1 583 868	425 335

Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och anställda	2022		2021	
	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	4 062	16 190	3 065	15 968
	(893)	(2 338)	(-)	(2 040)
Dotterföretag i Sverige	28 953	561 825	24 734	520 661
	(7 781)	(49 919)	(7 793)	(44 580)
Dotterföretag utomlands				
Finland	7 638	374 779	7 830	353 023
	(1 473)	(8 289)	(2 107)	(17 980)
Norge	14 725	231 795	14 076	205 234
	(4 362)	(19 870)	(3 228)	(30 465)
Danmark	10 479	410 561	8 775	390 246
	(3 617)	(3 750)	(2 691)	(1 250)
Baltikum	5 219	48 468	3 574	36 682
	(845)	(6 310)	(716)	(7 758)
Totalt koncernen	71 076	1 643 618	62 054	1 521 814
	(18 971)	(90 476)	(16 535)	(104 073)

Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 195,1 (183,1) mkr. Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 3,7 (3,2) 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 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2022 hade

bolaget inte tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medförde att planen inte var möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisades 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 13,2 mkr (2021: 13,4 mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgick till 0,05848 respektive 0,04362 procent (2021: 0,06423 respektive 0,04863 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 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premierreduktioner införas. Vid utgången av 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2021: 172 procent).

Ersättningar till ledande befattningshavare

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

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
2021	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	3 060	-	5	-	3 065
Vice verkställande direktör	2 700	600	152	435	3 887
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	4 010	55	115	920	5 100
Summa	9 770	655	272	1 355	12 052

*Under 2021 och 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. Vid uppsägning från bolagets sida ska verkställande direktören även erhålla en avgångsersättning motsvarande en årslön vid anställningsavtalets upphörande. Mellan bolaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3-6 månader.

11. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning från koncernföretag	-	-	88 588	52 500
Utdelning från intressebolag	-	-	122 000	-
Resultatandel från övriga finansiella placeringar	-	-	101	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	34 435	32 598
Promote****	-	-	281 131	-
Kursdifferenser	9 462	4 860	-	-
Ränteintäkter, externa	5 255	2 827	-	-
Realiserade vinster på finansiella instrument	-	-	-	2 096
Vinster på instrument till verkligt värde	36 645	10 607	-	-
Resultat försäljning dotterbolag*	-	-	5 424	23 826
Resultat försäljning intressebolag**	-	-	97	38 327
Resultat försäljning aktier och andelar**	-	-	-	12 452
Återförd nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	11 255	-
Övrigt***	3 235	5 261	38 960	-
Summa finansiella intäkter	54 597	23 555	581 991	161 799

* I moderbolaget fanns ett realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag både 2022 och 2021. Då detta var transaktioner inom det bestämmande inflytandet fanns inget motsvarande realisationsresultat i koncernen.

** Under 2021 sålde koncernen av delar av sitt innehav i intressebolaget Tessin Holding AB. I moderbolaget klassificerades resultat vid försäljning av intressebolag och försäljning av aktier och andelar som en finansiell intäkt. I koncernen redovisades detta som en övrig intäkt då det är försäljning av aktieinnehav som var en del av koncernens segment Stronghold Growth.

*** Under 2022 sålde moderbolaget ett antal ränteswappar och valutaderivat till ett dotterbolag. Försäljningen gjordes till verkligt värde vid tidpunkten för försäljningen. Då bokfört värde på de sålda tillgångarna var noll i moderbolaget motsvarar realisationsvinsten försäljningspriset. Realisationsvinsten uppgick till 39,0 mkr.

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

12. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, leasing	-6 722	-7 097	-	-
Räntekostnader, externa	-29 005	-18 440	-17 649	-17 499
Nedskrivning av finansiell fordran/aktieinnehav	-	-58	-2 882	-
Nedskrivning av intressebolag	-	-	-72 194	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-150 792	-
Kursdifferenser	-	-	-2 852	-5 786
Övrigt	-3 216	-1 157	-4 518	-951
Summa finansiella kostnader	-38 943	-26 752	-250 887	-24 236

13. Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-101 122	-
Erhållna koncernbidrag	84 326	79 178
Avsättning periodiseringsfond	-	-15 050
Summa	-16 796	64 128

14. Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	-99 541	-63 292	-54 541	-9 301
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-144 032	3 295	-	2 980
Summa	-243 573	-59 997	-54 541	-6 321
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt temporära skillnader	15 786	8 109	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års uppskjutna skatt	2 306	6 207	-	-
Summa	18 092	14 316	-	-
Total skatt	-225 481	-45 681	-	-6 321

Inkomstskatt i Sverige beräknades med 20,6 procent på årets 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	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	465 464	356 438	426 616	192 366
Årets skattekostnad	-23 536	-45 681	3 312	-6 321
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	-95 886	-73 426	-57 807	-39 627
Skillnad i skattesats mellan moderföretag och utländska dotterföretag	3 408	2 125	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år***	-141 726	9 502	-	2 980
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader****	-8 732	-3 415	-48 381	-178
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter**	6 097	16 532	44 518	26 137
Ränteavdrag från övriga koncernbolag	-	-	7 068	4 367
Resultat intressebolag som ingår i resultat före skatt*	13 390	2 193	-	-
Utnyttjat förlustavdrag (ej bokad i balansen föregående år)	-	-	-	-
Underskott på vilka uppskjuten skatt ej bokats	-1 867	-	-	-
Övrigt	-165	808	-	-
Summa	-225 481	-45 681	-54 601	-6 321

* 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.

** 2022 bestod koncernens ej skattepliktiga intäkter främst av realisationsvinsten vid försäljning av delar av dotterbolaget Proptivity AB. I moderbolaget bestod de främst av utdelning från dotterbolag. 2021 bestod moderbolagets ej skattepliktiga intäkter till stor del av försäljning av andelar i intressebolag och övriga aktieinnehav som klassificerades som näringsbetingade andelar samt utdelning från dotterbolag. I koncernen bestod de ej skattepliktiga intäkterna även av uppvärdering av näringsbetingade aktier och andelar till verkligt värde.

*** 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. Se not 48 Händelser efter balansdagen slut för ytterligare information. Skatt hänförligt till föregående år bestod av ränteavdrag från övriga koncernbolag som inte beaktades i moderbolagets skatteberäkning under 2020. Det beaktades först i samband med deklarationen för räkenskapsår 2020. Det bestod även av en rättelse avseende uppskjuten skatt som bokats på en transaktion under 2019 där det framkommit att transaktionen avsåg näringsbetingade andelar och därmed

inte skulle belastas med någon uppskjuten skatt. Beloppen ansågs inte så väsentliga att en retroaktiv justering gjordes.

**** Ej avdragsgilla kostnader i moderbolaget 2022 bestod främst av nedskrivning av aktier i dotterbolag.

Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Den 1 januari 2019 trädde ny skattelagstiftning i kraft rörande ränteavdragsbegränsningar – allt i enlighet med EU:s direktiv. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA. Vidare sänktes bolagsskatten i två steg; 21,4 procent från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6 procent. Stronghold kunde trots de nya ränteavdragsbegränsningarna under 2021 och 2022 yrka avdrag för den absoluta merparten av koncernens totala räntekostnad.

15. Goodwill

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärdet	989 555	980 124
Förvärv av dotterbolag	31 211	-
Nedskrivning	-	-8 709
Valutakursdifferenser	44 062	18 140
Utgående redovisat värde	1 064 828	989 555
	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Newsec	918 666	874 604
Niam	146 162	114 951
Utgående redovisat värde	1 064 828	989 555

Det finns ingen goodwill allokerad till segmentet Stronghold Growth.

I samband med den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierades föregående år ett nedskrivningsbehov avseende verksamheten i Newsec. Nedskrivningen uppgick till 8,7 mkr. Ingen nedskrivning bedömdes nödvändig under 2022.

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 2-8 procent (2-8 procent) med tillväxttakt upp mot 9 procent (12 procent) enstaka år. Diskonteringsräntan, som ligger mellan 10,7 procent till 12,4 procent beroende på kassagenererande enhet (mellan 8,7 procent till 10,0 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 presenterats ovan överstiger nyttjandevärdet redovisade värden per kassagenererande enhet. Rimliga förändringar av dessa antaganden skulle inte medföra att något nedskrivningsbehov skulle uppkomma avseende goodwill.

16. Övriga immateriella tillgångar

Kundrelationer

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	455 729	437 453
Förvärv*	149 540	8 429
Valutakursdifferenser	26 325	9 847
Utgående ack. anskaffningsvärden	631 594	455 729
Ingående avskrivningar	-105 472	-71 344
Årets avskrivningar	-35 182	-32 783
Valutakursdifferenser	-5 463	-1 345
Utgående ack. avskrivningar	-146 117	-105 472
Ingående nedskrivningar	-150 766	-148 402
Årets nedskrivningar**	-19 937	-
Valutakursdifferenser	-11 464	-2 364
Utgående ack. avskrivningar	-182 167	-150 766
Utgående redovisat värde	303 310	199 491

*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 där kundrelationer bedömdes uppgå till 20 mkr 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 Brunswick 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 2021 gjordes ett förvärv i Norge. I december 2021 förvärvade det norska bolaget Helhetskontroll AS. I samband med förvärvet identifierades en kundstock uppgående till ett värde om 8 mkr. Avskrivning sker på 7 år.

** Under året 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 687	134 885
Valutakursdifferenser	5 666	6 802
Utgående ack. anskaffningsvärden	147 353	141 687
Ingående nedskrivningar	-141 687	-134 885
Valutakursdifferenser	-5 666	-6 802
Utgående ack. avskrivningar	-147 353	-141 687
Utgående redovisat värde	-	-

Inga varumärken har identifierats eller bedömts väsentliga under förvärven som har gjorts 2022 och 2021.

Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 682	109 403
Aktivering arbete för egen räkning	14 406	10 777
Förvärvade dotterbolag	32 756	-
Inköp	32 142	32 140
Justering system som klassificerats som SaaS	-	-9 895
Försäljning/utrangering	-3 805	-2 669
Valutakursdifferenser	6 937	926
Utgående ack. anskaffningsvärden	223 118	140 682
Ingående avskrivningar	-40 896	-31 785
Försäljning/utrangering	3 805	2 142
Årets avskrivningar	-25 347	-10 711
Valutakursdifferenser	-4 318	-542
Utgående ack. avskrivningar	-66 756	-40 896
Ingående nedskrivningar	-49	-49
Årets nedskrivningar**	-4 426	-
Valutakursdifferenser	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-4 475	-49
Utgående redovisat värde	151 887	99 737

Övriga materiella anläggningstillgångar består främst av diverse investeringar i IT och infrastruktur. En stor del av investeringarna i IT och infrastruktur hade ännu inte tagits i bruk 2021, men under 2022 togs merparten av dem i bruk och avskrivning påbörjades. Utgående värde på pågående arbeten uppgick till 16 (57) mkr. I samband med förvärvet av Zynka BIM AB förvärvades ett IT-system uppgående till ett värde om 32,8 mkr. Systemet används i bolagets tjänsteleverans till kund. Under året skrevs delar av ett system för hantering av kundernas leverantörsfakturor inom Newsec ned då beslut togs att inte implementera det i samtliga länder.

Under 2021 gjordes en genomgång av koncernens IT-system för att identifiera om det var några system som var så kallade SaaS-system över vilka koncernen inte har kontroll och därmed inte kan aktivera som anläggningstillgång i balansräkningen. Vid ingången av 2021 uppgick aktiverade SaaS-system till 10 mkr. Ingen retroaktiv ändring gjordes utan felet rättades under 2021 varav 6 mkr kostnadsfördes i koncernens resultaträkning och resterande 4 mkr omklassificerades till förutbetalda kostnader.

17. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 568	186 530	2 567	2 567
Förvärv av bolag	918	-	-	-
Inköp	9 668	13 995	-	-
Försäljning/utrangering	-70 640	-2 389	-	-
Valutakursdifferenser	9 988	7 432	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	155 502	205 568	2 567	2 567
Ingående avskrivningar	-164 900	-142 332	-2 255	-1 728
Försäljning/utrangering	69 370	1 622	-	-
Årets avskrivningar	-17 846	-18 826	-157	-527
Valutakursdifferenser	-7 764	-5 364	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-121 140	-164 900	-2 412	-
Ingående nedskrivningar	-3 879	-3 716	-	-
Valutakursdifferenser	-3	-163	-	-
Utgående ack. avskrivningar	-3 882	-3 879	-	-
Utgående redovisat värde	30 480	36 789	155	312

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 5 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 2021 fanns både förlängningsperioder som inkluderats i leasingperioden och förlängningsoptioner som bedömdes som ej rimligt säkra och därmed inte inkluderas i leasingsskulden.

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

Bilar	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde		
Per januari	33 291	26 805
Justering av tillkommande nyttjanderätter	16 760	12 136
Justering av avslutade nyttjanderätter	-7 759	-5 817
Valutakursdifferenser	863	167
Utgående ack. anskaffningsvärden	43 155	33 291
Akkumulerade avskrivningar		
Per januari	-20 364	-17 337
Justering av avslutade nyttjanderätter	7 438	5 432
Årets avskrivningar	-9 666	-8 385
Valutakursdifferenser	-357	-74
Utgående ack. Avskrivningar	-22 949	-20 364
Utgående redovisat värde	20 206	12 927

Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
	Anskaffningsvärde	
Per januari	588 555	527 415
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	25 809	58 422
Justering av avslutade nyttjanderätter	-6 853	-6 307
Valutakursdifferenser	24 169	9 025
Utgående ack. anskaffningsvärden	631 680	588 555
Akkumulerade avskrivningar		
Per januari	-228 729	-142 201
Justering av avslutade nyttjanderätter	6 646	6 188
Årets avskrivningar	-99 389	-89 780
Valutakursdifferenser	-11 341	-2 936
Utgående ack. Avskrivningar	-332 813	-228 729
Utgående redovisat värde	298 867	359 826

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 9 mkr berodde på det ökade antalet anställda inom koncernen. Andelen leasingkontrakt för byggnader som löpte ut under innevarande år var låg och de tillkommande nyttjanderätterna under året avsåg främst nya lokaler till följd av en växande verksamhet men även förlängning av kontrakt för redan befintliga lokaler.

19. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 691	507 319
Förvärv av dotterbolag	140 217	50
Återbetalning aktieägartillskott	-15 867	-
Lämnade aktieägartillskott	151 000	13 548
Försäljning av dotterbolag	-150 392	-3 801
Resultatandel kommanditbolag	101	217
Distributioner kommanditbolag	-245	-632
Återförd nedskrivning	11 255	-
Nedskrivning	-150 792	-
Övrigt	372	-10
Utgående anskaffningsvärden	502 340	516 691

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 året 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 AB, då det inte längre föreligger ett nedskrivningsbehov. Under 2022 lämnade moderbolaget 146 mkr i aktieägartillskott till det bolag inom koncernen som drabbades av skattekostnaden till följd av den förlorade skattetvist som beskrivs i not 48. Lämnat aktieägartillskott skrevs ned till fullt i moderbolaget då det enbart lämnades för att återställa dotterbolaget eget kapital.

Under 2021 sålde moderbolaget delar av sitt innehav i Niam AB.

Företag, organisationsnummer	Säte	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
		Kapitalandel, %*	Kapitalandel, %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Stronghold Group AB, 556947-5329	Stockholm	100	100	409	65
Newsec AB, 556644-2348	Stockholm	100	100	251 820	251 820
Newsec Digital Solutions AB, 559330-7043 1)	Stockholm	100	-		
Zynka BIM AB, 556960-2864 2)	Göteborg	63,85	-		
Newsec Investment AB (fd Westpartner AB), 556730-2731 1)	Stockholm	100	-		
Newsec Infra AB, 556652-7148	Stockholm	51	51		
Newsec Infra High Coast AB, 559263-2599 3)	Stockholm	100	50,2		
Newsec Advisory A/S, 32271316	Köpenhamn	50,16	50,16		
Newsec Advisory Sweden AB, 556695-7592	Stockholm	51	51		
Newsec Advice AB, 556305-7008 4)	Stockholm	0	100		
Newsec Capital Markets AB, 556339-0797 4)	Stockholm	0	100		
Newsec Capital Markets West & South, 556699-3563 3)	Göteborg	100	51		
Newsec Advisory AB (fd Competence 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		
Helhetskonnroll AS, 988 979 686	Oslo	50	50		
Hinna Park Facility Management AS, 918 159 703 5)	Stavanger	100	-		
Newsec AS, 986 033 033	Oslo	51	51		
Newsec Maps AS, 926 090 011	Oslo	100	100		
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2	Helsingfors	51	51		
Newsec Advisory Baltics UAB, 302310538	Vilnius	53,83	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 3)	Riga	100	90		
Newsec Project Management UAB, 304910019	Vilnius	100	100		
Resolution LT UAB, 300631876	Vilnius	100	100		

Newsec PAM Baltics, UAB, 305743092	Vilnius	53,83	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 6)	Talinn	100	-		
BPT Real Estate UAB, 302702539	Vilnius	100	-		
BPT Real Estate SIA, 4003674473	Riga	100	-		
Projector OU, 11045626	Tartu	51	-		
Projector UAB, 302698585	Vilnius	100	-		
Projector Sia, 40103323292	Riga	100	-		
Niam AB, 556339-0789 7)	Stockholm	-	98,9	-	252 762
Niam Holding AB, 559305-4777 7)	Stockholm	98,9	100	249 987	25
Proptivity AB, 559312-6088 8)	Stockholm	0	100		
Niam AB, 556339-0789 7)	Stockholm	100	-		
Niam VI Investment KB, 969773-9291	Stockholm	64.2	64.2		
Hammareken VII Investments KB, 969787-1151	Stockholm	52.7	53.3		
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		
Borrinden AB, 559322-4198	Stockholm	40	40		
Niam Core Plus Holding AB, 559193-5381 11)	Stockholm	-	100		
Niam Infrastructure AB, 559305-4785	Stockholm	70	70		
Niam Credit Advisory AB, 556908-2471 9)	Stockholm	83.7	-		
Skruttallen II AB, 559349-7281 10)	Stockholm	60.9	-		
Newsec Digital Solutions AB, 559330-7043 1)	Stockholm	-	100	-	10 025
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907	Stockholm	55,2	55,2	1	1
Niam IV Co-Investment AB, 556740-4297	Stockholm	100	100	59	59
Niam V Co-Investment AB, 556833-1192	Stockholm	78	78	64	1 784
Newsec Investment AB (fd Westpartner AB), 556730-2731 1)	Stockholm	-	100	-	150
Niam Credit Holding AB, 556906-4628 9)	Stockholm	84	-	-	-
Niam Credit S.à.r.l. B177649	Luxemburg	100	-		
				502 340	516 691

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

- 1) Under året sålde moderbolaget aktierna i Newsec Digital Solution AB och Newsec Investment AB (fd Westpartner AB) till Newsec AB.
- 2) Under året förvärvade Newsec Digital Solution 63,85 procent av aktierna i Zynka BIM AB.
- 3) Under året förvärvade koncernen ytterligare andelar inom det bestämmande inflytandet i Newsec Infra High Coast AB, Newsec Capital Markets MidCap AB och Newsec LV Sia.
- 4) Under året fusionerades Newsec Advice AB och Newsec Capital Markets AB in i moderbolaget Newsec Advisory Sweden AB.
- 5) Under 2022 förvärvades 100 procent av det norska bolaget Hinna Park Facility Maganement AS.
- 6) Under året förvärvades den baltiska koncernen BPT Real Estate.

7) Under året lämnade moderbolaget en apportionmission till Niam Holding AB bestående av aktierna i Niam AB. Vid slutet av året äger moderbolaget därmed 98,9 procent i Niam Holding AB som i sin tur äger 100 procent av Niam AB.

8) Niam Holding AB sålde Proptivity AB under året. 60 procent av aktierna såldes till en part utanför koncernen och 40 procent såldes till Stronghold Invest AB. Per 31 december 2022 var Proptivity AB därmed ett intressebolag.

9) I november 2022 förvärvade moderbolaget 88,7 procent av Brunswick Credit-koncernen som sedan namnändrades till Niam Credit. I december såldes sedan 4,8 procent till en extern part och Niam Credit Advisory AB såldes till Niam AB. Det bokförda värdet på Niam Credit Holding AB i moderbolaget uppgår till noll.

10) Under året startades aktiebolaget Skruvtallen II AB.

11) Under året likviderades Niam Core Plus Holding AB.

20. Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 875	67 492	96 497	69 635
Resultatandel, rörelse	64 999	10 884	-	-
Försäljning	-598	-6 701	-598	-4 173
Omklassificering till aktier och andelar	-	-4 032	-	-2 815
Erhållen utdelning	-122 722	-496	-	-
Förändringar nettotillgångar i joint venture	-9 723	-11 468	-	-
Förvärv	6 700	-	6 700	-
Nedskrivning	-	-	-72 194	-
Lämnade aktieägartillskott	8 900	33 850	8 900	33 850
Valutaomvärdering	-260	-654	-	-
Utgående anskaffningsvärden	36 171	88 875	39 305	96 497

Intresseföretag och joint ventures, organisationsnummer	Säte	2022-12-31	2021-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*
Buildroid AB, 559221-4257	Stockholm	50	50
Proptivity AB, 559312-6088	Stockholm	38,4	-
NAS Näringsmedling AS, 922 183 155	Stavanger	45,4	45,4

* Tillika rösträttsandel

2022

Under 2022 lämnades aktieägartillskott uppgående till 0,8 mkr till Buildroid AB och 8,1 mkr 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 året 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 i Buildroid AB ned till värdet på eget kapital i Buildroid-koncernen, vilket minskade som ett resultat av utdelningen.

2021

Under 2021 lämnade moderbolaget aktieägartillskott uppgående till 33,9 (7,8) mkr till Buildroid AB. Under 2021 skedde det även två försäljningar av intressebolag. UAB Trecia Diena såldes under början av 2021 vilket resulterade i en realisationsvinst om 0,1 mkr. Det skedde även en avyttring av aktier i Tessin AB under första kvartalet 2021, vilket resulterade i ett realisationsresultat i koncernen uppgående till 36,5 mkr och i moderbolaget uppgående till 38,3 mkr. I koncernen klassificerades detta realisationsresultat som en del av rörelseresultatet och i moderbolaget klassificerades det som en finansiell intäkt. Kvarvarande aktier i Tessin AB klassificerades om till övriga aktier och andelar.

Under 2021 förvärvade joint venture bolaget Buildroid AB ytterligare aktier i Netmore Group AB varmed Netmore Group AB då blev ett dotterbolag i Buildroid-koncernen. Tidigare var det ett intressebolag till Buildroid AB. Detta medförde att balansräkningen i Buildroid ökade väsentligt i omfattning jämför med 2020. Det fanns även ett antal transaktioner relaterat till Netmore Group AB som påverkade eget kapital i Buildroid-koncernen, vilket i sin tur påverkade intressebolagsandelen och Strongholdkoncernens eget kapital med 11,5 mkr. 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.

Finansiell information i sammandrag avseende intresseföretag och joint ventures	2022-12-31	2021-12-31
Summa tillgångar	78 713	337 410
Summa skulder	-19 301	-156 953
Summa nettotillgångar	59 412	180 457
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar	36 171	88 875
Summa intäkter	23 848	43 448
Summa årets resultat	128 926	23 805
Koncernens andel i intresseföretagens resultat	64 999	10 884
Nedskrivningar*	-	-
Koncernens andel i intresseföretagens övrigt totalresultat	-	-

* Ingen nedskrivning skedde på koncernnivå under 2022. 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	2022-12-31		2021-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminer	-	7 238	3 771	1 924
Ränteswappar	42 547	-	4 513	-
Summa	42 547	7 238	8 284	1 924
Varav långfristig del	42 547	-	4 520	-
Varav kortfristig del	-	7 238	3 764	1 924
Summa	42 547	7 238	8 284	1 924

Derivat ingås enbart i riskhanterings syfte.

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	42 547	-7 238	35 309
Derivat med negativa värden	-7 238	7 238	-

22. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	204 944	136 092	124 599	69 509
Övriga långfristiga fordringar	15 088	26 245	-	-
Summa	220 032	162 337	124 599	69 509

Långfristiga värdepappersinnehav avsåg aktier i fonder som ägs av Niam V Holding AB och Niam VI Holding AB samt ett antal aktieposter i diverse bolag. Under året erhöles distributioner från fonderna vilket minskade aktieposten samtidigt som ett antal investeringar i såväl nya som befintliga aktieinnehav gjordes. Under 2022 investerade moderbolaget bland annat 32 mkr i Piscada AS, 13 mkr i Avy AB och 8 mkr i Accessy AB. 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	569 137	428 575
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-12 823	-6 875
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-3 953	-2 302
Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	552 361	419 398

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

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

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2021-12-31		
	Kundfordringar, brutto	Reserv förväntade kreditförluster, individuell	Kundfordringar, netto
Ej förfallna	366 757	-	366 757
Förfallna 30 dagar	45 247	-240	45 007
Förfallna 31-60 dagar	6 280	-	6 280
Förfallna 61-90 dagar	2 714	-51	2 663
Förfallna 90-120 dagar	2 550	-77	2 473
Förfallna > 120 dagar	5 027	-1 934	3 093
Summa	428 575	-2 302	426 273

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

Generell förväntad kreditförlust 2021	Andel som fallerat, %	Justering för förväntningar, %	Sannolikhet för fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,12	0,12
Förfallna 30 dagar	0	1,2	1,2
Förfallna 31-60 dagar	0	2,4	2,4
Förfallna 61-90 dagar	4,1	3,0	7,1
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Sannolikheten för fallissemang anses ha ökat något jämfört med 2021 till följd av osäkerheten i omvärlden.

	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	-38 343	-12 823

	2021-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kreditförluster, generell
Ej förfallna	366 757	-3 611	-435
Förfallna 30 dagar	45 007	-503	-534
Förfallna 31-60 dagar	6 280	-	-151
Förfallna 61-90 dagar	2 663	-	-189
Förfallna >90 dagar	5 566	-	-5 566
Summa	426 273	-4 114	-6 875

* 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 031 128	1 088 453
Tillkommande fordringar	171 917	-
Valutaomräkning	15 597	6 962
Reglerade fordringar	-1 099 291	-64 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	119 351	1 031 128

Kortfristiga	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	194 296	182 300
Tillkommande fordringar	751 694	194 296
Valutaomräkning	6 573	-
Reglerade fordringar	-450 321	-182 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	502 242	194 296

25. Avtalstillgångar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna fondförvaltararvoden	41 385	32 217
Upplupna arvodesintäkter	128 162	116 425
Summa	169 547	148 642

I allt väsentligt har de avtalstillgångar som förelåg 2021 fakturerats till kund under 2022.

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 tillträdde 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	6 821	2 827	-	-
Förutbetalda kostnader för IT och infrastruktur	21 662	11 484	-	-
Förutbetalda lönerelaterade kostnader	4 923	5 606	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	40 278	32 026	1 589	398
Övriga upplupna intäkter	4 987	10 446	1 445	955
Summa	78 671	62 389	3 034	1 353

Merparten av de upplupna intäkterna i koncernen avsåg upplupna ränteintäkter.

27. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	31 102	27 101	6 973	1 123
Momsfordran	2 412	430	-	-
Fordran Niam Nordic Inv. Fund VI, VII och Core Plus	36 709	51 069	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	54 592	52 989	393	164
Summa	124 815	131 589	7 366	1 287

28. Likvida medel och klientmedel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	450 177	393 269	342	1 042
Klientmedel	16 296	156 594	-	-
Summa	466 473	549 863	342	1 042

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

Klientmedel

Likvida medel förvaltas i dotterbolagen Newsec Asset Management AB, Newsec Asset Management Oy, Newsec Basale AS, Newsec Datea A/S och Newsec AS för kunders räkning. 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 förmögensmassa vid beräkning av nyckeltal. Klientmedel ingår inte heller i koncernens kassaflödesanalys.

29. Aktiekapital

Vid ingången av räkenskapsåren 2021 uppgick det registrerade aktiekapitalet till 1 000 000 aktier till ett kvotvärde om 10 kr. Under 2021 genomfördes inlösen av aktier, en fondemission för att återställa aktiekapitalet till ursprungligt värde samt en split om 1:100. Detta medförde att det registrerade aktiekapitalet vid utgången av 2021 uppgick till 96 800 400 aktier till ett kvotvärde om 0,10 kr. Under 2022 genomfördes återigen inlösen av aktier och en fondemission som medförde att det registrerade aktiekapitalet vid utgången av 2022 uppgick till 92 443 213 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning periodiseringsfond	16 574	16 574
Överavskrivningar	696	696
Summa	17 270	17 270

32. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till kreditinstitut	1 192 367	726 999	388 450	726 999
Revolverande kreditfacilitet	100 000	-	-	-
Summa	1 292 367	726 999	388 450	726 999

Per 31 december 2022 var 447 (56) mkr klassificerat som kortfristig skuld i koncernen och 264 (56) 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 är 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 finns en bryggfinansiering i moderbolaget som förfaller i juni 2023 samt att delar av den revolverande kreditfaciliteten nyttjades under året.

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

Det fanns även en revolverande kreditfacilitet om 300 (150) mkr. Under 2022 nyttjades 100 mkr, varmed det outnyttjade utrymmet var 200 mkr per 31 december 2022. Under 2021 nyttjades 100 mkr av den revolverande kreditfaciliteten under en kortare period och betalades tillbaka i slutet av året. 2021 hade koncernen även en kreditlina för förvärv där outnyttjat belopp uppgick till 216 mkr.

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 2022.

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

Låneavtalens förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
2023	350 000	726 999	250 000	726 999
2025	942 367	-	138 450	-
Summa	1 292 367	726 999	388 450	726 999

Koncernens banklån 2022 uppgår till totalt 1 292 mkr. Av banklånen är 300 (307) mkr är amorteringsfritt.

Ränteförfallostruktur

2021 låg samtliga externa lån i moderbolaget varmed ränteförfallostrukturen för moderbolaget och koncernen motsvarade varandra. För 2022 skiljer sig ränteförfallostrukturen åt mellan koncern och moderbolag.

2022 var 755 mkr av koncernens lån inte säkrade med ränteswappar. Dessa löpte med rörlig ränta plus avtalad marginal. Motsvarande siffra 2021 var 64 mkr. Anledningen till detta var främst en annan typ av struktur på bankfinansieringen med en kortfristig bryggfinansiering på 250 mkr samt ett nyttjande av revolvren på 100 mkr. Dessutom upptogs delar av koncernens lån i nära anslutning till det höjda ränteläget varmed incitamentet till att binda räntan blev lägre. Behovet av ytterligare ränteswappar utvärderas löpande.

Ränteswapparna förfaller under perioden december 2024 till januari 2026 med en genomsnittlig räntebindningstid på 1,08 år. Räntebindningstiden blir ovanligt låg eftersom en väsentlig del av koncernens banklån inte är säkrade med swappar utan ligger med en 3-månadersränta.

Ränteförfall	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
2023	7 875	19 003	5 625	19 003
2025	65 255	-	14 247	-
Summa	73 130	19 003	19 872	19 003

33. Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Aktieägarlån	5 251	7 693
Långfristig bonusskuld	8 062	16 797
Övrigt	-	387
Summa	13 313	24 877

Övriga långfristiga skulder bestod främst av långfristiga skulder avseende bonus. Utöver det fanns det även långfristiga aktieägarlån till minoritetsägarna i det danska bolaget Newsec Advisory A/S.

34. Leasingavtal

Koncernen som leasetagare har 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 uppgick till 201,7 (260,7) mkr och den kortfristiga delen till 109,0 (104,4) mkr.

35. Innehav utan bestämmande inflytande

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

Baltikum-koncernen

Den baltiska underkoncernen, med UAB Resolution Holdings (302 310 538) och Newsec PAM Baltics UAB (305 743 092) som moderbolag, har slagits samman. De hade tillsammans ett minoritetsinnehav som uppgick till 46,17 (46,17) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 6,5 (19,4) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 12,4 (21,1) mkr per den 31 december 2022. Nedan följer summerad finansiell information för den baltiska underkoncernen:

Summerad resultaträkning	2022	2021
Nettoomsättning	148 206	136 194
Rörelseresultat	15 721	48 986
Periodens resultat efter skatt före minoritet	13 587	41 946
Övrigt totalresultat	511	208

Summerad balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	30 254	26 815
Omsättningstillgångar	54 414	69 718
Summa tillgångar	84 668	96 533
Långfristiga skulder	10 635	10 577
Kortfristiga skulder	40 023	35 830
Summa skulder	50 658	46 407
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	21 618	29 059
Innehav utan bestämmande inflytande	12 392	21 067

Newsec Sweden-koncernen

Newsec Sweden-koncernen, med Newsec Sweden AB (556695–7592) som moderbolag, inkluderar de svenska rådgivningsbolagen. Minoritetsinnehavet uppgick till 49 procent (49 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2022. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 18,7 (25,5) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 25,4 (28,8) mkr per den 31 december 2022. Nedan följer summerad finansiell information för underkoncernen:

Summerad resultaträkning	2022	2021
Nettoomsättning	246,122	246 295
Rörelseresultat	46,289	55 162
Periodens resultat efter skatt före minoritet	35 285	42 583
Övrigt totalresultat	-	-

Summerad balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	34 862	41 811
Omsättningstillgångar	93 736	101 302
Summa tillgångar	128 598	143 113
Långfristiga skulder	24 462	29 261
Kortfristiga skulder	73 510	66 433
Summa tillgångar	97 972	95 694
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 261	18 599
Innehav utan bestämmande inflytande	25 365	28 820

Under 2022 förvärvade Newsec Advisory Sweden AB resterande andelar i Newsec Capital Markets West & South AB så att ägarandelen därefter är 100 procent. Denna transaktion inom det bestämmande inflytandet påverkade majoritetens andel av eget kapital negativt med cirka 17 mkr.

Övriga minoritetsinnehav

Niam-koncernen, med Niam Holding AB (559305-4777) som moderbolag 2022 och Niam AB (556339-0789) som moderbolag 2021, 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 2022. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 1 618 (4 269) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 25 492 (9 445) tkr per den 31 december 2022. Det ackumulerade minoritetsintresset i balansräkningen ökade jämfört med föregående år, främst till följd av förvärvet av Niam Credit-koncernen. Ingen ytterligare information lämnades om Niam-koncernen då minoritetsandelen fortfarande anses ha en ej väsentlig effekt på främst koncernens resultaträkning.

Koncernen äger 100 procent i Newsec AB. Under 2022 gavs ett teckningsoptionsprogram ut till ledande befattningshavare vilket redovisades som en del av minoritetens andel av det egna kapitalet. Effekten var cirka 14 mkr. För mer information kring teckningsoptionsprogrammet, se noten för närståendetransaktioner.

36. Skulder till koncernföretag

Kortfristiga	Moderföretaget	
	2021-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	201 028	46 262
Tillkommande skulder	40 253	201 028
Reglerade fordringar	-201 028	-46 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	40 253	201 028

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		Moderbolaget	
	2021-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Temporär skillnad avseende derivatinstrument	1 307	804	-	-
Underskottsavdrag	30 447	11 407	-	-
Temporär skillnad avseende kreditreserv kundfordringar	2 167	1 416	-	-
Justering aktiverade SaaS-system*	6 729	3 673	-	-
Övrigt**	9 693	18 443	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	50 343	35 743	-	-
Uppskjutna skatteskulder				
Obeskattade reserver	14 902	15 046	-	-
Derivat	2 353	1 060	-	-
Förvärv***	57 276	33 919	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning	3 014	2 220	-	-
Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	864	5 093	-	-
Övrigt	505	4 806	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	78 914	62 144	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	-28 571	-26 401	-	-

* En temporär skattemässig skillnad uppstod när så kallade SaaS-system, över vilka koncernen inte har kontroll över, redovisades i enlighet med IASB:s IFRIC agenda decision för IAS 38 samtidigt som dotterbolagen fortsatte att redovisa dessa nedlagda utgifter som immateriella anläggningstillgångar i sin lokala redovisning.

** I denna post ingick under 2021 uppskjuten skatt på den avsättning som gjordes avseende rabatt enligt avtal i en av fonderna uppgående till 10,7 mkr. Avsättningen reglerades under 2022. För mer utförlig beskrivning se not 38.

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

Av de uppskjutna skattefordringarna avseende underskott avser merparten 19,4 (10,5) mkr Danmark samt 7,5 (0) mkr det nyförvärvade bolaget Niam Credit. 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 2021	9 405	1 094	3 199	-	16 357	30 055
Redovisat i resultaträkningen	2 002	322	-2 395	3 673	2 086	5 688
Per 31 december 2021	11 407	1 416	804	3 673	18 443	35 743
Per 1 januari 2022	11 407	1 416	804	3 673	18 443	35 743
Förvärv	7 456	-	-	-	-	7 456
Redovisat i resultaträkningen	11 584	751	503	3 056	-8 750	7 144
Per 31 december 2022	30 447	2 167	1 307	6 729	9 693	50 343

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 2021	-9 456	-38 660	-11 441	-5 556	-5 453	-	-70 566
Kundrelationer	-	-1 520	-	-	-	-	-1 520
Säkringsredovisning	-	-	-	1 314	-	-	1 314
Redovisat i resultaträkningen	4 363	6 261	-3 605	3 182	647	-2 220	8 628
Per 31 december 2021	-5 093	-33 919	-15 046	-1 060	-4 806	-2 220	-62 144
Per 1 januari 2022	-5 093	-33 919	-15 046	-1 060	-4 806	-2 220	-62 144
Kundrelationer	-	-29 158	-	-	-	-	-29 158
Redovisat i övrigt totalresultat	-	-	-	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

38. Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	56 959	54 047
Reglerad garantiavsättning	-5 193	-5 158
Reglerad rabatt enligt avtal för fond	-51 766	-
Avsättning till garanti	4 780	5 193
Avsättning option förvärvsavtal	17 266	-
Avsättning rabatt enligt avtal för fond	-	2 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	22 046	56 959

Inom segmentet Niam fanns föregående år en kortfristig avsättning uppgående till 51,8 mkr som avsåg en rabatt som enligt avtal skulle utbetalas till investerarna i samband med att en specifik fond stängdes. Detta reglerades till fullo under 2022.

Inom segmentet Newsec uppkom en avsättning i samband med förvärvet av Zynka BIM AB till följd av värdering av en option i förvärvsavtalet.

39. Avtalsskulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda fondförvaltararvoden	27 823	23 019
Förutbetalda arvodesintäkter	48 854	59 256
Summa	76 677	82 275

Inga väsentliga intäkter redovisades under 2022 som var hänförliga till prestationsåtaganden i tidigare perioder. Förskottsfaktureringar avser kortare perioder. Avtalsskulderna per 31 december 2022 förväntas intäktas 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. 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade kostnader	395 385	378 970	7 390	5 069
Upplupna räntekostnader	8 831	4 724	2 997	3 258
Hyreskompensation *	4 822	8 267	-	-
Upplupna licenskostnader	4 100	-	-	-
Upplupna förvaltningskostnader	14 217	6,958	-	-
Övriga upplupna kostnader	43 065	36,666	3 118	1 266
Summa	470 420	435 585	13 505	9 593

* 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.

41. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
För skulder avseende leasingavtal				
Bilar, anläggningstillgångar	20 206	12 927	Inga	Inga
För låneskulder och checkräkningskredit				
Kontorsmöbler och kundfordringar*	19 798	17 290	-	-
Aktier i dotterföretag**	817 232	802 630	504 607	504 582
Summa	857 236	832 847	504 607	504 582

* I ett av koncernens danska dotterbolag är kontorsmöbler och kundfordringar pantsatta som säkerhet för checkräkningskredit. 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.

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelse Fastigo	5 782	5 009	Inga	Inga
Hyresgarantier	8 973	6 144	Inga	Inga
Summa	14 755	11 153	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	
	2022	2021
Dotterföretag i koncernen	49 435	47 638
Summa	49 435	47 638
Inköp av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2022	2021
Dotterföretag i koncernen	9 134	11 546
Summa	9 134	11 546

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 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	
	2022-12-31	2021-12-31
Dotterföretag i koncernen	767 593	1 225 424
Summa	767 593	1 225 424
Skulder	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Dotterföretag i koncernen	40 253	201 028
Summa	40 253	201 028

Merparten av fordringar på koncernföretag per 31 december 2022 avsåg räntebärande utlåning till Newsec AB och Niam AB. Även under 2021 bestod fordringarna mestadels av räntebärande utlåning, då till Newsec Basale AS, Newsec Property Asset Management AB, Newsec Denmark Holding ApS och Newsec Property Asset Management Denmark As. Under 2022 gjordes de interna lånen om och samtlig utlåning till Newseckoncernen sker via Newsec AB. Utöver detta bestod posterna 2022 och 2021 främst av erhållna och lämnade koncernbidrag.

Transaktioner med övriga närstående

Koncernchefens ägande i Stronghold Invest AB går via ett ägarbolag. Koncernen försåg detta bolag med diverse administrativa tjänster samt vidarefakturerade av kontorsplatser uppgående till 0,4 (0,3) mkr. Under 2021 vidarefakturerades även delar av koncernchefens lön till detta ägarbolag. Beloppet uppgick till 3,6 mkr. Någon sådan vidarefakturerade av lön skedde inte under 2022.

Under året har moderbolaget sålt konsulttjänster för 2,0 (2,4) mkr till intressebolaget Buildroid AB, där även en av moderbolagets ledande befattningshavare sitter som styrelseledamot. Priset bedöms vara marknadsmässigt.

Under 2022 tecknade ett antal ledande befattningshavare i Newsec AB teckningsoptioner i Newsec AB. Värdet på teckningsoptionerna baserades på en etablerad värderingsmetod för marknadsmässig värdering av optioner. Totalt sett tecknade de två ledande befattningshavarna cirka 8 400 teckningsoptioner till ett värde per teckningsoption på 1 770 kronor.

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.

Under 2021 sålde Stronghold Invest AB totalt 1,14 procent av Niam AB till ett bolag vid namn Niamab Management AB som inledningsvis ägdes till 100 procent av Stronghold Invest AB. 99,96 procent av Niamab

Management AB såldes därefter till personer med ledande befattningar i Niam AB. För mer beskrivning av denna närståendetransaktion, se not 46.

Under 2021 tecknade två ledande befattningshavare i moderbolaget teckningsoptioner i moderbolaget. Värdet på teckningsoptioner baserades på en etablerad värderingsmetod för marknadsmässig värdering av optioner. Totalt sett tecknade de två ledande befattningshavarna 1 500 000 teckningsoptioner till ett värde per teckningsoption på 0,6886.

Under 2021 fick tre styrelsemedlemmar i moderbolaget ersättning för utförda konsulttjänster. Beloppet uppgick till totalt 3,5 mkr. Priset bedöms vara marknadsmässigt. Inga sådana konsulttjänster utfördes under 2022.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

43. Rörelseförvärv

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 var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterade 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	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 sälloption och tre köpoptioner, vilka till stor del även var beroende av varandra. Sälloptionen 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	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	
Belopp i tkr	
Total överförd ersättning	137 291

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

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
Belopp i tkr	
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	
Belopp i tkr	
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.

2021

Helhetskontroll AS

Den 14 december 2021 förvärvade Newsec Basale AS 50 procent av aktierna i ett bolag vid namn Helhetskontroll AS. Förvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterade den befintliga verksamheten i Newsec Basale och i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens. Baserat på att Basale AS har utslagsröst i styrelsen gjordes bedömningen att Helhetskontroll AS är ett dotterbolag.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
Total överförd ersättning	7 844

Inga förvärvsrelaterade utgifter uppkom i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
Tillgångar	
Kundfordringar	2 035
Övriga fordringar	838
Likvida medel	2 816
Skulder	
Kortfristiga skulder	-3 327
Leverantörsskulder	-492
Identifierbara tillgångar och skulder, netto	1 870
Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto	936
Överförd ersättning	7 844
Kundrelationer	8 429
Varumärke	-
Uppskjuten skatteskuld	-1 520

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive förvärvskostnader	7 844
Minus: Förvärvade likvida medel	-2 816
Nettokassaflöde	5 028

Nettokassaflödet om 5,0 mkr klassificerades i kassaflödet som förvärv av dotterbolag.

Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Inget av koncernens intäkter och resultat var hänförliga till förvärvet av Helhetskontroll AS. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2021, skulle koncernens intäkter ha uppgått till 3 437 mkr och koncernens resultat till 358,2 mkr (resultat efter finansiella poster).

44. Finansieringsverksamheten

Koncernen 2021-12-31	Ingående balans	Lån	Amortering	Verkligt värde förändring	Valutakursförändring	Aterbetalning	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 leasingkulder	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.

Koncernen 2021-12-31	Ingående balans	Lån	Amortering	Verkligt värde förändring	Valutakursförändring	Omklass	Upplupen ränta	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder *	10 995	-	-3 483	-	152	-	416	8 080
Långfristiga skulder	708 545	-	-	951	13 126	-51 649	-	670 973
Finansiella leasingkulder	385 556	70 223	-103 778	-	6 012	-	7 097	365 110
Kortfristiga finansiella skulder	54 595	100 000	-151 649	-	1 431	51 649	-	56 026

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

Moderbolagets långfristiga skulder och kortfristiga finansiella skulder motsvarade koncernens under 2021. Under 2022 gjordes en refinansiering och därmed överensstämmer inte längre moderbolagets och koncernens banklån. 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

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 Infra AB resterande andelar i Newsec Infra High Coast AB för 18 mkr, varvid Newsec Infra 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 kommer att regleras 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.

2021

Under 2021 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam VII Investment KB för 0,7 mkr, varvid koncernen efter förvärvet (och den försäljning som beskrivs nedan i not 46) äger 50,55 procent av bolaget. Andelarna förvärvades från anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 0,3 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 0,4 mkr.

Effekt på eget kapital	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde på förvärvad andel av innehav utan bestämmande inflytande	-7 783	-288
Erlagd köpeskilling till innehavare utan bestämmande inflytande	37 600	712
Erlagd köpeskilling överstigande redovisat värde, redovisad i eget kapital	29 817	424

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

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 har gjorts till innehavare utan bestämmande inflytande under året.

2021

Föregående år sålde koncernen andelar i bolag Niam VII Investment KB. Försäljningsbeloppet uppgick till 0,7 mkr.

I januari 2021 sålde Stronghold Invest 1,017 procent av sitt ägande i Niam AB till ett nystartat bolag vid namn Niamab Management AB, som initialt ägdes till hundra procent av Stronghold Invest. Ett antal nyckelpersoner i Niam AB köpte därefter 99,96 procent av aktierna i Niamab Management. Betalningen skedde kontant och förvärvspriset motsvarade marknadsvärdet för aktierna. Om nyckelpersonerna skulle avsluta sin anställning inom koncernen är det reglerat i avtalet att försäljning av aktierna enbart får ske under särskilda villkor som är beroende av hur lång tid det var sedan aktierna förvärvades. Under året skedde sedan ytterligare två försäljningar av aktier i Niam AB till Niamab Management AB och det totala förvärvspriset för aktierna uppgick till 27,4 mkr och den totala ägarandelen i Niam AB till 1,14 procent. Vid tidpunkten för försäljningen ökade innehav utan bestämmande inflytande med 2,3 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades negativt med 25,1 mkr. Syftet med transaktionen var att knyta nyckelpersonerna närmare bolaget. Eftersom nyckelpersonerna betalade marknadsvärde för aktierna belastade transaktionen inte perioden med en kostnad.

47. Rörelseförsäljningar

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.

2021

Ingen försäljning av dotterbolag skedde under 2021.

48. Händelser efter balansdagen

I januari 2023 har Newsec Basale AS förvärvat 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 24 mkr. I samband med förvärvet identifierades en kundrelation uppgående till 23 mkr vilken skrivs av på 7 år.

I början av april 2023 erhöles Kammarrättens dom i den skattetvist som bolaget haft med Skatteverket sedan flera år tillbaka. Tvisten avsåg huruvida avyttring av handelsbolagsandelar under beskattningsåret 2017 skulle ses som en skattefri kapitalvinst. Domen klargjorde att kapitalvinsten ska ses som en skattepliktig intäkt vilket medförde att koncernen ska betala skatt, kostnadsränta samt skattetillägg på kapitalvinsten. Då detta ansågs vara en händelse som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen beaktades effekten av domen i bokslutet per sista december. Påfordrad skatt uppgick till 113 mkr, kostnadsränta till 8 mkr och skattetillägg till 23 mkr, det vill säga en total kostnad om 144 mkr. Hela kostnaden redovisades som en skattekostnad.

Under april månad har fem ledande befattningshavare i Niam Credit tecknat teckningsoptioner i Niam Credit Advisory AB. Värdet på teckningsoptionerna är baserat på en etablerad värderingsmetod för marknadsmässig värdering av optioner. Totalt sett tecknade de ledande befattningshavarna 12 267 teckningsoptioner till ett värde per teckningsoption om 63,89 kr.

I april 2023 deltog moderbolaget i en nyemission i intressebolaget Proptivity AB. Investerat kapital uppgick till 12 mkr. Som ett resultat av nyemissionen spädades ägandet i Proptivity AB ut från 38 procent till 35 procent.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett efter bokslutsdagen.

49. Utdelning

De utdelningar som fastställdes på bolagsstämman och betalades ut under 2021 respektive 2022 uppgick till 175 mkr (175 kr per aktie) och 200 mkr (2,0661 kr per aktie). Under 2021 ökade antalet aktier (se beskrivet i not 29) från 1 000 000 aktier till 96 800 400 aktier varmed utdelningen per aktie minskade mellan åren.

Vid bolagsstämman den 23 maj 2023 kommer en utdelning om 1,08 kr per aktie för 2022 att föreslås. Under 2022 har antalet aktier förändrats från 96 800 400 aktier till 92 443 213 aktier till följd av det som beskrivs i not 29.

50. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Moderföretaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	533 183 332
Årets resultat	226 015 155
Utdelning	-99 838 670
	659 359 817
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	659 359 817
	759 198 487

51. Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 18 april 2023.

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 den 18 april 2023

Urban Edenström
Styrelseordförande

Per Edenström
Styrelseledamot

Anders Lönnqvist
Styrelseledamot

Risto Silander
Styrelseledamot

Mikael Lövgren
Styrelseledamot

Håkan Johansson
Styrelseledamot

Petra Scharin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den april 2023

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor

51. Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 18 april 2023.

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 den 18 april 2023



Urban Edenström
Styrelseordförande

Per Edenström
Styrelseledamot



Anders Lönnqvist
Styrelseledamot

Risto Silander
Styrelseledamot



Mikael Lövgren
Styrelseledamot



Håkan Johansson
Styrelseledamot



Petra Scharin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 april 2023

Deloitte AB



Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor

51. Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 18 april 2023.

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 den 18 april 2023



Urban Edenström
Styrelseordförande



Anders Lönnqvist
Styrelseledamot



Mikael Lövgren
Styrelseledamot



Petra Scharin
Verkställande direktör



Per Edenström
Styrelseledamot



Risto Silander
Styrelseledamot



Håkan Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 april 2023

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Stronghold Invest AB
organisationsnummer 556713-9067

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Stronghold Invest AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm *den 21 april 2023*

Deloitte AB



Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor