

**STRONGHOLD**



| **NIAM**

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNREDOVISNING**

2020-01-01 – 2020-12-31

**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 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

#### *Koncernen*

Strongholdkoncernen ("koncernen") erbjuder professionell och heltäckande fastighetsrelaterad rådgivning, fastighetsförvaltning och fondförvaltning. Kunderna består huvudsakligen av fastighetsinvestorare, fastighetsägare samt lokalanvändare. Koncernen har successivt flyttat fram sina positioner och utvecklats till norra Europas ledande fastighetsrådgivare. Koncernen har vid årets slut cirka 2 400 medarbetare runt om i norra Europa. Moderbolaget Stronghold Invest AB har sitt säte i Stockholm.

Verksamheten bedrivs från ett 40-tal egna kontor i åtta länder runt om i norra Europa - bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö, Helsingfors, Tammerfors, Oslo, Trondheim, Köpenhamn, Aarhus, Lyngby, Naestved, Vilnius, Tallinn och Riga. Tillsammans med en samarbetspartner BNP Paribas Real Estate, som är en av de ledande aktörerna i Europa, tillgodoses behovet hos koncernens internationella kunder.

Stronghold verkar operativt primärt via de två varumärkena Newsec och Niam.

Dotterbolagen styrs via nyckeltalen tillväxt, lönsamhet, nöjda medarbetare (NMI) och nöjda kunder (NKI).

#### *Moderbolaget*

Stronghold Invest är ett aktivt ägarbolag som investerar i och utvecklar fastighetsrelaterade kunskapsföretag i norra Europa. Stronghold Invest adderar värde genom att tillföra kompetens, marknadskontakter och kapital samt svarar för övergripande verksamhetsstyrning och strategifrågor.

Stronghold Invest bygger på en entreprenörsdriven organisation och strävar efter ett decentraliserat beslutsfattande, vilket främjar ett snabbt agerande och exekvering av nya affärsmöjligheter. Som aktiv ägare söker Stronghold Invest kontinuerligt efter nya innovationer och koncept inom ramen för bolagets investeringsfilosofi och erbjuder genom sin inkubatorverksamhet entreprenörer och medarbetare stöd för att utveckla nya affärsidéer.

Redan 2015 etablerade Stronghold Invest affärsområdet – Proptech – för att möta utmaningar och utnyttja möjligheter i den pågående digitala omvandlingen och därmed säkerställa att koncernen ligger i framkant av digital teknik inom fastighetssektorn. En del av strategin innebär även investeringar i nystartade bolag inom tech-sektorn avseende kommersiella fastigheter.

Under 2020 etablerade Stronghold Invest tillsammans med Vincero ett långsiktigt samarbete och satsning på morgondagens smarta fastigheter under namnet Buildroid. Genom att i ett första skede skapa en standardisering kring infrastruktur och processer för att koppla upp fastigheter blir det säkrare och effektivare att ansluta värdeskapande applikationer och tjänster. Ambitionen är att tillhandahålla en standardiserad infrastruktur och ett öppet ekosystem av digitala lösningar som bidrar till en effektiv och hållbar förvaltning inom hela industrin. Betydande operativa och finansiella resurser har och kommer att allokeras till det samägda bolaget. Bland annat har närmare 100 mkr investerats i börsnoterade Netmore Group, där Buildroid nu är största ägare, som utvecklar kommunikationsinfrastruktur för IoT-lösningar i fastigheter och städer.

## Newsec – The Full Service Property House in Northern Europe

Newsec erbjuder fastighetsägare, investerare och hyresgäster ett brett utbud av tjänster inom förvaltning (Property Asset Management) och rådgivning (Advisory).

Newsec grundades 1994 och har idag cirka 2 300 medarbetare fördelade på sju länder i Norden och Baltikum. Newsec har cirka 650 miljarder kronor under förvaltning, tecknar årligen hyresavtal om ca 1 600 000 kvadratmeter, genomför transaktioner om ca 75 miljarder kronor och värderar fastigheter till ett underliggande värde av cirka 1 850 miljarder kronor.

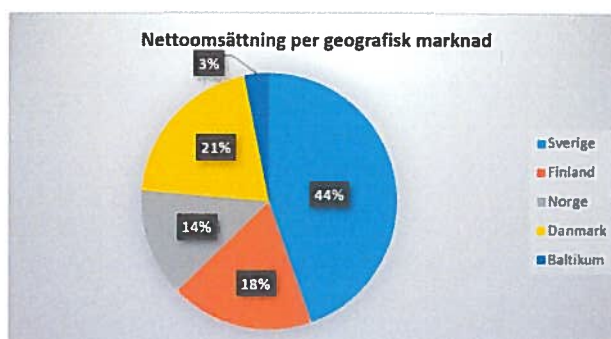
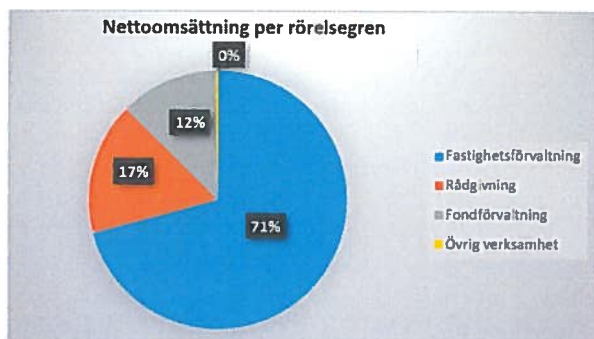
Tack vare stora volymer, lokal närvaro samt bredd och djup inom olika verksamheter har Newsec unik kunskap om fastighetsmarknaden i norra Europa.

## Niam

Niam är en av norra Europas ledande fondförvaltare inom fastighetsinvesteringar och erbjuder finansiella investerare möjlighet att investera på den nordiska marknaden genom sina fonder. Sedan företaget grundades 1998 har Niam investerat i fastigheter till ett totalt värde överstigande 11 miljarder euro. Niam driver idag tre aktiva opportunistfonder och två core-plusfonder som förvaltar fastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 3,9 miljarder euro. Niam har realiserat cirka 24 procent brutto IRR i dess opportunistiska fonder sedan starten, med en bruttoavkastningsmultipel på 1,9. I företagets högsta ledning finns i genomsnitt 24 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Den samlade kunskapen inom Niam är något som gör bolaget till en självklar partner för den som vill utveckla sin fastighet. Niam har kontor i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Köpenhamn och Luxemburg.

## Omsättning per segment och land

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer koncernen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Koncernen följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Koncernen har till dags dato märkt av förändrade förutsättningar i marknaden på grund av coronaviruset, vilket för med sig att koncernen, inom vissa verksamheter, justerat affärsplaner och sett över personalstyrkan. Vissa verksamheter har inte påverkats nämnvärt av Covid-19.

Under pandemin har koncernen erhållit visst stöd i form av permitteringsstöd och omställningsstöd. Erhållet permitteringsstöd uppgår till 1,3 mkr varav 0,8 mkr kan komma att återbetalas till myndigheterna i Sverige. Av permitteringsstöden har därmed enbart 0,5 mkr resultatförts som en övrig intäkt i resultaträkningen. Erhållet omställningsstöd uppgår till 1,3 mkr. Stöden har huvudsakligen erhållits från myndigheterna i

8/12

Sverige, Danmark och Finland. Under 2020 har Riksdagen även beslutat om tillfälligt reducerade arbetsgivaravgifter. Liknande beslut har tagits i vissa av de länder där koncernen har utländska dotterbolag. Totalt i koncernen uppgår reducerade arbetsgivaravgifter till cirka 11 mkr. Koncernen har under året inte drabbats av några väsentliga nedskrivningar orsakade av pandemin. En omprövning har dock gjorts gällande sannolikhet för framtida fallissemang gällande kundfordringar, vilket går att läsa mer om i not 23.

I maj förvärvade Newsec Advisory Sweden AB ett bolag vid namn Newsec Capital Markets Mid Cap AB. Förvärvet är i linje med att fortsätta att etablera rådgivningsverksamhet i Sverige. Köpeskillingen uppgår till 5 mkr.

I maj förvärvade Stronghold Invest 50 procent av rösterna i ett bolag vid namn Buildroid AB för 55 mkr. Bolaget är ett joint venture tillsammans med Vincero AB och samarbetet syftar till att skapa ett bolag som arbetar för att skapa den smarta fastigheten.

Under året har det även genomförts en intern omstrukturering där Newsec Technical Services AB förvärvades av Newsec Property Asset Management Sweden AB i syfte att skapa ett gemensamt erbjudande samt tillvarata synergier. I början av november genomförde Newsec Property Asset Management Sweden AB också ett förvärv av Riba AB - en ledande aktör inom teknisk förvaltning och projekt i Stockholmsområdet. Bolaget omsätter närmare 200 mkr på årsbasis och har ett femtiotal medarbetare. Köpeskillingen uppgår till 67 mkr.

## **Kommentar till verksamhet, resultat och ställning**

### *Omsättning och resultat*

Koncernens nettoomsättning under året har ökat med 3 procent till 3 001 (2 918) mkr. Omsättningen är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvaltning som rapporterar intäkter om 2 124 (1 830) mkr, medan fondförvaltning svarar för 369 (317) mkr, fastighetsdrift - (152) mkr, fastighetsrådgivning 503 (478) mkr, licenser - (97) mkr samt övrig verksamhet 5 (44) mkr. Från och med 2020 ingår fastighetsdrift i segmentet fastighetsförvaltning.


Verksamhetsåret har varit framgångsrikt inom samtliga av koncernens affärsområden. Omsättningsökningen förklaras främst av framgångsrikt försäljningsarbete och utökat mandat från befintliga kunder inom fastighetsförvaltning men även delvis av förvärv av bolag under slutet av 2020. En fortsatt stark nordisk transaktionsmarknad har vidare medfört nya försäljnings- och värderingsuppdrag samt inneburit stabilare och ökad omsättning för verksamheten inom fastighetsrådgivning.

Övriga rörelseintäkter uppgår till 1 (577) mkr. 2020 års övriga intäkter utgörs till fullo av statligt erhållna omställningsstöd som ett resultat av Covid-19-pandemin. Under 2019 avyttrades Datscha AB och då bestod övriga intäkter till allra största del av det resultat som uppkom i koncernen till följd av försäljningen.

Personalkostnader uppgår till 1 911 (1 830) mkr, varav rörlig ersättning till anställda inklusive sociala kostnader om 155 (158) mkr. Övriga externa kostnader har minskat och uppgår till 698 (702) mkr och består främst av kostnader för konsulter, hyra, marknadsföring samt IT. En del av konsultkostnaderna har växlats om till anställda vilket resulterat i sänkta övriga externa kostnader och högre personalkostnader.

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (EBITDA) uppgår till 388 (962) mkr. EBITDA-marginalen har minskat jämfört med 2019 främst till följd av resultatet vid försäljning av Datscha AB under 2019.

Årets avskrivningar uppgår till 146 (153) mkr och årets nedskrivningar till 25 (151) mkr. Årets nedskrivningar avser främst nedskrivning av det varumärke som identifierades i samband med förvärvet av Riba AB. Under 2019 gjordes stora nedskrivningar av framförallt kundrelationer i Danmark samt nedskrivning av upparbetad tid för ett koncerninternt projekt.



Rörelseresultatet uppgår till 217 (658) mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 191 (635) mkr. Bolaget tillämpar IFRS 9 och marknadsvärderar vissa tillgångar och skulder. Koncernens övriga finansiella aktieinnehav värderas till verkligt värde över resultaträkningen och under 2020 resulterar detta i en finansiell intäkt om 1 (3) mkr. Den del av koncernens valuta- och ränterelaterade derivatinstrument, som inte säkringsredovisas, värderas också till verkligt värde över resultaträkningen och under året har detta resulterat i en finansiell intäkt om 9 (11) mkr, se vidare specificerat i not 4.

#### *Finansiell ställning*

Koncernens likvida medel uppgår vid utgången av året till 662 mkr jämfört med 799 mkr vid årets början. Eget kapital uppgår per sista december till 1 037 mkr mot 1 190 mkr vid årets början. Koncernens soliditet uppgår på balansdagen till 32 (36) procent.

#### *Investeringar*

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 64 (61) mkr. Koncernen fortsätter att investera i verksamheten och merparten av investeringarna avser olika kundrelaterade system. Utöver detta har det även tillkommit immateriella anläggningstillgångar i form av kundrelationer uppgående till ett värde om 71 (56) mkr och varumärken uppgående till ett värde om 15 (-) mkr till följd av de förvärv som gjorts under året. De största posterna 2020 avser förvärv av kundrelationer och varumärke i samband med förvärvet av Riba AB och Newsec Mid Cap Capital Markets AB. De största posterna 2019 avsåg kundrelationer som uppstod i samband med förvärvet av Tjuvholmen Drift AS och Newsec Advisory A/S.

#### *Kassaflöde*

Koncernens operativa kassaflöde, kassaflöde från den löpande verksamheten efter investeringar och förändringar i rörelsekapital, uppgår till 230 (805) mkr. Förändring jämfört med föregående år avseende kassaflöde från den löpande verksamheten, 423 (369) mkr, förklaras främst av ett starkt resultat för året samt att ett antal dotterbolag inom koncernen har fått uppskov med att betala moms till följd av Covid-19-pandemin. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -193 (436) mkr. Den stora skillnaden mellan åren beror på att koncernen avyttrade Datscha 2019 vilket påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med 551 mkr. Under året har även fler och större förvärv av dotterbolag och joint ventures skett jämfört med 2019.

Det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten förklaras främst av IFRS 16 där amortering av leasingkulden ger en effekt om -102 (-99) mkr. Finansieringsverksamheten påverkas även av utdelningar till majoritet- och minoritetsaktieägare om -280 (-87) mkr. Utöver det beror det negativa kassaflödet på att koncernen har amorterat lån.

Under året har en utdelning om 250 (60) kronor per aktie betalats ut, totalt 250 mkr. Beslut fattades på årsstämman som hölls den 14 maj 2020.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I januari genomfördes en omstrukturering av ägandet i Niam och ett antal nyckelbefattningshavare har förvärvat aktier i bolaget. I mars sålde Stronghold delar av sitt innehav i Tessin Nordic AB och äger nu cirka 11 % av bolaget.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär 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 nyckel-medarbetare.

#### *Marknadsrisk*

Den globala ekonomin visade en markant avmattning under första halvåret av 2020, med ökade osäkerheter kring världsekonomin framtida utveckling till följd av den globala pandemin, vilket ledde till stora BNP-fall världen över. Under 2021 förväntas att den globala återhämtningen komma igång igen. Framgångarna med vaccinframställningen leder till att restriktionerna lättar efter hand. Tillsammans med en expansiv ekonomisk politik i Norden och världen över bidrar det till en återhämtning, som dock väntas bli relativ utdragen.

Stronghold bedömer dock ett, relativt sett, gynnsamt klimat för fastighetsinvesteringar även framöver. Det makroekonomiska läget med bland annat den låga räntenivån gör fastigheter till ett attraktivt investeringsalternativ jämfört med aktie- och räntemarknaden samt andra investeringsalternativ.

Strongholdkoncernen erbjuder tjänster inom strategisk fastighets-, köp- och säljrådgivning, fastighetsvärdering, tillgångsförvaltning och inom fondförvaltning indirekta fastighetsinvesteringar. Alla dessa tjänster påverkas olika vid ett konjunkturskifte. 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.

#### *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.

### **Finansiella instrument och riskhantering**

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

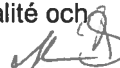
### **Personal**

Medelantalet anställda i koncernen uppgår under året till 2 096 (1 941), varav 1 057 (951) är kvinnor. Ökningen förklaras främst av organisk tillväxt men även till viss del av förvärv av bolag i Sverige under året.

### **Icke-finansiella upplysningar**

#### *Miljöfrågor*

I enlighet med koncernens värdegrund pågår ett ständigt arbete med att verka för en säker och stimulerande arbetsmiljö. Koncernen verkar också för att minska påverkan på miljön så långt det är tekniskt, ekonomiskt och praktiskt möjligt. För att kunna möta den växande efterfrågan på ett miljöperspektiv har Newsec Property Asset Management, som utgör en betydande del av koncernen och är en av Sveriges ledande fastighetsförvaltare, valt att miljöcertifiera sin verksamhet enligt ISO 14001:2004 och därigenom ta ansvar för att minska klimatpåverkan och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling för människor och miljö. Bolaget är också certifierat enligt ISO 9001:2008. Vidare arbetar Newsec Property Asset Management i sin tur med att stödja sina kunders arbete med att minska deras fastighetsbestånds klimatpåverkan, samt att bidra till en effektiv resursallokering. Niam AB är sedan 2009 certifierat enligt ISO 9001:2008 avseende kvalitet och enligt ISO 14001:2004 avseende miljö.





### *Hållbarhetsredovisning*

Hållbarhetsrapport upprättas av de bolag som har legala krav. I Strongholdkoncernen är det Newsec Property Asset Management AB och Niam AB.

### *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. Newsec är en av Nordens bästa arbetsplatser för tionde året i rad. Enligt Great Place to Work, placerar sig Newsec på en tredjeplats på listan över bästa arbetsplatser i stora organisationer.

### *Sociala frågor*

Koncernens övergripande målsättning innefattar att arbeta med hög affärsmoral. Det innebär att kundens intresse alltid sätts före koncernens intresse i pågående uppdrag. Uppdrag som uppenbarligen kan bryta mot koncernens etik eller kan skada koncernen avböjs. Strongholdkoncernen arbetar under den gemensamma värdegrunden "Passion för kollegor och kunder" och strävar efter Excellens, Integritet och Nyttänkande. Passion för kollegor och kunder innebär ett stort ansvar för våra anställda att leva efter vår värdegrund och det är därför vi väljer att inte arbeta med någon som inte delar dessa värderingar - oavsett om det är kollegor eller kunder. Årligen genomförs kund- och marknadsundersökningar.  

## Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen)

Belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Försäljning och resultat</i>					
Intäkter	3 001 419	2 918 216	2 648 828	2 050 033	1 339 635
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	387 684	962 209	211 398	224 806	182 168
Rörelseresultat	217 133	658 281	168 793	162 430	78 630
Resultat efter finansiella poster	191 258	635 302	172 490	157 724	509 024
Resultat efter skatt	142 712	620 718	140 208	116 980	497 612
Omsättningsförändring	2,9%	10,1%	29,2 %	53,0 %	13,2 %
Rörelsemarginal	12,9%	33,0%	8,0 %	11,0 %	13,6 %
Vinstmarginal	6,4%	21,4%	6,5 %	7,7 %	38,0 %
<i>Kapitalstruktur</i>					
Anläggningstillgångar	1 961 849	1 815 627	1 566 347	1 394 135	722 613
Kortfristiga fordringar	661 725	665 903	680 837	554 629	424 641
Kassa och bank	661 520	799 216	197 011	361 058	422 472
<i>Summa tillgångar</i>	<i>3 428 212</i>	<i>3 437 407</i>	<i>2 444 195</i>	<i>2 309 822</i>	<i>1 569 726</i>
Eget kapital, moderföretagets ägare	1 037 279	1 189 763	680 876	626 010	639 052
Innehav utan bestämmande inflytande	86 095	73 506	58 401	63 784	76 469
Avsättningar/långfristiga skulder	1 173 171	1 099 796	844 722	757 032	196 267
Kortfristiga skulder	988 549	917 681	860 196	862 996	657 938
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	<i>3 428 212</i>	<i>3 437 407</i>	<i>2 444 195</i>	<i>2 309 822</i>	<i>1 569 726</i>
Soliditet	31,6%	36,3%	27,9 %	27,1 %	40,7 %
Sysselsatt kapital	2 408 606	2 509 075	1 585 789	1 552 510	931 633
<i>Lönsamhet</i>					
Avkastning på sysselsatt kapital	9,5%	27,2%	14,2%	12,0%	77,0 %
Avkastning på totalt kapital	7,0%	20,8%	9,2%	8,1%	36,1 %
Avkastning på eget kapital	13,8%	52,2%	20,6%	18,7%	77,9 %
<i>Personal</i>					
Medelantal anställda	2 096	1 941	1 743	1 616	908
Omsättning per anställd	1 432	1 503	1 520	1 269	1 475
Resultat före skatt per anställd	91	359	99	98	561

*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

*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 uppgår under året till 45 (48) mkr och resultat efter finansnetto uppgår till 40 (649) mkr. Resultat efter skatt uppgår till 60 (673) mkr. I slutet av 2019 avyttrades aktier i dotterbolaget Datscha vilket genererat ett realisationsresultat om totalt 581 mkr. Under året har bolaget erhållit utdelningar från dotterbolag om 60 (82) mkr.

Intäkter i moderbolaget utgörs av royaltys för varumärkena Niam och Newsec samt koncerngemensamma kostnader som har vidarefakturerats. Bolagets kostnader avser främst kostnader för personal, konsulttjänster, administration och lokaler.

## Förväntad framtida utveckling

Kombinationen av ett etablerat lågränteklimat, samt en ökad allokering mot den nordiska fastighetssektorn har skapat ett mycket attraktivt marknadsklimat för den kapitalintensiva fastighetsmarknaden i Norden. Under 2020 uppvisade den nordiska fastighetsmarknaden rekordhöga transaktionsvolymerna sett ur ett historiskt perspektiv där den nordiska transaktionsvolymen totalt stod för närmare 20 procent av den europeiska transaktionsvolymen under året.

Stronghold bedömer att den nordiska fastighetsmarknaden, relativt sett, fortsatt kommer att vara ett attraktivt investeringsalternativ och tillgångsslag för såväl inhemska som internationella aktörer. Den globala pandemin 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 effekter för koncernen. Samtidigt består koncernens verksamhet i huvudsak av tjänster med en mycket hög grad av återkommande intäkter, och en diversifierad kundportfölj vilket sänker risknivån och medför en mer stabil intjäning. Sammantaget ser styrelse och ledning fortsatt positivt på koncernens framtida utveckling och underliggande intjäning över tid.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande;

### Moderföretaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	996 606 625
Årets resultat	<u>59 778 054</u>
	<b><u>1 056 384 679</u></b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Att dela ut till aktieägarna	175 000 000
I ny räkning överförs	<u>881 384 679</u>
	<b><u>1 056 384 679</u></b>

## 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 RESULTATREDOVISNING

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Intäkter	5, 6, 48	3 001 419	2 918 216
Övriga intäkter	7, 48	1 300	576 757
		<b>3 002 719</b>	<b>3 494 973</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9, 48	-697 674	-702 066
Personalkostnader	10, 48	-1 910 760	-1 830 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	16,17,18	-170 551	-303 928
Övriga rörelsekostnader		-213	-423
Resultatandel intresseföretag	20	-6 388	-13
		<b>-2 785 586</b>	<b>-2 836 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>217 133</b>	<b>658 281</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultatandel intresseföretag	20	-3 771	3 476
Finansiella intäkter	11	16 337	19 980
Finansiella kostnader	12	-38 441	-46 435
		<b>-25 875</b>	<b>-22 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>191 258</b>	<b>635 302</b>
Inkomstskatt	14, 48	-48 546	-14 584
<b>Årets resultat</b>		<b>142 712</b>	<b>620 718</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		104 414	572 439
Innehav utan bestämmande inflytande		38 298	48 279

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Årets resultat</b>		<b>142 712</b>	<b>620 718</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag		-37 804	17 265
Säkringsredovisning		27 911	-14 458
Summa poster som kan komma att återföras till resultatet		-9 893	2 807
<b>Summa totalresultat</b>		<b>132 819</b>	<b>623 525</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		98 334	574 214
Innehav utan bestämmande inflytande		34 485	49 311

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Goodwill	15, 48	980 124	1 017 738
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	295 276	221 173
		<b>1 275 400</b>	<b>1 238 911</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	40 482	49 949
Nyttjanderätter	18	394 682	328 039
		<b>435 164</b>	<b>377 988</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	20	67 492	15 064
Derivatinstrument	4, 21	5 307	5 451
Andra långfristiga fordringar	4, 22	148 431	146 812
		<b>221 230</b>	<b>167 327</b>
<b>Övriga anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	37, 48	30 055	31 401
		<b>30 055</b>	<b>31 401</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 961 849</b>	<b>1 815 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	4, 21	21 664	1 778
Kundfordringar	23	366 927	340 044
Avtalstillgångar	25	99 577	162 204
Fordringar hos intresseföretag		5 559	418
Aktuella skattefordringar	48	27 933	17 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	39 749	52 110
Övriga kortfristiga fordringar	27	100 316	91 697
Likvida medel	28	661 520	799 216
Klientmedel	28	143 118	156 661
		<b>1 466 363</b>	<b>1 621 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 428 212</b>	<b>3 437 407</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 000 000 st aktier, kvotvärde 10)	29	10 000	10 000
Omräkningsreserv	30	24 899	58 890
Valutasäkringsreserv		13 453	-14 458
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		988 927	1 135 331
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>48</b>	<b>1 037 279</b>	<b>1 189 763</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>35</b>	<b>86 095</b>	<b>73 506</b>
		<b>1 123 374</b>	<b>1 263 269</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		708 545	727 598
Derivatinstrument	4, 21	5 319	1 327
Leasingskulder	34	300 721	232 891
Övriga långfristiga skulder	33, 48	33 973	30 172
Uppskjutna skatteskulder	37	70 566	57 003
Övriga avsättningar	38, 48	54 047	50 805
		<b>1 173 171</b>	<b>1 099 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	54 595	50 293
Derivatinstrument	4, 21	-	5 868
Leasingskulder	34	84 835	89 969
Leverantörsskulder		116 499	118 205
Avtalsskulder	39	77 417	80 385
Aktuella skatteskulder		43 197	37 450
Övriga kortfristiga skulder	48	155 037	110 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	456 969	425 065
Klientmedel	28	143 118	156 661
		<b>1 131 667</b>	<b>1 074 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 428 212</b>	<b>3 437 407</b>

## 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 2019	10 000	29 472		641 404	680 876	58 401	739 277
Rättelse föregående år*		13 185		-13 185	0		0
Justerad ingående balans per 1 januari 2019	10 000	42 657		628 219	680 876	58 401	739 277
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				572 439	572 439	48 279	620 718
Övrigt totalresultat:							
Omräkningsdifferenser		16 233			16 233	1 032	17 265
Säkringsredovisning			-14 458		-14 458		-14 458
Summa övrigt totalresultat	0	16 233	-14 458	0	1 775	1 032	2 807
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>16 233</b>	<b>-14 458</b>	<b>572 439</b>	<b>574 214</b>	<b>49 311</b>	<b>623 525</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Återköpta teckningsoptioner				-267	-267		-267
Utdelningar				-60 000	-60 000	-27 282	-87 282
Förvärv av egna aktier				-1 959	-1 959	-2 784	-4 743
Minoritetens uttag/tillskott under året i kommanditbolag					0	2 847	2 847
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				-3 101	-3 101	-6 987	-10 088
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-65 327</b>	<b>-65 327</b>	<b>-34 206</b>	<b>-99 533</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>10 000</b>	<b>58 890</b>	<b>-14 458</b>	<b>1 135 331</b>	<b>1 189 763</b>	<b>73 506</b>	<b>1 263 269</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>10 000</b>	<b>58 890</b>	<b>-14 458</b>	<b>1 135 331</b>	<b>1 189 763</b>	<b>73 506</b>	<b>1 263 269</b>
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				104 414	104 414	38 298	142 712
Övrigt totalresultat:							
Omräkningsdifferenser		-33 991			-33 991	-3 813	-37 804
Säkringsredovisning			27 911		27 911		27 911
Summa övrigt totalresultat	0	-33 991	27 911		-6 080	-3 813	-9 893
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>-33 991</b>	<b>27 911</b>	<b>104 414</b>	<b>98 334</b>	<b>34 485</b>	<b>132 819</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Utdelningar				-250 000	-250 000	-29 569	-279 569
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	3 838	3 838
Försäljning av egna aktier				2 158	2 158	3 946	6 104
Minoritetens uttag/tillskott under året i kommanditbolag					0	671	671
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				-2 976	-2 976	-782	-3 758
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-250 818</b>	<b>-250 818</b>	<b>-21 896</b>	<b>-272 714</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>10 000</b>	<b>24 899</b>	<b>13 453</b>	<b>988 927</b>	<b>1 037 279</b>	<b>86 095</b>	<b>1 123 374</b>

\* Under 2019 har det skett en rättelse hänförlig till 2018 som har påverkat ingående eget kapital och innebär en omklassificering mellan omräkningsreserv och balanserade vinstmedel.

\*\* Koncernen började säkringsredovisa under 2019.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		217 133	658 281
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16,17,18	145 595	152 952
Nedskrivningar	16,17,18	24 956	150 976
Resultatandel intressebolag	20	6 388	13
Förvävsrelaterade poster		1 287	-
Realisationsresultat fsg anläggningstillgångar	7	-	-216
Resultat försäljning koncernföretag		-	-576 541
Avsättning bonus		8 116	8 445
Avsättning rabatt enligt avtal fonder		2 468	46 421
Övrigt		410	2 126
Erhållen ränta		5 945	3 269
Erlagd ränta		-18 301	-30 768
Betald inkomstskatt		-54 426	-51 318
		<b>339 571</b>	<b>363 640</b>
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-5 377	-16 297
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		69 191	-4 204
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-17 995	14 278
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		37 753	11 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>423 143</b>	<b>369 039</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	16	-47 884	-36 061
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	16	559	706
Förvärv av inventarier	17	-15 693	-24 669
Försäljning av inventarier	17	440	794
Investering i/utlåning till fonder		-2 168	-2 450
Återbetalning från fonder		8 942	3 001
Förvärv av aktier och andelar	22	-13 108	-12 999
Förvärv av intressebolag	20	-54 896	-686
Försäljning av intressebolag	20	-	1 875
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-7 750	-
Försäljning av egna aktier		6 119	-
Förvärv av egna aktier		-	-4 743
Förvärv av koncernföretag	43, 45	-69 621	-40 266
Försäljning av koncernföretag	46, 47	1 908	551 233
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-193 152</b>	<b>435 735</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	44		
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflyttande		9 440	2 924
Uttaget kapital från innehav utan bestämmande inflyttande		-4 931	-79
Amortering av skuld/återbetalning av lån		-49 852	-91 513
Upptagna lån		60 000	75 334
Amortering av leasingsskuldens kapitalbelopp		-101 798	-98 866
Utdelning till innehav utan bestämmande inflyttande		-29 569	-27 282
Utdelning		-250 000	-60 000
Återköp optioner		-	-267
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-366 710</b>	<b>-199 749</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-136 719</b>	<b>605 025</b>
Likvida medel vid årets början		799 216	197 011
Omräkningseffekt likvida medel		-977	-2 820
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>661 520</b>	<b>799 216</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Intäkter	6	44 868	47 541
		<b>44 868</b>	<b>47 541</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-22 956	-40 397
Personalkostnader	10	-33 171	-29 825
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	16,17	-653	-653
Övriga rörelsekostnader		-452	-30
		<b>-57 232</b>	<b>-70 905</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 364</b>	<b>-23 364</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	92 925	705 505
Finansiella kostnader	12	-40 760	-33 177
		<b>52 165</b>	<b>672 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>39 801</b>	<b>648 964</b>
Bokslutsdispositioner	13	24 724	25 514
Skatt	14	-4 746	-1 946
<b>Årets resultat</b>		<b>59 779</b>	<b>672 532</b>

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

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	839	1 492
		<b>839</b>	<b>1 492</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	507 319	497 408
Andelar i intresseföretag	20	69 635	6 989
Fordringar hos koncernföretag	24	1 104 028	1 053 551
Andra långfristiga fordringar	22	39 489	36 857
		<b>1 720 471</b>	<b>1 594 805</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 721 310</b>	<b>1 596 297</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 096	71
Fordringar hos koncernföretag	24	166 725	299 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	567	1 858
Övriga kortfristiga fordringar	27	1 218	1 061
		<b>173 606</b>	<b>302 739</b>
Likvida medel	28	82	159 632
		<b>173 688</b>	<b>462 371</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 894 998</b>	<b>2 058 668</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital (1 000 000 st aktier, kvotvärde 10 kr)	29	10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		996 606	574 076
Årets resultat		59 779	672 532
		<b>1 056 385</b>	<b>1 246 608</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 066 385</b>	<b>1 256 608</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	31		
Ack överavskrivningar		2 220	682
		<b>2 220</b>	<b>682</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	708 397	727 444
Skulder till koncernföretag	36	-	-
		<b>708 397</b>	<b>727 444</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	54 595	44 789
Leverantörsskulder		2 110	7 548
Skulder till koncernföretag	36	46 261	58
Övriga kortfristiga skulder		4 018	2 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	11 012	19 253
		<b>117 996</b>	<b>73 934</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 894 998</b>	<b>2 058 668</b>



## 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	
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	10 000	507 475	126 601	644 076
Omföring av tidigare års resultat		126 601	-126 601	0
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat			672 532	672 532
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	672 532	672 532
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning		-60 000		-60 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	0	-60 000	0	-60 000
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	10 000	574 076	672 532	1 256 608
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	10 000	574 076	672 532	1 256 608
Omföring av tidigare års resultat		672 532	-672 532	0
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat			59 779	59 779
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	59 779	59 779
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning		-250 000		-250 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	0	-250 000	0	-250 000
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	10 000	996 608	59 779	1 066 387

UK

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-12 364	-23 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16,17	653	653
Erhållen ränta		32 502	32 945
Erlagd ränta		-17 050	-30 641
Betald/erhållen inkomstskatt		-3 474	-3 104
		<b>267</b>	<b>-23 513</b>
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		91 888	-174 814
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-5 438	4 952
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		45 107	-247 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>131 824</b>	<b>-440 570</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av inventarier	17	-	-642
Förvärv av dotterbolag		-25	-
Försäljning av dotterbolag	47	-	607 549
Utbetalda aktieägartillskott till dotterbolag		-30 500	-
Förvärv av intressebolag	20	-54 896	-
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-7 750	-
Försäljning av intressebolag	20	-	1 875
Förvärv av övriga aktier och andelar		-3 176	-10 198
Erhållen distribution kommanditbolag		4 151	86
Nyutgivna långfristiga koncerninterna lån		-80 768	-92 449
Erhållna amorteringar koncerninterna lån		29 153	20 700
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-143 811</b>	<b>526 921</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna banklån		60 000	75 335
Amortering/återbetalning banklån		-43 173	-41 513
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		25 818	-5 565
Utbetalt lån		-	-50 000
Amortering koncerninternt långfristigt lån		-	-33 000
Erhållen utdelning		59 793	185 883
Utbetald utdelning		-250 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-147 562</b>	<b>71 140</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-159 549</b>	<b>157 491</b>
Likvida medel vid årets början		159 632	2 142
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>82</b>	<b>159 632</b>

## 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 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen FAS 1*

Ändringen är en effekt av reformer av referensräntor som inkluderar kommande utbyte av vanligt använda referensräntor (exempelvis STIBOR, EURIBOR, LIBOR) mot alternativa, riskfria referensräntor. IASB har gjort lättnader i kriterierna för säkringsredovisning så att företag som tillämpar säkringsredovisning kan anta att referensräntan som säkrade kassaflöden och kassaflöden från säkringsinstrument bygger på inte ändras till följd av osäkerheter i referensräntereformerna.

Ändringen ska tillämpas på de säkringsrelationer som direkt påverkas utav IBOR-reformen och ändringen ger lättnader inom i huvudsak följande områden:

- Riskkomponent "Mycket sannolikhets"-kriteriet
- Framåtblickande effektivitetsmätning
- Retrospektivitet effektivitetstest
- Återföring av kassaflödessäkring.

Företagsledningens bedömning är att lättnadsregel kommer att användas men att ändringen inte kommer att innebära någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

##### *Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse*

Syftet med ändringen är förtydliga definitionen av ett rörelseförvärv med målsättning att underlätta för företag att analysera om ett förvärv utgör ett rörelseförvärv eller förvärv av tillgångar. Ändringen tydliggör att rörelser normalt har förmågan att generera avkastning (output) men att avkastning (output) inte är ett krav för att en integrerad uppsättning av aktiviteter och tillgångar ska kategoriseras som ett rörelseförvärv. Att beakta att en förvärvad uppsättning av aktiviteter och tillgångar måste, som minst, inkludera ekonomiska resurser (inputs) och en substantiell process som tillsammans väsentligen bidrar till en förmåga att generera avkastning (output).

Ändringarna inför ett frivilligt koncentrationstest som möjliggör en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet inte ett rörelseförvärv, utan ett tillgångsförvärv.

Ändringarna tillämpas på alla rörelse- och tillgångsförvärv med en förvärvsdag under eller efter räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 eller senare. Ändringarna har inte inneburit någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

#### *Ändringar i IAS 1 och IAS 8: Definition av väsentlig*

Ändringen syftar till att tydliggöra vilken information som är väsentlig vid upprättandet av de finansiella rapporterna och därav har skrivningarna i IAS 1 och IAS 8 anpassats till detta:

"Information är väsentlig om utelämnande, felaktig redovisning eller fördunkling av den rimligen kan antas påverka de beslut som de primära användarna av de allmänna finansiella rapporterna fattar på grundval av dessa finansiella rapporter, som innehåller finansiell information om ett särskilt rapporterade företag."

#### *Ändringar i IFRS 16: Covid-19 relaterade hyreslättnader*

Ändringen avser hyresrabatter som är direkt relaterade till Covid-19 och innebär ett frivilligt undantag från reglerna om modifiering av leasingavtal i IFRS 16. Detta undantag gäller enbart för leasetagaren, leasegivarens redovisning påverkas inte. EU antog denna ändring den 12 oktober 2020.

Förutsättningarna för att ändringen skall kunna nyttjas är att leasingbetalningarna är i allt väsentligt oförändrade eller lägre än innan ändringen, rabatterna avser leasingbetalningar med en förfallotidpunkt senast 30 juni 2021 samt att inga substantiella ändringar sker i övriga villkor i leasingavtalet. Lättnadsregeln är frivillig att tillämpa.

Om leasetagaren väljer att tillämpa lättnadsregeln skall en hyresreduktion som uppfyller kriterierna redovisas i samma period som rabatten avser och redovisas som en negativ variabel leasingavgift. En justering av leasingkulden skall göras med motsvarande belopp, dvs. den negativa variabla avgiften hänförlig den covid-19 relaterade hyresrabatten.

Koncernen har inte mottagit några Covid-19 relaterade hyreslättnader.

#### **Nya och korrigerade standarder som ännu inte trätt i kraft**

##### *Ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16: Referensräntereformen FAS 2*

Ändringarna i Referensräntereformen FAS 2 (ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16) relaterar till ändringar av finansiella tillgångar, finansiella skulder och leasingkulder, specifika krav på säkringsredovisning, och upplysningskrav i IFRS 7 för att följa ändringarna gällande modifieringar och säkringsredovisning.

- Modifieringar av finansiella tillgångar, finansiella skulder och leasingkulder: IASB har introducerat ett undantag för modifieringar som kommer av referensräntereformen (modifieringar som direkt kommer av IBOR reformen). Dessa modifieringar redovisas genom att uppdatera den effektiva räntesatsen. Alla andra modifieringar redovisas i enlighet med nuvarande IFRS-standarder. Ett liknande praktiskt undantag har föreslagits för leasing som redovisas i enlighet med IFRS 16.

- Krav på säkringsredovisning: Under den nya ändringen så kommer inte säkringsredovisningen att avslutas endast till följd utav IBOR-reformen. Säkringsförhållanden (och tillhörande dokumentation) måste ändras för att spegla modifieringarna i säkringsposten, säkringsinstrumentet och risken.

- Upplysningar: För att läsaren av de finansiella rapporterna skall förstå effekten och utsträckningen som IBOR-reformen kommer exponeras för och hur dessa effekter hanteras, kräver ändringen att företaget lämnar upplysningar om detta.

Företagsledningens bedömning är att ändringen i IFRS 9 inte kommer att medföra några väsentliga effekter för koncernen.

#### *Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv: Hänvisning till Conceptual Framework*

Ändringen i IFRS 3 innebär att så 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 nettointäkt 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 nettointäkter från försäljning av sådana artiklar och utgifterna för att producera dessa artiklar i resultatet. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 16 inte kommer att innebära 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 kommer att innebära några väsentliga effekter för koncernen.

#### *Förbättringar av IFRS 2018 - 2020*

Förbättringar av IFRS 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 IFRS 2018 - 2020 inte kommer att innebära några väsentliga effekter för koncernen.

#### *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, eget kapital-instrument, andra tillgångar eller tjänster till motparten.

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

### **Koncernredovisning**

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

Bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt uppnås när företaget har:

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

Företaget tar hänsyn till alla relevanta fakta och omständigheter vid bedömningen av huruvida 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 köpeskillningar, 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 köpeskillningen är klassificerad. Villkorad köpeskillning som är klassificerad som eget kapital omvärderas inte i efterföljande perioder och efterföljande reglering redovisas inom eget kapital. Villkorade köpeskillningar som är klassificerade som en tillgång eller skuld omvärderas 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, upplåtelse av licenser 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 introducerar en ny 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 uppfyllda avseende koncernens kontrakt. Det finns inga väsentliga uppstartskostnader (cost to obtain a contract) för att uppfylla kontrakten.



### Fastprisavtal

Inom segmentet fastighetsförvaltning bedriver koncernen huvudsakligen teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning med fasta arvode. Avtalen löper vanligtvis över flera år och innefattar även möjlighet till tilläggstjänster såsom tjänster för uthyrning, omförhandling och projektjänster. Dessa intäcksströmmar beskrivs separat nedan.

Inom segmentet Fastighetsdrift bedriver koncernen 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. Avtalen innefattar även ofta möjlighet till tilläggstjänster och vidarefakturerings. Från och med 2020 ingår fastighetsdrift som en del av segmentet fastighetsförvaltning.

Inom segmentet Rådgivning levererar koncernen tjänster som avser värdering, strategisk analys samt strategisk rådgivning. 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 Rådgivning har en annan karaktär och intäktsförst i samband med slutleverans till kund.

### Management fee

Inom segmentet fondförvaltning 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 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. Merparten av denna intäktsstyp finns inom segmentet fastighetsförvaltning. Där kan ett sådant tillkommande projekt vara exempelvis 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. Merparten av projekten redovisas över tid.

### Omförhandling och uthyrning

Intäkter från Omförhandling och uthyrning finns inom segmenten Fastighetsförvaltning och Rådgivning. 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 främst inom Rådgivningssegmentet 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 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. Intäktsredovisning sker när beloppet går att fastställa med rimlig säkerhet och det är troligt att utbetalning kommer att kunna ske.

#### Material och tilläggstjänster

Koncernen köper in material och tjänster 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 vidarefakturerings redovisas i den period då kostnaden för materialet/tjänster uppkommer.

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla utdelning har fastställts.

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

#### **Leasingavtal**

Stronghold har gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyra av lokaler och bilar har identifierats som de väsentliga avtal som uppfyller kraven för att redovisas i enlighet med IFRS16. Koncernen har även leasingavtal såsom kontorsutrustning och liknande, vilka samtliga har

bedömts vara av lägre värden. Stronghold har valt att tillämpa den praktiska lätttnadsregel som finns relaterat till att korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) tidsleasing och leasing av lägre värden. Dessa redovisas därmed inte i rapporten över finansiell ställning utan i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

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

Leasingkundens 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 leasingkundens 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.

Leasingkundens presenteras på egen rad i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter det första redovisningstillfället värderas leasingkundens genom att öka det redovisade värdet för att återspegla räntan på leasingkundens (genom användande av effektivräntemetoden) samt genom att minska det redovisade värdet för att återspegla erlagda leasingavgifter. Koncernen omvärderar leasingkundens (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 leasingkundens 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 leasingkundens 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 leasingkundens 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 leasingskulden 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 förvärvs kalkylen.

#### **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 år
Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal	3 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 framåttriktat.

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 framåttriktat.

### *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 IFRS 9**

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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga 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 enligt IFRS 9.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

#### 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:



- 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.
- Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar 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 värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Verkligt värde via resultaträkningen" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. 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 nedskrivningar 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.	1,2
Medium risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 30 dagar eller att det finns det indikationer på en ökad kreditrisk.	2,4
Hög risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 60 dagar eller att det finns bevis på en ökad kreditrisk.	7,1
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

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

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

*Riskhanteringsprocess kundfordringar:*

Genomsnittligt betalningsvillkor vid försäljning av tjänster är 30 dagar.

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

Till följd av Covid-19 pandemin har en viss ökning skett avseende risken för fallissemang. 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 5 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 valutaderivat i syfte att valutasäkra nettoinvesteringar i Norge, Finland och Baltikum, vilket åstadkoms genom upptagande av krediter i det utländska bolagets funktionella valuta. Koncernen har även valutahedgar för att säkra stora flöden i EUR och DKK. Koncernen har valt att säkra vissa av valutaderivaten. Säkringsredovisning sker för de valutaderivat som används för att säkra nettoinvesteringar samt för de valutahedgar som upptagits för att säkra ett stort framtida kassaflöde relaterat till promote som kommer att erhållas i EUR. Valutahedgen förfaller i december 2021. Dessa 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 har haft en effekt uppgående till 15 mkr på totalresultatet. Säkringsredovisningen avseende valutahedgar (kassaflödessäkring) har haft en effekt på 12 mkr på totalresultatet.

Övriga valutaderivat värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen.

#### **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 2020 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 1)
- Ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv: Definition av en rörelse
- Ändringar i IAS 1 och IAS 8: Definition av väsentlig
- Ändringar i IFRS 16 – Covid-19 relaterade hyreslättnader

#### *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 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen (fas 2)
- 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

Rådet har beslutat om följande uppdatering i RFR 2 som ännu inte har förts in i rekommendationerna:

- IFRS 14 Regulatory Deferral Accounts: IFRS 14 är en interimstandard i avvaktan på att IASB ska slutföra sitt projekt "Rate-regulated Activities". Standarden innebär att företag som går över till IFRS ska få tillämpa den tidigare använda redovisningsprincipen för tillgångar och skulder. Rådet anser att kraven i IFRS 14 står i strid med kraven på uppställningsformen enligt ÄRL och såldes inför ett undantag avseende presentationen på dessa poster.

#### *Förslag till ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft*

Rådet för finansiell rapportering har inte föreslagit några ändringar som ännu inte har trätt i kraft.

#### *Uppställningsform av finansiella rapporter*

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

#### *Utdelning*

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



#### *Andelar i dotterföretag*

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

#### *Andelar i intresseföretag*

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

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

#### *Pensioner*

Moderföretaget har endast pensionsplaner som klassificeras som avgiftsbestämda.

#### *Leasing*

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

#### *Obeskattade reserver*

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### **3. Väsentliga bedömningar och antaganden**

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

#### *Prövning av nedskrivningsbehov*

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

#### *Bestämmande och betydande inflytande*

Enligt IFRS 10 har en investerare bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. I det helägda dotterföretaget Niam AB bedriver koncernen fastighetsfondsförvaltning där finansiella investerare erbjuds att



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

#### 4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

##### *Kreditrisk*

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 kreditbedöms 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.

##### *Likviditetsrisk*

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 2020 uppgår till 662 (799) mkr. Koncernen har en outnyttjad checkräkningskredit om 84 (78,5) mkr. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingsskulderna. Leasingsskulderna följs upp inom koncernens treasury-funktion.



Koncernens skulder har en löptid enligt nedan:

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	13 673	41 006	708 461	-	763 140
Leasingsskulder	-	84 835	249 115	51 606	385 556
Skuld derivatinstrument	-	-	5 319	-	5 319
Övriga långfristiga skulder	-	-	33 973	-	33 973
Övriga avsättningar	-	-	54 047	-	54 047
Leverantörsskulder	116 499	-	-	-	116 499
Övriga kortfristiga skulder	388 678	343 942	-	-	732 620
<b>Summa</b>	<b>518 850</b>	<b>469 783</b>	<b>1 050 915</b>	<b>51 606</b>	<b>2 091 154</b>

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	11 197	39 096	727 598	-	777 891
Leasingsskulder	-	89 969	190 097	42 794	322 860
Skuld derivatinstrument	-	5 868	1 327	-	7 195
Övriga långfristiga skulder	-	-	21 148	9 024	30 172
Övriga avsättningar	-	-	50 805	-	50 805
Leverantörsskulder	118 205	-	-	-	118 205
Övriga kortfristiga skulder	362 529	290 817	-	-	653 346
<b>Summa</b>	<b>491 931</b>	<b>425 750</b>	<b>990 975</b>	<b>51 818</b>	<b>1 960 474</b>

Moderföretaget 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	13 673	40 925	708 394	-	762 992
Leverantörsskulder	2 110	-	-	-	2 110
Övriga kortfristiga skulder	61 291	-	-	-	61 291
<b>Summa</b>	<b>77 074</b>	<b>40 925</b>	<b>708 394</b>	<b>-</b>	<b>826 393</b>

Moderföretaget 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	11 197	33 592	727 444	-	772 233
Leverantörsskulder	7 548	-	-	-	7 548
Övriga kortfristiga skulder	21 597	-	-	-	21 597
<b>Summa</b>	<b>40 342</b>	<b>33 592</b>	<b>727 444</b>	<b>-</b>	<b>801 378</b>

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

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

#### Valutarisker

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

Koncernens säkrar förväntade framtida kassaflöden och per sista december var det säkrade beloppet 52 (81) MEUR och 48 (48) MDKK med maximal löptid om drygt 1,5 år.

Omräkningseffekter uppstår vid omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar. Per sista december hade koncernen exponering i EUR, NOK, DKK, GBP och USD. Varav nettoexponering i EUR i form av fordringar och skulder per sista december uppgår till 27 mkr. Nettoexponeringen för resterande valutor uppgår till följande: i DKK 302 mkr, i NOK 109 mkr, i GBP 3 mkr och i USD 7 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 90 (61) procent av koncernens totala externa finansiering.

### Prisrisker

Prisrisken är risken för att ett verkligt värde eller framtida kassaflöde från ett finansiellt instrument påverkas av förändring i instrumentets marknadspris. För att begränsa prisrisken placerar Strongholdkoncernen 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	2020-12-31		2019-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, %</i>				
EUR +5	2 575	1 368	2 413	435
EUR -5	-2 575	-1 368	-2 413	-435
NOK +5	492	5 466	611	5 943
NOK -5	-492	-5 466	-611	-5 943
DKK +5	161	15 112	1 870	14 100
DKK -5	-161	-15 112	-1 870	-14 100
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procentenhet	-7 417	-7 417	-7 553	-7 553
Effekt på framtida finansnetto -1 procentenhet	7 417	7 417	7 553	7 553

Moderföretaget	2020-12-31		2019-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, %</i>				
EUR +5	-6 479	-6 479	-5 967	-5 967
EUR -5	6 479	6 479	5 967	5 967
NOK +5	-3 776	-3 776	9 145	9 145
NOK -5	3 776	3 776	-9 145	-9 145
DKK +5	5 161	5 161	18 548	18 548
DKK -5	-5 161	-5 161	-18 548	-18 548
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procentenhet	3 750	3 750	2 813	2 813
Effekt på framtida finansnetto -1 procentenhet	-3 750	-3 750	-2 813	-2 813

Transaktionsexponeringen som visas är före beaktande av koncernens valutaderivat. Ränteeponeringen som visas är före beaktande av koncernens ränteswappar och säkringsredovisning av nettoexponering i NOK och EUR.



## Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	22 007	7 229	-	-
<i>Aktieinnehav</i>	123 439	115 676	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till säkringsredovisning</i>	4 964	-	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 240 875	1 413 276	1 277 149	1 514 865
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 391 285</b>	<b>1 536 181</b>	<b>1 277 149</b>	<b>1 514 865</b>
<i>Finansiella skulder</i>				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	5 319	2 116	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till säkringsredovisning</i>	-	5 079	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 543 029	1 441 136	816 499	782 658
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 548 348</b>	<b>1 448 331</b>	<b>816 499</b>	<b>782 658</b>

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under 2019 och 2020.

Nettovinster/-förluster från finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan. Upplysningar lämnas enbart för koncernen då moderbolaget inte har några tillgångar/skulder som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

	Koncernen	
	2020	2019
Derivatinstrument		
<i>Valutarelaterade</i>	15 059	5 868
<i>Ränterelaterade</i>	-5 942	4 853
Aktieinnehav	1 228	3 098
<b>Nettovinst/-förlust</b>	<b>10 345</b>	<b>13 819</b>

Av de 10 721 tkr som avser resultateffekt relaterat till derivatinstrument för 2019 var 3 287 tkr en effekt av under året förtidslösta ränteswappar. I resultaträkningen klassificerades denna intäkt som en minskad räntekostnad varmed 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.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data. En stor 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.

Koncernen har tillgångar relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen och till verkligt värde via totalresultatet. Värdet på dessa tillgångar uppgår den 31 december 2020 till 27 (7) mkr. Koncernen har 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 2020 uppgår till 5 (7) mkr. De derivatinstrument som värderas till verkligt värde över totalresultatet är de derivatinstrument som säkringsredovisas.

Koncernen har även aktieinnehav som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Värdet på dessa uppgår till 123 (116) mkr den 31 december 2020. 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 (tkr)	2020-12-31			2019-12-31		
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansiella tillgångar:						
Aktieinnehav	-	-	123 439	-	-	115 676
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	26 971	-	-	5 586	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	-	-	-	1 643	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>26 971</b>	<b>123 439</b>	<b>-</b>	<b>7 229</b>	<b>115 676</b>
Finansiella skulder:						
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	-	-	-	7 195	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	5 319	-	-	-	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>5 319</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 195</b>	<b>-</b>

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:

Fastighetsförvaltning, Fondförvaltning och Rådgivning. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment. Under 2020 har det skett en förändring i hur information rapporteras till högste verkställande beslutsfattare. Fastighetsdrift är inte längre ett eget segment, utan ingår som en del i Fastighetsförvaltning. Newsec Competence AB ingick under 2019 som en del av segmentet Övrigt men följs från och med 2020 upp som en del av segmentet Rådgivning. Jämförelsesiffrorna har räknats om.

### Rörelsesegment

- Fastighetsförvaltning: Intäkterna från Fastighetsförvaltning består av arvoden för teknisk och ekonomisk förvaltning åt fastighetsägare. I segmentet ingår även intäkter från uthyrning och fastighetsutveckling åt koncernens förvaltningskunder.

- Fondförvaltning: Intäkterna från Fondförvaltning är fondavgifter som erhålls på utlovat eller förvaltad kapital i fonderna.

- Rådgivning: Intäkter från Rådgivning erhålls genom konsultarvoden för värdering och analys av fastigheter, arvode för köp- och säljrådgivning samt förmedling av fastigheter.
- Licenser: Intäkter från Licenser utgörs av ersättning för upplåtelse av licenser i programmet Datscha. Under slutet av 2019 såldes hela Datscha-koncernen varmed det inte finns något kvar i detta segment under 2020.
- 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 2020	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	2 124 685	369 430	502 575	4 729	-	3 001 419
Intern försäljning	239 156	96 043	59 910	99 451	-494 560	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 363 841</b>	<b>465 473</b>	<b>562 485</b>	<b>104 180</b>	<b>-494 560</b>	<b>3 001 419</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71 311</b>	<b>78 864</b>	<b>86 547</b>	<b>-19 589</b>	<b>-</b>	<b>217 133</b>
Finansiella intäkter						16 337
Finansiella kostnader						-42 212
<b>Resultat före skatt</b>						<b>191 258</b>
Skatt						-48 546
<b>Årets resultat</b>						<b>142 712</b>

Koncernen 2019	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	1 982 329	317 435	515 855	96 782	5 815	-	2 918 216
Intern försäljning	204 974	76 692	67 130	10 250	99 927	-458 973	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 187 303</b>	<b>394 127</b>	<b>582 985</b>	<b>107 032</b>	<b>105 742</b>	<b>-458 973</b>	<b>2 918 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-84 056</b>	<b>82 692</b>	<b>97 422</b>	<b>4 315</b>	<b>557 908</b>	<b>-</b>	<b>658 281</b>
Finansiella intäkter							23 456
Finansiella kostnader							-46 435
<b>Resultat före skatt</b>							<b>635 302</b>
Skatt							-14 584
<b>Årets resultat</b>							<b>620 718</b>

I verksamhetsgrenen Övrigt ingår bland annat Stronghold Invest AB och Cikoria Partners 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	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsförvaltning	-112 403	-117 034	-22 526	-133 858
Fondförvaltning	-9 118	-9 171	-	-
Rådgivning	-23 281	-17 099	-2 430	-17 118
Licenser	-	-7 627	-	-
Övrigt	-793	-2 021	-	-
<b>Summa</b>	<b>-145 595</b>	<b>-152 952</b>	<b>-24 956</b>	<b>-150 976</b>

	Företagets andel av resultatet för intresseföretag	
	2020	2019
Övrigt	-10 159	3 436
<b>Summa</b>	<b>-10 159</b>	<b>3 436</b>

### Information om geografiska områden

Koncernen bedriver verksamhet inom fem huvudsakliga geografiska områden – Sverige (företagets säte), Finland, Norge, Danmark och Baltikum. Under 2019 bedrevs även verksamhet i England.

Nedan specificeras koncernens intäkter från försäljning till externa kunder baserat på verksamheternas och anläggningstillgångarnas fysiska placering:

	Intäkter från externa kunder		Anläggningstillgångar*	
	2020	2019	2020	2019
Sverige (företagets säte)	1 336 698	1 313 470	928 737	690 517
Finland	544 789	506 718	51 045	62 790
Norge	408 793	436 295	232 590	266 789
Danmark	616 716	554 770	696 889	747 889
Baltikum	94 423	95 384	22 533	16 241
England	-	11 579	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 001 419</b>	<b>2 918 216</b>	<b>1 931 794</b>	<b>1 784 226</b>

\*Anläggningstillgångarna är exklusive uppskjutna skattefordringar.

### Information om större kunder

Koncernen har två kunder som utgör 5,7 (11,5) procent respektive 4,0 (7,3) procent av koncernens intäkter 2020. Intäkterna från kunderna uppgår till 172 mkr respektive 119 mkr och återfinns i segmenten Fondförvaltning samt Fastighetsförvaltning.

### 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	
	2020	2019
Försäljning	91%	96%
Inköp	13%	8%

### 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 2020	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Övrigt	Total
Fastprisavtal	1 322 330	-	261 631	-	1 583 961
Management fee	-	344 338	-	-	344 338
Tillkommande tjänster	447 735	-	51 594	1 050	500 379
Omförhandling och uthyrning	129 198	-	37 197	-	166 395
Incitament	7 462	-	148 728	-	156 190
Material och tilläggstjänster	203 684	-	1 332	-	205 016
Övriga intäkter	14 276	25 092	2 093	3 679	45 140
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 124 685</b>	<b>369 430</b>	<b>502 575</b>	<b>4 729</b>	<b>3 001 419</b>

Koncernen 2019	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Övrigt	Total
Fastprisavtal	1 205 272	-	244 589	-	258	1 450 119
Management fee	-	296 642	-	-	-	296 642
Tillkommande tjänster	418 884	-	64 118	-	-	483 002
Omförhandling och uthyrning	126 596	-	41 017	-	-	167 613
Licensarvoden	-	-	-	96 782	-	96 782
Incitament	9 142	-	155 600	-	-	164 742
Material och tilläggstjänster	208 705	-	10 521	-	-	219 226
Övriga intäkter	13 730	20 793	10	-	5 557	40 090
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 982 329</b>	<b>317 435</b>	<b>585 855</b>	<b>96 782</b>	<b>5 815</b>	<b>2 918 216</b>

Koncernen 2020	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>					
Fastprisavtal	1 322 330	-	174 063	-	1 496 393
Management fee	-	344 338	-	-	344 338
Tillkommande tjänster	447 735	-	51 594	1 050	500 379
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	203 684	-	1 332	-	205 016
Övriga intäkter	14 276	-	2 093	3 679	20 048
	<b>1 988 025</b>	<b>344 338</b>	<b>229 082</b>	<b>4 729</b>	<b>2 566 174</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	-	-	87 568	-	87 568
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	129 198	-	37 197	-	166 395
Incitament	7 462	-	148 728	-	156 190
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	25 092	-	-	25 092
<b>Summa</b>	<b>136 660</b>	<b>25 092</b>	<b>273 493</b>	<b>-</b>	<b>435 245</b>
	<b>2 124 685</b>	<b>369 430</b>	<b>502 575</b>	<b>4 729</b>	<b>3 001 419</b>

Koncernen 2019	Fastighets- förvaltning	Fond- förvaltning	Rådgivning	Licenser	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>						
Fastprisavtal	1 204 785	-	126 274	-	-	1 331 059
Management fee	-	296 642	-	-	-	296 642
Tillkommande tjänster	418 885	-	50 214	-	-	469 099
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-	-
Licensarvoden	-	-	-	96 782	-	96 782
Incitament	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	208 705	-	10 521	-	-	219 266
Övriga intäkter	13 730	20 793	10	-	5 557	40 090
	<b>1 846 105</b>	<b>317 435</b>	<b>187 019</b>	<b>96 782</b>	<b>5 557</b>	<b>2 452 899</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>						
Fastprisavtal	487	-	118 315	-	258	119 059
Management fee	-	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	13 903	-	-	13 903
Omförhandling och uthyrning	126 596	-	41 017	-	-	167 613
Licensarvoden	-	-	-	-	-	-
Incitament	9 141	-	155 601	-	-	164 742
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>136 224</b>	<b>-</b>	<b>323 836</b>	<b>-</b>	<b>258</b>	<b>465 318</b>
	<b>1 982 329</b>	<b>317 435</b>	<b>515 855</b>	<b>96 782</b>	<b>5 815</b>	<b>2 918 216</b>

## 7. Övriga intäkter

	Koncernen	
	2020	2019
Realisationsresultat försäljning av anl.tillgångar	-	216
Statligt omställningsstöd	1 300	-
Resultat försäljning dotterbolag*	-	576 541
<b>Summa</b>	<b>1 300</b>	<b>576 757</b>

\* I koncernen klassificeras realisationsresultatet vid försäljning av dotterbolag som en övrig rörelseintäkt. I moderbolaget klassificeras det som en finansiell intäkt.

## 8. Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Deloitte				
revisionsuppdrag	3 908	3 359	404	605
revisionsnära tjänster	508	267	224	150
skatterådgivning	62	70	-	-
andra uppdrag	2 912	4 343	2 662	4 045
Price Waterhouse Coopers				
revisionsuppdrag	-	34	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
EY				
revisionsuppdrag	377	370	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	126	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Annan revisor				
revisionsuppdrag	141	1 182	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 034</b>	<b>9 625</b>	<b>3 290</b>	<b>4 800</b>

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 2020 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	
	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderätter	91 129	97 297
Räntekostnader för leasingsskulder	6 720	7 416
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	1 426	2 501
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	7 045	5 781

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

Den 31 december 2020 har koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 561 (2 082) tkr för kommande år. Förpliktelserna för koncernen gällande leasing av lågt värde de kommande fem åren uppgår till 12 843 (7 211) tkr.

Det totala kassautflödet för leasingavgifter uppgår till 102 (99) mkr.

### Operationell leasing - leasetagare, moderbolaget

Årets kostnad för operationella leasingavtal i moderbolaget uppgår till 3 (2) mkr.

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

	Moderbolaget	
	2020	2019
Inom ett år	2 575	2 508
Mellan 1 och 5 år	11 229	2 650
Senare än 5 år	5 012	-
<b>Summa</b>	<b>18 816</b>	<b>5 158</b>

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis lokalhyreskontrakt för huvudkontoret, leasingbilar och kontorsmaskiner. Under året har lokalhyresavtalet förnyats med ytterligare 5 år med en viss hyreshöjning.

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	2020		2019	
	Antal	Varav antal män	Antal	Varav antal män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	13	54%	13	54%
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>13</b>	<b>54%</b>	<b>13</b>	<b>54%</b>
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	716	52%	696	53%
Finland	521	40%	413	43%
Norge	277	77%	275	77%
Danmark	478	41%	430	40%
Baltikum	91	41%	101	39%
England	-	-	13	77%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>2 083</b>	<b>50%</b>	<b>1 928</b>	<b>51%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>2 096</b>	<b>50%</b>	<b>1 941</b>	<b>51%</b>



Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter	19	13	1	0
andra personer i företags ledning inkl. VD	11	13	3	3
Män:				
styrelseledamöter	50	45	7	7
andra personer i företags ledning inkl. VD	35	38	4	4
<b>Totalt</b>	<b>115</b>	<b>112</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

Löner, ersättningar m.m.	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
<b>Moderbolaget</b>	21 975	9 405 (2 430)	19 378	7 963 (2 195)
<b>Dotterföretag</b>	1 415 926	356 530 (153 103)	1 294 410	365 274 (166 303)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>1 437 901</b>	<b>365 935</b>	<b>1 313 788</b>	<b>373 237</b>

Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och anställda	2020		2019	
	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)
<b>Moderföretaget</b>	6 317 (-)	15 658 (1 733)	5 568 (-)	13 810 (1 441)
<b>Dotterföretag i Sverige</b>	36 155 (7 939)	454 255 (61 343)	35 424 (8 712)	414 683 (45 348)
<b>Dotterföretag utomlands</b>				
Finland	8 009 (2 632)	313 324 (22 482)	8 978 (2 614)	261 067 (27 139)
Norge	11 864 (2 836)	179 014 (13 418)	11 793 (3 293)	195 275 (17 603)
Danmark	11 877 (4 698)	366 458 (2 298)	9 910 (2 736)	314 376 (5 846)
Baltikum	5 536 (1 982)	29 434 (4 747)	4 481 (699)	27 033 (5 109)
UK	(-) (-)	(-) (-)	(-) (-)	11 390 (374)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>79 758</b> (20 087)	<b>1 358 143</b> (106 021)	<b>76 154</b> (18 054)	<b>1 237 634</b> (102 860)

## Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 155 533 (168 498) tkr. Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 2 430 (2 195) tkr.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2020 och 2019 har

bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 16 (17) mkr. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,04079 respektive 0,04825 procent (2019: 0,08234 respektive 0,04575 procent).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Vid utgången av 2020 uppgår Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (2019: 148 procent).

### Ersättningar till ledande befattningshavare

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

2020	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	6 312	-	5	-	6 317
Vice verkställande direktör	2 400	480	147	426	3 453
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	3 809	107	113	873	4 902
<b>Summa</b>	<b>12 521</b>	<b>587</b>	<b>265</b>	<b>1 299</b>	<b>14 672</b>
2019	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	5 568	-	6	-	5 574
Vice verkställande direktör	1 920	408	111	410	2 849
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	3 670	54	115	829	4 668
<b>Summa</b>	<b>11 158</b>	<b>462</b>	<b>232</b>	<b>1 239</b>	<b>13 091</b>

Två av de sju ledande befattningshavarna under 2020 och 2019 är inhyrda som konsulter. Ersättningen till dem uppgår till totalt 1 362 (1 462) tkr och ligger bland övriga externa kostnader.

### Pensioner

Pensionsåldern för koncernchefen, tillika Stronghold Invest AB:s verkställande direktör, är 60 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	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning från koncernföretag	-	-	59 793	81 904
Resultatandel från övriga finansiella placeringar	533	576	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	33 090	33 719
Kursdifferenser	-	-	-	5 473
Ränteintäkter, externa	2 509	3 846	-	-
Vinster på instrument till verkligt värde	10 345	10 532	-	-
Resultat försäljning dotterbolag*	-	-	-	580 702
Resultat försäljning intressebolag	-	1 428	-	1 664
Övrigt	2 950	3 598	42	2 043
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>16 337</b>	<b>19 980</b>	<b>92 925</b>	<b>705 505</b>

\* I koncernen klassificeras realisationsresultatet vid försäljning av dotterbolag som en övrig rörelseintäkt. I moderbolaget klassificeras det som en finansiell intäkt.

## 12. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, leasing	-6 720	-7 416	-	-
Räntekostnader, externa	-19 966	-27 325	-18 084	-31 810
Nedskrivning av finansiell fordran/aktieinnehav	-1 490	-804	-	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-11 313	-
Kursdifferenser	-8 613	-5 194	-10 303	-
Verkligt värde stegvis förvärv intressebolag	-	-3 847	-	-
Övrigt	-1 652	-1 849	-1 060	-1 367
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-38 441</b>	<b>-46 435</b>	<b>-40 760</b>	<b>-33 177</b>

## 13. Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	26 262	25 818
Avsättning periodiseringsfond	-1 524	-
Avskrivningar utöver plan	-14	-304
<b>Summa</b>	<b>24 724</b>	<b>25 514</b>

## 14. Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	-52 935	-53 696	-3 976	-1 992
Justeringar som redovisats innevarande år	193	-816	-770	46
<b>Summa</b>	<b>-52 742</b>	<b>-54 512</b>	<b>-4 746</b>	<b>-1 946</b>
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatt temporära skillnader	4 196	39 928	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 196</b>	<b>39 928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total skatt</b>	<b>-48 546</b>	<b>-14 584</b>	<b>-4 746</b>	<b>-1 946</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4 (21,4) procent på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknas med den skattesats som gäller för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras på en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	191 258	635 302	64 525	674 476
Årets skattekostnad	-48 546	-14 584	-4 746	-1 946
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	-40 929	-135 955	-13 808	-144 338
Skillnad i skattesats mellan moderföretag och utländska dotterföretag	675	-448	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	193	-816	-770	-46
Omvärdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats*	-161	283	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 845	-4 144	-2 964	-153
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 313	125 726	12 796	142 591
Resultat intressebolag som ingår i resultat före skatt **	-2 174	741	-	-
Utnyttjat förlustavdrag (ej bokat i balansen föregående år)	-443	-	-	-
Underskott på vilka uppskjuten skatt ej bokats	-211	-	-	-
Övrigt	36	29	-	-
<b>Summa</b>	<b>-48 546</b>	<b>-14 584</b>	<b>-4 746</b>	<b>-1 946</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-48 546</b>	<b>-14 584</b>	<b>-4 746</b>	<b>-1 946</b>

\*Under 2020 ändras skattesatsen i Sverige inför kommande år, vilket påverkade de uppskjutna skatterna. Det uppgår dock till oväsentligt belopp i koncernen.

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

### Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Den 1 januari 2019 trädde ny skattelagstiftning ikraft 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 kan trots de nya ränteavdragsbegränsningarna under 2019 och 2020 yrka avdrag för koncernens totala räntekostnad.

## 15. Goodwill

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden	1 017 738	1 026 980
Förvärv av dotterbolag	-	6 114
Försäljning av dotterbolag	-	-26 687
Nedskrivning	-7 078	-
Valutakursdifferenser	-30 536	11 331
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>980 124</b>	<b>1 017 738</b>
	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförvaltning	744 895	750 603
Fastighetsdrift	-	31 670
Rådgivning	120 276	120 512
Fondförvaltning	114 953	114 953
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>980 124</b>	<b>1 017 738</b>

Från och med 2020 ingår Fastighetsdrift som en del av segmentet Fastighetsförvaltning.

Under 2020 har nedskrivning av goodwill relaterat till likviderade dotterbolag skrivits ned. Under 2019 såldes Datscha AB. Goodwill relaterat till Datscha-koncernen uppgick till 26 687 tkr.

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 3-6 (4-5) procent med tillväxttakter upp mot 12 (15) procent enstaka år samt även negativ tillväxt under vissa år och för enstaka kassagenererande enheter. Diskonteringsräntan, som ligger mellan 8,7 - 10,25 procent beroende på kassagenererande enhet (mellan 8,0 - 11,2 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 3 (3) procent, vilket sammanfaller med koncernens långsiktiga antagande om inflation och marknadens långsiktiga tillväxt.

Baserat på de antaganden som presenteras ovan överstiger nyttjandevärdet redovisat goodwillvärde. Rimliga förändringar av ovanstående antaganden skulle inte medföra att något nedskrivningsbehov skulle uppkomma avseende goodwill.

## 16. Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	577 128	489 320
Förvärv*	86 726	56 393
Försäljning dotterbolag	-	-19 818
Inköp	47 884	36 061
Omklassificering från kortfristig fordran	-	17 081
Försäljning/utrangering	-12 038	-5 820
Valutakursdifferenser	-17 958	3 911
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>681 742</b>	<b>577 128</b>
Ingående avskrivningar	-86 158	-68 039
Försäljning dotterbolag	-	11 126
Försäljning/utrangering	11 479	5 061
Årets avskrivningar	-32 701	-34 026
Valutakursdifferenser	4 250	-280
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-103 130</b>	<b>-86 158</b>
Ingående nedskrivningar	-269 797	-124 518
Årets nedskrivningar**	-17 878	-147 230
Valutakursdifferenser	4 339	1 951
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-283 336</b>	<b>-269 797</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>295 276</b>	<b>221 173</b>

\*Under 2020 har ett flertal förvärv gjorts. Det största förvärvet är förvärvet av Riba AB som skedde i slutet av oktober. I samband med förvärvet identifierades en kundstock som tilldelades ett värde om 59 mkr och ett varumärke som tilldelades ett värde om 15 mkr. Varumärket skrevs sedan ned i direkt anslutning till transaktionen då det inte bedöms kunna generera några ekonomiska fördelar i framtiden. Kundrelationen relaterat till Riba-förvärvet skrivs av på 7 år. Inom segmentet Rådgivning i Sverige förvärvades aktier i bolaget Newsec Capital Markets Mid Cap AB. I förvärvet ingick en kundstock som tilldelats ett värde om 9 mkr. Avskrivning sker över 2 år. I Norge har två mindre förvärv skett som resulterat i ökade kundrelationer om totalt 1 mkr. Dessa kundrelationer skrivs av på 7 år. Utöver detta har det under året skett en justering av kundrelationen som uppstod 2019 i samband med förvärvet av Newsec Advisory A/S. Justeringen har medfört en ökad kundrelation på 2 mkr vilken dock har skrivits ned till fullo.

Under 2019 gjordes två förvärv. I Norge förvärvades Tjuvholmen Drift AS. I förvärvet ingick en kundstock som tilldelades ett värde om 22 mkr. Avskrivning sker över 7 år. I Danmark förvärvades ytterligare aktier i intressebolaget Newsec Advisory A/S, vilket medförde att bolaget blev ett dotterbolag i koncernen. I samband med detta förvärv identifierades en kundstock som tilldelades ett värde om 35 mkr. Under 2019

skrevs delar av denna kundstock ned med ett värde om 17 mkr. De ej nedskrivna kundrelationerna skrivs av på 5 år.

\*\* Under 2020 har varumärket som identifierats i samband med förvärvet av Riba AB skrivits ned. Dessutom har nedskrivning gjorts av en justering av kundrelationen i Newsec Advisory A/S som beskrivs i stycket ovan. Under 2019 skrevs kundrelationer avseende Newsec Property Asset Management Denmark A/S och Newsec Advisory A/S ned med ett totalt värde om 128 mkr. Utöver det gjordes även nedskrivningar i koncernens dotterbolag avseende olika typer av immateriella tillgångar som inte längre ansågs ge ekonomiska fördelar i framtiden.

## 17. Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 405	164 113	2 567	1 925
Förvärv av bolag	1 164	1 260	-	-
Inköp	15 693	24 669	-	642
Försäljning dotterbolag	-	-3 106	-	-
Försäljning/utrangering	-5 300	-3 633	-	-
Valutakursdifferenser	-11 432	3 102	-	-
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>186 530</b>	<b>186 405</b>	<b>2 567</b>	<b>2 567</b>
Ingående avskrivningar	-132 737	-113 497	-1 075	-422
Försäljning dotterbolag	-	1 224	-	-
Försäljning/utrangering	4 860	3 055	-	-
Årets avskrivningar	-21 765	-21 656	-653	-653
Valutakursdifferenser	7 310	-1 863	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-142 332</b>	<b>-132 737</b>	<b>-1 728</b>	<b>-1 075</b>
Ingående nedskrivningar	-3 719	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-3 719	-	-
Valutakursdifferenser	3	-	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-3 716</b>	<b>-3 719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 482</b>	<b>49 949</b>	<b>839</b>	<b>1 492</b>

## 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 2020 finns både förlängningsperioder som inkluderats i leasingperioden och förlängningsoptioner som bedöms som ej rimligt säkra och därmed inte inkluderas i leasingkulden.

Leasingavgifterna är till största del fasta avgifter. Det finns för ett antal leasingavtal framtida leasingavgifter som baserar på ett konsumentprisindex och som inte inkluderas i leasingkulden/värdet på nyttjanderätten

så länge förändringen i konsumentprisindex eller variabel ränta inte har skett. Kostnader för fastighetskatt anses vara en variabel leasingbetalning och inkluderas därför inte i leasingsskulden.

Övergångseffekten till IFRS 16 under 2019 gällande bilar var 5 457 tkr och gällande byggnader 389 860 tkr.

Bilar	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per 1 januari	23 931	21 077
Justering av tillkommande nyttjanderätter	7 256	5 570
Justering av avslutade nyttjanderätter	-4 039	-2 716
Valutakursdifferenser	-343	43
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>26 805</b>	<b>23 931</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per 1 januari	-14 744	-8 385
Justering av avslutade nyttjanderätter	3 827	1 351
Årets avskrivningar	-6 877	-7 744
Valutakursdifferenser	457	34
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-17 337</b>	<b>-14 744</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 468</b>	<b>9 187</b>

Byggnader	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per 1 januari	400 087	389 860
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	161 493	38 606
Justering av avslutade nyttjanderätter	-19 838	-3 053
Försäljning av dotterbolag	-	-29 522
Valutakursdifferenser	-14 327	4 196
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>527 415</b>	<b>400 087</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per 1 januari	-81 235	-
Justering av avslutade nyttjanderätter	19 551	3 053
Försäljning av dotterbolag	-	3 757
Årets avskrivningar	-84 252	-89 553
Valutakursdifferenser	3 735	1 508
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-142 201</b>	<b>-81 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>385 214</b>	<b>318 852</b>

Uppskattningsvis en femtedel av leasingavtalen för bilar löper ut under det innevarande räkenskapsåret. De utgångna leasingavtalen ersattes av nya leasingavtal för de underliggande tillgångarna. Resterande ökning på 3 mkr beror på det ökade antalet anställda inom koncernen. Andelen leasingkontrakt för byggnader som löper ut under innevarande år är låg och de tillkommande nyttjanderätterna under året avser främst nya lokaler till följd av en växande verksamhet men även förlängning av kontrakt för redan befintliga lokaler.

## 19. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	497 408	522 239
Förvärv av dotterbolag	25	-
Återbetalning aktieägartillskott	-4 084	-
Lämnade aktieägartillskott	25 350	5 150
Försäljning av dotterbolag	-	-29 957
Resultatandel kommanditbolag	-58	162
Distributioner kommanditbolag	-67	-86
Likvidation dotterbolag	-	-100
Nedskrivning	-11 255	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>507 319</b>	<b>497 408</b>

Under 2020 har moderbolaget skrivit ned sina aktier i Niam V Co-Investment AB så att det bokförda värdet motsvarar värdet på dotterbolagets eget kapital. I december 2019 sålde moderbolaget sina aktier i Datscha AB. Under 2019 likviderades även dotterbolaget Orjol AB.

Företag, organisationsnummer	Säte	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
		Kapitalandel, %*	Kapitalandel, %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Stronghold Group AB, 556947-5329	Stockholm	100	100	65	65
Newsec AB, 556644-2348	Stockholm	100	100	251 820	251 820
Newsec Infra AB, 556652-7148	Stockholm	51	51		
Newsec Infra High Coast AB, 559263-2599, 1)	Stockholm	50.2	-		
Newsec Advisory A/S, 32271316	Köpenhamn	50.16	50.16		
Newsec Technical Services AB, 556670-4358, 2)	Stockholm	-	100		
Newsec Advisory Sweden AB, 556695-7592	Stockholm	51	51		
Newsec Advice AB, 556305-7008	Stockholm	100	100		
Newsec Capital Markets AB, 556339-0797	Stockholm	100	100		
Newsec Capital Markets Mid Cap AB, 556699-3563, 5)	Göteborg	51	-		
Newsec Competence AB, 556557-8555, 3)	Stockholm	100	95		
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	Göteborg	100	100		
Newsec Technical Services AB, 556670-4358, 2)	Stockholm	100	-		
Riba AB, 559001-7538, 5)	Stockholm	100	-		
Newsec Asset Management AS, 991 211 241, 9)	Oslo	-	100		
Newsec Basale AS, 959 718 482	Trondheim	100	100		
Newsec Project AS, 984 500 106	Trondheim	100	100		
Newsec Fornebu AS, 920 216 641	Trondheim	100	100		
Newsec Basale Naeringsmegling AS, 866 323 372	Trondheim	100	100		
Newsec Drift AS, 993 276 863	Trondheim	100	100		
Newsec Sör AS, 816 226 202	Trondheim	51	51		
Agder Vaktmester AS, 821 191 912, 5)	Kristiansand	67	-		
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	Trondheim	100	100		
Tjuvholmen Drift AS, 991 060 014	Oslo	100	100		
Tryggvason Drift AS, 994 250 752, 5)	Trondheim	100	-		
Newsec AS, 986 033 033	Oslo	51	51		
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2	Helsingfors	51	51		
UAB Resolution Holdings, 302310538, 6)	Vilnius	53.83	59.16		
UAB Newsec Valuations, 126212869	Vilnius	100	100		
UAB Newsec Property Management, 300050216	Vilnius	100	100		
Sia Newsec Valuations LV, 40103216919	Riga	100	100		
Sia Resolution Property Management LV, 40103216783	Riga	100	100		

AS



OU Newsec Advisers EE, 11388266	Tallinn	100	100		
OU Newsec Valuations EE, 11930446	Tallinn	100	100		
OU Newsec Property Management EE, 11266439	Tallinn	100	100		
NWC Valuations LT UAB, 302310552	Vilnius	100	100		
Newsec Advisers LT UAB, 302504219	Vilnius	100	100		
Newsec LV SIA, 40103379173 4)	Riga	90	70		
UAB Newsec Finance LT, 302819916	Vilnius	100	100		
UAB Newsec Project Management, 304910019	Vilnius	100	100		
UAB Resolution LT, 300631876	Vilnius	100	100		
Niam AB, 556339-0789	Stockholm	100	100	253 000	227 700
Niam Lux Management S.á.r.l	Luxemburg	100	100		
Niam Core Plus II Luxemburg S.á.r.l	Luxemburg	100	100		
Niam Lux Management III S.á.r.l, 10)	Luxemburg	100	-		
Niam AS, 991 478 361	Oslo	100	100		
Niam OY, 2129219-6	Helsingfors	100	100		
Niam Project Development AB, 556783-9922	Stockholm	100	100		
Niam VI Investment KB, 969773-9291, 7)	Stockholm	64.155	58.155		
Niam VII Investment KB 969787-1151, 7)	Stockholm	53.25	54.17		
Niam Core Plus II Investment KB, 969778-3224, 7)	Stockholm	60.155	57.155		
Niam VI Co-Investment AB, 556865-2837	Stockholm	100	100		
Niam Fund Accounting, 556987-0966	Stockholm	100	100		
Niam Danmark A/S, 33495137	Köpenhamn	100	100		
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907	Stockholm	55.15	55.15	324	449
Niam IV Co-Investment AB, 556740-4297	Stockholm	100	100	59	59
Niam V Co-Investment AB, 556833-1192	Stockholm	78	78	1 876	17 215
Westpartner AB, 556730-2731	Stockholm	100	100	150	100
Cikoria Partners AB, 559008-4900	Stockholm	100	100	-	-
Quietus Advice K & W nr 1418 AB, 559258-3644, 8)	Stockholm	100	-	25	-
				<b>507 319</b>	<b>497 408</b>

\* Tillika rösträttsandel

- 1) Under året har Newsec Infra AB förvärvat 50,2 procent i ett nystartat bolag vid namn Newsec Infra High Coast AB.
- 2) Under 2020 har Newsec AB sålt aktier i Newsec Technical Services till Newsec Property Asset Management Sweden AB.
- 3) Under 2020 har Newsec AB förvärvat 5 procent från minoritetsägarna i Newsec Competence AB så att bolaget är helägt per årsbokslutet. I oktober överläts dock verksamheten i Newsec Competence AB till Newsec Advice AB.
- 4) Under 2020 har UAB Resolution Holding förvärvat ytterligare aktier från minoritetsägarna i Newsec LV SIA och äger numera 90 procent av bolaget.
- 5) Utöver vad som beskrivs i punkterna ovan har följande bolag förvärvats under 2020; Newsec Capital Markets Mid Cap AB (som föregående år var ett övrigt aktieinnehav i koncernen med en ägarandel om 10 procent), Agder Vaktmester AS, Tryggvason Drift AS och Riba AB.
- 6) Under året har det baltiska moderbolaget sålt aktier i eget förvar vilket påverkar ägarandelen.
- 7) Under året har Niam AB förvärvat andelar från anställda och sålt andelar till anställda i några av kommanditbolagen, vilket påverkar ägarandelen.
- 8) Under året har Stronghold Invest AB förvärvat aktier i ett lagerbolag vid namn Quietus Advice K & W nr 1418 AB.
- 9) Under 2020 har det norska bolaget Newsec Asset Management AS likviderats.
- 10) Under året har ett nytt bolag startats upp vid namn Niam Lux Management III S.á.r.l.



## 20. Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 064	32 970	6 989	7 200
Resultatandel, rörelse	-6 388	-13	-	-
Resultatandel, finansiell	-3 771	3 476	-	-
Försäljning	-	-447	-	-211
Nedskrivning intressebolag stegvis förvärv	-	-3 847	-	-
Vändning tilläggsköpeskillning	-	-1 777	-	-
Omklassificering till dotterbolag	-	-15 863	-	-
Förvärv	54 896	686	54 896	-
Lämnade aktieägartillskott	7 750	-	7 750	-
Valutaomvärdering	-59	-121	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>67 492</b>	<b>15 064</b>	<b>69 635</b>	<b>6 989</b>

Intresseföretag och joint ventures, organisationsnummer	Säte	2020-12-31	2019-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*
Tessin Nordic AB, 556965-9187	Stockholm	28,46	28,46
Buildroid AB, 559221-4257	Stockholm	50	-
UAB Trecia Diena, 304211859	Vilnius	47,5	47,5
NAS Näringsmedling AS, 922183155	Stavanger	45,4	45,4

\* Tillika rösträttsandel

### 2020

Per den 18 maj 2020 förvärvade Stronghold Invest AB 50 procent av rösterna i ett bolag vid namn Buildroid AB. Detta bolag är ett joint venture.

### 2019

Per den 1 augusti 2019 förvärvade Newsec AB ytterligare aktier i Newsec Advisory A/S. Ägarandelen uppgick då till 50,16 procent och bolaget gick från att vara ett intressebolag till att vara ett dotterbolag. I samband med det stegvisa förvärvet värderades intressebolagsandelen till verkligt värde baserat på förvärvspriset av de nya andelarna och effekten togs över resultaträkningen. Omvärderingseffekten blev en kostnad på 3 847 tkr.

Under våren 2019 förvärvades även 45,4 procent av aktierna i det norska bolaget NAS Näringsmedling AS för 686 tkr.

Det gjordes även en nyemission i Tessin Nordic AB under 2019. Stronghold deltog inte i nyemissionen varmed ägandet spädades ut från 31,92 procent till 29,33 procent. Nyemissionen gjordes till en överkurs vilket berikade Tessin Nordic AB:s eget kapital och därmed även berikade Stronghold. Värdet på Tessin Nordic AB justerades med koncernens andel av förändringen i bolagets nettotillgångar till följd av nyemissionen och redovisades som resultat från intressebolag. Därefter sålde Stronghold Invest AB även andelar i Tessin Nordic AB och per 31 december 2019 var ägarandelen 28,46 procent. Reavinstresultatet i koncernen uppgick till 1 428 tkr och i moderbolaget till 1 664 tkr.

Informationen nedan avser samtliga intressebolag och joint ventures i koncernen.

Finansiell information i sammandrag avseende intresseföretag och joint ventures	2020-12-31	2019-12-31
Summa tillgångar	159 030	65 569
Summa skulder	-22 880	-29 461
Summa nettotillgångar	136 150	36 108
<b>Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar</b>	<b>62 774</b>	<b>10 378</b>
Summa intäkter	38 781	31 931
Summa årets resultat	-25 544	-15 697
<b>Koncernens andel i intresseföretagens resultat</b>	<b>-10 159</b>	<b>3 463</b>
Nedskrivningar	-	3 947
<b>Koncernens andel i intresseföretagens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 21. Derivatinstrument

Koncernen	2020-12-31		2019-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminer	26 971	-	5 586	7 195
Ränteswappar	-	-	1 643	-
<b>Summa</b>	<b>26 971</b>	<b>-</b>	<b>7 229</b>	<b>7 195</b>
Varav långfristig del	5 307	5 319	5 451	1 327
Varav kortfristig del	21 664	-	1 778	5 868
<b>Summa</b>	<b>26 971</b>	<b>5 319</b>	<b>7 229</b>	<b>7 195</b>

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

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

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

	Derivatvärde	Kvittningsbelopp	Netto
Derivat med positiva värden	26 971	-5 319	21 652
Derivat med negativa värden	-5 319	5 319	-

## 22. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	123 439	115 676	39 489	36 857
Övriga långfristiga fordringar	24 992	31 136	-	-
<b>Summa</b>	<b>148 431</b>	<b>146 812</b>	<b>39 489</b>	<b>36 857</b>

Långfristiga värdepappersinnehav avser aktier i bolag Niam V Holding AB och Niam VI Holding AB samt ett antal mindre aktieposter i diverse bolag. Under året har ett av dotterbolagen i koncernen förvärvat en aktiepost för 10 mkr i ett bolag där ägandet uppgår till 8,9 procent. I moderbolaget beror ökningen på tillkommande investeringar och lämnade tillskott i redan befintliga innehav. Aktieinnehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

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

## 23. Kundfordringar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar, brutto	374 425	352 435
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-5 305	-7 430
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-2 193	-4 961
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>366 927</b>	<b>340 044</b>

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

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2020-12-31		
	Kundfordringar, brutto	Reserv förväntade kredit- förluster, individuell	Kundfordringar, netto
Ej förfallna	314 964	-	314 964
Förfallna 30 dagar	40 491	-	40 491
Förfallna 31-60 dagar	9 896	-67	9 829
Förfallna 61-90 dagar	4 348	-14	4 334
Förfallna 90-120 dagar	28	-	28
Förfallna > 120 dagar	4 698	-2 112	2 586
<b>Summa</b>	<b>374 425</b>	<b>-2 193</b>	<b>372 232</b>

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2019-12-31		
	Kundfordringar, brutto	Reserv förväntade kredit- förluster, individuell	Kundfordringar, netto
Ej förfallna	241 999	-	241 999
Förfallna 30 dagar	78 574	-	78 574
Förfallna 31-60 dagar	14 316	-	14 316
Förfallna 61-90 dagar	6 320	-53	6 267
Förfallna 90-120 dagar	3 410	-184	3 226
Förfallna > 120 dagar	7 816	-4 724	3 092
<b>Summa</b>	<b>352 435</b>	<b>-4 961</b>	<b>347 474</b>

Generell förväntad kreditförlust 2020	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
Generell förväntad kreditförlust 2019	Andel som fallerat, %	Justering för förväntningar, %	Sannolikhet för fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,10	0,10
Förfallna 30 dagar	0	1,0	1,0
Förfallna 31-60 dagar	0	2,0	2,0
Förfallna 61-90 dagar	4,1	2,0	6,1
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Sannolikheten för fallissemang har ökat något jämfört med 2019, främst på grund av Covid19-pandemin.

	2020-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kredit-förluster, generell
Ej förfallna	314 964	-	-377
Förfallna 30 dagar	40 491	-2 221	-462
Förfallna 31-60 dagar	9 829	-1 964	-191
Förfallna 61-90 dagar	4 334	-	-308
Förfallna >90 dagar	2 614	1 353	-3 967
<b>Summa</b>	<b>372 232</b>	<b>-2 832</b>	<b>-5 305</b>

	2019-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kredit-förluster, generell
Ej förfallna	241 999	-	-243
Förfallna 30 dagar	78 574	-5 131	-734
Förfallna 31-60 dagar	14 316	-937	-268
Förfallna 61-90 dagar	6 267	-	-379
Förfallna >90 dagar	6 318	-512	-5 806
<b>Summa</b>	<b>347 474</b>	<b>-6 580</b>	<b>-7 430</b>

\* En justering görs vid beräkning av generell förväntad kreditförlust. Justeringen avser fordringar där det inte bedöms föreligga någon risk till följd av att det är fordringar på Niams fonder. Historiskt finns det inte 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 ingår de i kategorin som skrivs ned med 0,1 procent. 2020 har det även gjorts en justering avseende kreditfakturer uppgående till ett belopp om 1 353 tkr som är äldre än 90 dagar då dessa inte bör minska nedskrivningen som görs av de fordringar som är äldre än 90 dagar.

## 24. Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 053 551	966 911
Tillkommande fordringar	80 768	92 449
Valutaomräkning	-37 138	14 891
Omklassificering från kort fordran	36 000	-
Reglerade fordringar	-29 153	-20 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 104 028</b>	<b>1 053 551</b>

Kortfristiga	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	299 749	201 128
Tillkommande fordringar	166 725	299 749
Omklassificering till långfristig fordran	-36 000	-
Reglerade fordringar	-263 749	-201 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>166 725</b>	<b>299 749</b>

## 25. Avtalsstillgångar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna fondförvaltararvoden	12 200	4 169
Upplupna arvodesintäkter	87 377	158 035
<b>Summa</b>	<b>99 577</b>	<b>162 204</b>

I allt väsentligt har de avtalsstillgångar som förelåg 2019 fakturerats till kund under 2020.

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

Upplupna fondförvaltararvoden fluktuerar beroende på vilka fonder som är pågående och hur faktureringsvillkoren ser ut för respektive fond. Det är inga stora skillnader i posten jämfört med 2019.

## 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	-	1 933	-	-
Förutbetalda försäkringar	1 939	1 298	-	-
Förutbetalda lönerelaterade kostnader	6 538	7 379	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	25 079	34 817	507	1 804
Övriga upplupna intäkter	6 193	6 683	60	54
<b>Summa</b>	<b>39 749</b>	<b>52 110</b>	<b>567</b>	<b>1 858</b>

Merparten av de upplupna intäkterna i koncernen avser upplupna ränteintäkter.

## 27. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 016	11 450	1 218	1 061
Momsfordran	3 413	3 073	-	-
Fordran Niam Nordic Inv. Fund VI, VII och Core Plus	30 581	26 662	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	48 306	50 512	-	-
<b>Summa</b>	<b>100 316</b>	<b>91 697</b>	<b>1 218</b>	<b>1 061</b>

## 28. Likvida medel och klientmedel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	661 520	799 216	82	159 632
Klientmedel	143 118	156 661	-	-
<b>Summa</b>	<b>804 638</b>	<b>955 877</b>	<b>82</b>	<b>159 632</b>

Beviljad checkräkningskredit är 84 (84) mkr. Checkräkningskrediten är inte nyttjad per balansdagen 2020. Per december 2019 var cirka 6 mkr nyttjad av ett nyförvärvat danskt dotterbolag.

### Klientmedel

Likvida medel förvaltas i dotterbolagen Newsec Asset Management Sweden AB, Newsec AS, Newsec Basale AS, Newsec Property Asset Management Denmark A/S, Newsec Property Asset Management Finland OY och Newsec Capital Markets Mid Cap AB 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 förmögenhetsmassa vid beräkning av nyckeltal. Klientmedel ingår inte heller i koncernens kassaflödesanalys.

## 29. Aktiekapital

Vid ingången av räkenskapsåren 2020 och 2019 uppgick det registrerade aktiekapitalet till 1 000 000 stycken aktier till ett kvotvärde om 10 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	
	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning periodiseringsfond	1 524	-
Överavskrivningar	696	682
<b>Summa</b>	<b>2 220</b>	<b>682</b>

## 32. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till kreditinstitut	763 140	777 891	762 992	772 233
<b>Summa</b>	<b>763 140</b>	<b>777 891</b>	<b>762 992</b>	<b>772 233</b>

Per 31 december 2020 var 55 mkr klassificerat som kortfristig skuld i moderbolaget och koncernen. Per 31 december 2019 var 45 mkr klassificerat som kortfristig skuld i moderbolaget och resterande del av den

kortfristiga skulden i koncernen berodde på att ett danskt dotterbolag hade nyttjat 6 mkr av sin checkräkningskredit.

Utöver banklånen och den nyttjade checkräkningskrediten i ett av koncernens nyförvärvade bolag finns en outnyttjad checkkredit på 84 (79) mkr. Det finns även en revolverande kreditfacilitet om 150 (150) mkr. Under 2019 utnyttjades och återbetalades 50 mkr av denna kreditfacilitet. Under 2020 har inget av kreditfaciliteten utnyttjats.

Koncernen har en finansiering som innebär att bankerna följer upp två olika kovenanter, vilka rapporteras kvartalsvis.

2020 är dessa kovenanter följande. Net Debt/EBITDA innebär att koncernens skuldsättning i förhållande till EBITDA inte får överskrida 3,5. Utöver det följs räntetäckningsgrad som visar att koncernens löpande intjäning täcker betalning av räntor. Förhållandet får inte understiga 5. Koncernen bryter inte mot några kovenanter per 31 december 2020.

2019 var dessa kovenanter följande. Net Debt/EBITDA innebar att koncernens skuldsättning i förhållande till EBITDA inte fick överskrida 3,5. Utöver det följdes kassatäckningsgrad som visar att koncernens löpande intjäning täcker betalning av räntor, amorteringar och investeringar. Förhållandet fick inte överstiga 1. Koncernen bröt inte mot några kovenanter per 31 december 2019.

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

Låneavtalens förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
2020	-	5 658	-	-
2023	763 140	772 233	762 992	772 233
<b>Summa</b>	<b>763 140</b>	<b>777 891</b>	<b>762 992</b>	<b>772 233</b>

Koncernens banklån 2020 uppgår till totalt 763 mkr. Av banklånen är 393 (405) mkr är amorteringsfritt.

#### Ränteförfallostruktur

Samtliga externa lån, förutom checkräkningskrediten som beskrivs ovan för 2019, ligger i moderbolaget varmed ränteförfallostrukturen för moderbolaget och koncernen i princip motsvarar varandra.

2020 är 76 mkr av koncernens lån inte säkrade med ränteswappar. Dessa löper med rörlig ränta plus avtalad marginal. Motsvarande siffra 2019 var 303 mkr. Ränteswapparna förfaller under perioden december 2024 till januari 2026 med en genomsnittlig räntebindningstid på 4,04 år.

Ränteförfall	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
2023	30 350	51 023	30 350	51 023
<b>Summa</b>	<b>30 350</b>	<b>51 023</b>	<b>30 350</b>	<b>51 023</b>

### 33. Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Aktieägarlån	8 325	9 023
Långfristig bonusskuld	22 978	18 373
Övrigt	2 670	2 776
<b>Summa</b>	<b>33 973</b>	<b>30 172</b>

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

### 34. Leasingavtal

Koncernen som leasetagare har finansiella och operationella leasingavtal avseende personbilar och lokaler för vilka skulder finns upptagna i koncernens rapport över finansiell ställning. I not 4 presenteras en löptidsanalys av leasingsskulderna. Den långfristiga delen uppgår till 300 721 (232 891) tkr och den kortfristiga delen till 84 835 (89 969) tkr.

### 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 (302310538) som moderbolag, har ett minoritetsinnehav som uppgår till 46,17 procent (40,84 procent) av aktierna och röstandelen i företaget. Under 2020 har det baltiska moderbolaget sålt aktier i sig själv vilket medför att minoriteten har ökat jämfört med föregående år. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 5 449 (7 687) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 8 499 (4 107) tkr per den 31 december 2020. Nedan följer summerad finansiell information för den baltiska underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	94 423	95 502
Rörelseresultat	15 674	19 246
<b>Periodens resultat efter skatt före minoritet</b>	<b>13 492</b>	<b>15 706</b>
Övrigt totalresultat	163	381

<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Anläggningstillgångar	23 395	17 464
Omsättningstillgångar	31 003	23 748
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 398</b>	<b>41 212</b>
Långfristiga skulder	11 416	3 627
Kortfristiga skulder	20 408	20 679
<b>Summa skulder</b>	<b>31 824</b>	<b>24 306</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 075	12 799
Innehav utan bestämmande inflytande	8 499	4 107

#### *Newsec Sweden-koncernen*

Newsec Sweden-koncernen, med Newsec Sweden AB (556695-7592) som moderbolag, inkluderar de svenska rådgivningsbolagen. Minoritetsinnehavet uppgår till 49 procent (49 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2020. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 23 085 (9 271) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 20 319 (6 049) tkr per den 31 december 2020. Nedan följer summerad finansiell information för underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	205 523	151 874
Rörelseresultat	56 756	24 159
<b>Periodens resultat efter skatt före minoritet</b>	<b>44 284</b>	<b>18 920</b>
Övrigt totalresultat	-	-



<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Anläggningstillgångar	53 203	14 390
Omsättningstillgångar	93 555	56 022
<b>Summa tillgångar</b>	<b>146 758</b>	<b>70 412</b>
Långfristiga skulder	46 721	16 595
Kortfristiga skulder	61 626	41 649
<b>Summa tillgångar</b>	<b>108 347</b>	<b>58 244</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 092	6 119
Innehav utan bestämmande inflytande	20 319	6 049

#### *Niam Core Plus Investment KB, Niam VI KB, Niam Core Plus II Investments KB och Niam VII KB*

Minoritetsinnehavet i Niam Core Plus Investment KB uppgår till 44,85 (44,85) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till -48 (145) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till -2 104 (-2 003) tkr per den 31 december 2020.

Minoritetsinnehavet i Niam VI KB uppgår till 35,85 (41,85) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till -373 (363) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 4 734 (9 721) tkr per den 31 december 2020.

Minoritetsinnehavet i Niam Core Plus II Investment KB uppgår till 39,85 (42,85) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till -22 (68) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 2 247 (2 237) tkr per den 31 december 2020.

Minoritetsinnehavet i Niam VII KB uppgår till 46,75 (45,83) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Bolaget startades under 2019. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till -304 (-27) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 4 569 (930) tkr per den 31 december 2020.

I dessa bolag investerar personalen i Niams fonder. Resultatet fördelas i enlighet med avtal. Respektive bolags verksamhet och balansräkning bedöms vara oväsentlig och dessutom har bolagen inte någon inverkan på koncernens kassaflöde förrän promote utbetalas från fonden. Därmed lämnas ingen information om bolagens balans- och resultaträkning.

### 36. Skulder till koncernföretag

<b>Kortfristiga</b>	<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	58	258 940
Tillkommande skulder	46 262	58
Reglerade fordringar	-58	-258 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>46 262</b>	<b>58</b>

<b>Långfristiga</b>	<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	-	33 000
Reglerade fordringar	-	-33 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 37. Uppskjuten skatt

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

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Temporär skillnad avseende derivatinstrument	3 199	3
Underskottsavdrag	9 405	14 782
Temporär skillnad avseende kreditreserv kundfordringar	1 094	1 590
Övrigt**	16 357	15 026
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>30 055</b>	<b>31 401</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Obeskattade reserver	11 441	7 297
Derivat	5 556	-
Förvärv*	38 660	32 451
Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	9 456	9 203
Övrigt	5 453	8 052
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>70 566</b>	<b>57 003</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>-40 511</b>	<b>-25 602</b>

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

\*\* I denna post ingår uppskjuten skatt på den avsättning som har gjorts avseende rabatt enligt avtal i en av fonderna. För mer utförlig beskrivning se not 48.

Koncernen och moderföretaget redovisar uppskjutna skattefordringar i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Moderbolaget har inga uppskjutna skattefordringar och skatteskulder per 31 december 2019 och 2020.

Av de uppskjutna skattefordringarna avseende underskott avser merparten 9 (14) mkr Danmark. 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 (0,4) mkr. Det finns ingen tidsbegränsning avseende utnyttjandet av ej redovisade temporära skillnader.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen		Temporära skillnader kundfordringar	Derivat-instrument	Övrigt	Summa
<b>Förändring uppskjutna skattefordringar</b>	<b>Underskottsavdrag</b>				
Per 1 januari 2019	13 557	1 694	1 012	2 086	18 349
Redovisat i resultaträkningen	1 225	-104	-1 009	12 940	13 052
Per 31 december 2019	<b>14 782</b>	<b>1 590</b>	<b>3</b>	<b>15 026</b>	<b>31 401</b>
Per 1 januari 2020	14 782	1 590	3	15 026	31 401
Redovisat i resultaträkningen	-5 377	-496	3 196	1 331	-1 346
Per 31 december 2020	<b>9 405</b>	<b>1 094</b>	<b>3 199</b>	<b>16 357</b>	<b>30 055</b>

*Handwritten signature*

Koncernen Förändring uppskjutna skatteskulder	Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	Förvärv	Obeskattade reserver	Derivat- instrument	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2019	-7 409	-48 769	-8 285	-	-2 001	-66 464
Förvärv	-	-17 415	-	-	-	-17 415
Redovisat i resultaträkningen	-1794	33 733	988	-	-6 051	26 876
Per 31 december 2019	<b>-9 203</b>	<b>-32 451</b>	<b>-7 297</b>	-	<b>-8 052</b>	<b>-57 003</b>
Per 1 januari 2020	-9 203	-32 451	-7 297	-	-8 052	-57 003
Förvärv	-	-16 651	-	-	-	-16 651
Säkringsredovisning	-	-	-	-2 454	-	-2 454
Redovisat i resultaträkningen	-253	10 442	-4 144	-3 102	2 599	5 542
Per 31 december 2020	<b>-9 456</b>	<b>-38 660</b>	<b>-11 441</b>	<b>-5 556</b>	<b>-5 453</b>	<b>-70 566</b>

Under 2019 gjordes stora nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar i form av kundrelationer vilket även medförde att uppskjuten skatteskuld hänförligt till dem minskade och genererade stora uppskjutna skatteintäkter.

### 38. Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	50 805	2 387
Reglerad garantiavsättning	-4 384	-2 387
Avsättning till garanti	5 158	4 384
Avsättning rabatt enligt avtal för fond	2 468	46 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>54 047</b>	<b>50 805</b>

Inom segmentet fondförvaltning finns en avsättning som avser en rabatt som enligt avtal ska utbetalas till investerarna i samband med att en specifik fond stängs. Se not 48 för mer information.

### 39. Avtalskulder

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda fondförvaltararvoden	37 527	34 977
Förutbetalda arvodesintäkter	39 890	45 408
<b>Summa</b>	<b>77 417</b>	<b>80 385</b>

Inga väsentliga intäkter har redovisats under 2020 som är hänförliga till prestationsåtaganden i tidigare perioder. Förskotts faktureringar avser kortare perioder och intäktsförs vanligen redan inom en till två månader i samband med att arbetet utförs.

### 40. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Personalrelaterade kostnader	395 842	366 965	6 164	2 273
Upplupna räntekostnader	4 964	6 948	3 157	4 701
Hyreskompensation *	12 472	17 276	-	-
Slutlig köpeskilling Riba AB, ännu ej fakturerad	6 600	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	37 091	33 876	1 691	12 279
<b>Summa</b>	<b>456 969</b>	<b>425 065</b>	<b>11 012</b>	<b>19 253</b>

\* 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
För skulder avseende leasingavtal				
Bilar, anläggningstillgångar	9 468	9 187	Inga	Inga
För låneskulder och checkräkningskredit				
Kontorsmöbler och kundfordringar*	1 909	2 116	-	-
Aktier i dotterföretag**	756 435	746 537	504 820	479 520
<b>Summa</b>	<b>767 812</b>	<b>757 840</b>	<b>504 820</b>	<b>479 520</b>

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

\*\* Aktierna i Niam AB, Newsec AB, Newsec Property Asset Management AB, Newsec Property Asset Management Sweden AB, Newsec Basale AS, Newsec Property Asset Management Finland OY och Newsec Holding Denmark ApS är ställda som säkerhet för banklånet. Dotterbolagens nettotillgångar används som värde på säkerheten i koncernen. Under året har dotterbolaget Newsec Property Asset Management Sweden AB tillkommit som säkerhet för ett nyupptaget banklån. Moderbolaget har även ställt ut en moderbolagsgaranti som säkerhet avseende Niams ISDA-avtal.

### Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelse Fastigo	5 359	5 117	Inga	Inga
Hysesgarantier	5 909	3 230	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>11 268</b>	<b>8 347</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 42. Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan företaget och dess dotterföretag, vilka är närstående till företaget, har eliminerats 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	
	2020	2019
Dotterföretag i koncernen	40 350	45 386
<b>Summa</b>	<b>40 350</b>	<b>45 386</b>
Inköp av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2020	2019
Dotterföretag i koncernen	7 149	5 559
<b>Summa</b>	<b>7 149</b>	<b>5 559</b>

### Fordringar och skulder vid årets slut

Fordringar	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Dotterföretag i koncernen	1 270 753	1 353 300
<b>Summa</b>	<b>1 270 753</b>	<b>1 353 300</b>
Skulder	Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Dotterföretag i koncernen	46 261	58
<b>Summa</b>	<b>46 261</b>	<b>58</b>

### Transaktioner med övriga närstående

Koncernchefens nettoinvestering i Niam Nordic Investment Fund Core-Plus via dotterbolaget Niam Core-Plus Investment KB uppgår till 0,1 (0,1) mkr. I koncernen klassificeras detta som en skuld till minoriteten.

Koncernchefens ägande i Stronghold Invest AB går via ett ägarbolag. Koncernen har försett detta bolag med diverse administrativa tjänster samt vidarefakturerings av kontorsplatser uppgående till 0,5 (0,7) mkr.

#### Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

### 43. Rörelseförvärv

2020

#### Riba AB

Den 2 november 2020 förvärvade Newsec Asset Property Management Sweden AB samtliga aktier i ett bolag vid namn Riba AB. Förvärvet är i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten i Newsec Asset Property Management AB och i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

Överförd ersättning	
Belopp i tkr	
<b>Total överförd ersättning</b>	66 985

Förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet uppgår till 1 287 tkr och har kostnadsförts i koncernen.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
Belopp i tkr	
<b>Tillgångar</b>	
Materiella anläggningstillgångar	634
Kundfordringar	28 093
Övriga fordringar	8 496
Likvida medel	2 454
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	-19 658
Leverantörsskulder	-14 517
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>5 502</b>
Överförd ersättning	66 985
Kundrelationer	58 872
Varumärke	15 276
Uppskjuten skatteskuld	-12 665

I samband med förvärvet allokerades 15 276 tkr till varumärket. Varumärket har under året skrivits ned till fullt då det inte kommer att kunna nyttjas i framtiden. Resterande del av förvärvspriset har allokerats till kundrelationer. Avskrivning sker på 7 år.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
Belopp i tkr	
Kontant betald ersättning inklusive förvärvskostnader	68 272
Minus: Förvärvade likvida medel	-2 454
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>65 818</b>

Nettokassaflödet om 65 818 tkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter är 31 192 tkr hänförliga till förvärvet av Riba AB som har bidragit med 1 359 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 160 253 tkr och koncernens resultat till 207 762 tkr (resultat efter finansiella poster).

### Newsec Capital Markets Mid Cap AB

Den 4 maj 2020 förvärvade Newsec Advisory Sweden AB ett bolag vid namn Newsec Capital Markets Mid Cap AB. Redan 2019 ägdes ett antal aktier i bolaget, men det är först under 2020 som bolaget blir ett dotterbolag i koncernen. Förvärvet är i linje med att fortsätta att etablera rådgivningsverksamhet i Sverige. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten inom Rådgivning i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

Överförd ersättning	
Belopp i tkr	
Total överförd ersättning	7 767

Av dessa 7 767 tkr avser 4 967 tkr förvärv av andelar under 2020 som medför att bolaget blir ett dotterbolag i koncernen. Resterande 2 800 tkr avser investering gjord tidigare år. Förvärvsanalysen är gjord utifrån 51 procents ägande som är det slutliga ägandet efter båda transaktionerna.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
Belopp i tkr	
<b>Tillgångar</b>	
Materiella anläggningstillgångar	382
Kundfordringar	38
Övriga fordringar	835
Likvida medel	6 949
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	-6 928
Leverantörsskulder	-1 127
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>149</b>
<b>Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>73</b>
Överförd ersättning	7 767
Kundrelationer	9 275
Uppskjuten skatteskuld	-1 584

I samband med förvärvet allokerades hela förvärvspriset till kundrelationer i enlighet med koncernens policy för förvärv av den här storleken. Avskrivning sker på 2 år.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
Belopp i tkr	
Kontant betald ersättning	7 767
Minus: Köpeskilling förvärv före 2020	-2 800
Minus: Förvärvade likvida medel	-6 949
Nettokassaflöde	-1 982

Nettokassaflödet om -1 982 tkr klassificeras som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter är 16 534 tkr hänförliga till förvärvet av Newsec Capital Markets Mid Cap AB som har bidragit med 3 913 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 010 986 tkr och koncernens resultat till 193 215 tkr (resultat efter finansiella poster).

### Tryggvason Drift AS

Den 5 maj 2020 förvärvade Newsec Basale AS 60 procent av aktierna i ett bolag vid namn Tryggvason Drift AS. Förvärvet är i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten i Newsec Basale och i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

<b>Överförd ersättning</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Total överförd ersättning</b>	970

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

<b>Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Materiella anläggningstillgångar	67
Kundfordringar	139
Övriga fordringar	591
Likvida medel	669
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	-523
Leverantörsskulder	-338
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>605</b>
<b>Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>242</b>
Överförd ersättning	970
Kundrelationer	740
Uppskjuten skatteskuld	-133

I samband med förvärvet allokerades hela förvärvspriset till kundrelationer i enlighet med koncernens policy för förvärv av den här storleken. Avskrivning sker på 7 år.

<b>Nettokassaflöde vid rörelseförvärv</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	970
Minus: Förvärvade likvida medel	-669
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>301</b>

Nettokassaflödet om 301 tkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av dotterbolag.

#### *Förvärvets påverkan på koncernens resultat*

Av koncernens intäkter är 4 041 tkr hänförliga till förvärvet av Tryggvason Drift AS som har bidragit med 45 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 004 740 tkr och koncernens resultat till 191 281 tkr (resultat efter finansiella poster).

#### **Agder Vaktmester AS**

Den 31 oktober 2020 förvärvade Newsec Sör AS 67 procent av aktierna i ett bolag vid namn Agder Vaktmester AS. Förvärvet är i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten i Newsec Norge och i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

<b>Överförd ersättning</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Total överförd ersättning</b>	187

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Materiella anläggningstillgångar	81
Kundfordringar	13
Övriga fordringar	161
Likvida medel	139
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	-246
Leverantörsskulder	-32
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>116</b>
<b>Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>38</b>
Överförd ersättning	187
Kundrelationer	133
Uppskjuten skatteskuld	-24

I samband med förvärvet allokerades hela förvärvspriset till kundrelationer i enlighet med koncernens policy för förvärv av den här storleken. Avskrivning sker på 7 år.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	187
Minus: Förvärvade likvida medel	-139
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>48</b>

Nettokassaflödet om 48 tkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter är 299 tkr hänförliga till förvärvet av Agder Vaktmester AS som har bidragit med -14 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 004 214 tkr och koncernens resultat till 191 188 tkr (resultat efter finansiella poster).

2019

#### Newsec Advisory Denmark A/S

Vid ingången av 2019 ägde Newsec AB 33,34 procent av aktierna i Newsec Advisory A/S. I 2018 års årsredovisning var innehavet därmed klassificerat som en intressebolagsandel. Den 1 augusti 2019 förvärvades ytterligare 16,82 procent i bolaget så att Newsec AB numera äger 50,16 procent. I samband med det stegvisa förvärvet värderades de tidigare eget kapital-andelarna till dess verkliga värde per förvärvstidpunkten vilket resulterade i en förlust om 3 847 tkr som redovisas bland finansiella kostnader i koncernens resultaträkning 2019.

Förvärvet var i linje med koncernens mål att etablera rådgivningsverksamhet i Danmark. Förvärvet kompletterade den befintliga verksamheten inom Rådgivning i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

Nedan tabeller visar förvärvet av 50,16 procent. Den totala ersättning som presenteras är den ersättning som skulle betalats om 50,16 procent hade förvärvats vid det tillfälle som de 16,82 procenten förvärvades.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Total överförd ersättning</b>	<b>23 865</b>

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.



Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Materiella anläggningstillgångar	834
Finansiella anläggningstillgångar	986
Kundfordringar	17 981
Likvida medel (nyttjad checkräkningskredit)	-5 434
<b>Skulder</b>	
Långfristiga skulder	-8 606
Uppskjuten skatteskuld	-6 382
Kortfristiga skulder	-3 780
Leverantörsskulder och andra skulder	-4 525
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>-8 926</b>
<b>Minoritetens andel av identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>-4 449</b>
Överförd ersättning	23 865
Kundrelationer	34 577
Uppskjuten skatteskuld	-6 234

I samband med förvärvet allokerades hela förvärvspriset till kundrelationer. Avskrivning sker på 5 år.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	23 865
Minus: Förvärvade likvida medel	-
Omklassificering från intressebolag till dotterbolag	-15 863
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>8 002</b>

Nettokassaflödet om 8 002 tkr är det som betalades för de förvärvade 16,82 procenten. I kassaflödet klassificeras det som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter 2019 var 22 202 tkr hänförliga till förvärvet av Newsec Advisory A/S som bidrog med 1 326 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2019, skulle koncernens intäkter uppgått till 2 988 006 tkr och koncernens resultat till 695 227 tkr (resultat efter finansiella poster).

#### Tjuvholmen Drift AS

Den 2 juli 2019 förvärvade Newsec Basale AS ett bolag vid namn Tjuvholmen Drift 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>	
<b>Total överförd ersättning</b>	<b>26 267</b>

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Materiella anläggningstillgångar	438
Kundfordringar	3 064
Övriga fordringar	126
Likvida medel	4 429
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	-3 066
Leverantörsskulder och andra skulder	-539
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>4 452</b>
Överförd ersättning	26 267
Kundrelationer	21 815
Uppskjuten skatteskuld	-4 799
Goodwill	4 799

I samband med förvärvet allokerades merparten av förvärvspriset till kundrelationer i enlighet med koncernens policy för förvärv av den här storleken. Avskrivning sker på 7 år. Den identifierade goodwillen är hänförlig till kunskap hos arbetskraften och synergier. Ingen del av den goodwill som uppkommit i samband med förvärvet förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	26 267
Minus: Förvärvade likvida medel	-4 429
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>21 838</b>

Nettokassaflödet om 21 838 tkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av dotterbolag.

#### *Förvärvets påverkan på koncernens resultat*

Av koncernens intäkter 2019 var 12 103 tkr hänförliga till förvärvet av Tjuvholmen Drift AS som bidrog med 1 669 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2019, skulle koncernens intäkter uppgått till 2 977 550 tkr och koncernens resultat till 698 648 tkr (resultat efter finansiella poster).

#### **UAB Resolution LT**

Den 29 januari 2019 förvärvade UAB Resolution Holding ett bolag vid namn Luminor Bustas UAB, som senare bytt namn till UAB Resolution LT.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Total överförd ersättning</b>	<b>6 319</b>

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Immateriella anläggningstillgångar	21
Materiella anläggningstillgångar	42
Finansiella anläggningstillgångar	63
Kundfordringar	537
Övriga fordringar	4 051
Likvida medel	1 547
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	1 189
Leverantörsskulder och andra skulder	68
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>5 004</b>
Överförd ersättning	6 319
Goodwill	1 315

Den identifierade goodwillen är hänförlig till kunskap hos arbetskraften och synergier. Ingen del av den goodwill som uppkommit i samband med förvärvet förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	6 319
Minus: Förvärvade likvida medel	-1 547
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>4 772</b>

Nettokassaflödet om 4 772 tkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter 2019 var 5 506 tkr hänförliga till förvärvet av UAB Resolution som har bidrag med - 959 till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2019, skulle koncernens intäkter uppgått till 2 964 637 tkr och koncernens resultat till 697 579 tkr (resultat efter finansiella poster).

#### 44. Finansieringsverksamheten

Koncernen 2020-12-31	Ingående balans	Lån	Amortering	Aterbet- alning	Verkligt värde förändring	Valutakurs- förändring	Omklass	Ränte- kostnad IFRS 16	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder 1)	11 798	522	-1 220	-	-	-105	-	-	10 995
Långfristiga skulder	727 598	48 000	-	-	1 060	-24 940	-43 173	-	708 545
Finansiella leasingskulder 2)	322 860	168 245	-101 798	-	-	-10 471	-	6 720	385 556
Kortfristiga finansiella skulder	50 293	12 000	-43 173	-5 459	-	-2 239	43 173	-	54 595

1) Den långfristiga skuld som avser bonus har inte inkluderats i denna notupplysning.

Koncernen 2019-12-31	Ingående balans	Lån	Amortering	Förvärv	Aterbet- alning	Verkligt värde förändring	Valutakurs- förändring	Försäljning	Omklass	Övergång IFRS 16	Ränte- kostnad IFRS 16	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder 1)	5 847	-	-	8 458	-	-	603	-3 110	-	-	-	11 798
Långfristiga skulder	739 148	70 267	-	-	-50 000	-1 193	10 889	-	-41 513	-	-	727 598
Finansiella leasingskulder 2)	6 529	43 779	-98 866	-	-	-	5 486	-26 640	-	385 156	7 416	322 860
Kortfristiga finansiella skulder	39 550	5 067	-41 513	-	-	-	5 676	-	41 513	-	-	50 293

1) Förändringen under året avser fatt optionsskulden som fanns i moderbolaget vid årets början har reglerats i samband med försäljningen av Datscha AB. I samband med förvärv under året har ytterligare långfristiga lån tillkommit om 8 458 tkr. Den långfristiga skuld som avser bonus har inte inkluderat i denna notupplysning.

2) Till följd av försäljningen av Datscha har leasingskulder minskat med 26 640 tkr.

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

##### 2020

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar av Newsec Competence AB för 260 tkr, varvid koncernen efter förvärvet äger 100 procent av bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 66 tkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 194 tkr.

Under 2020 förvärvade det baltiska moderbolaget ytterligare andelar i Newsec LV SIA för 6 tkr, varvid det baltiska moderbolaget efter förvärvet äger 90 procent av bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet ökar innehav utan bestämmande inflytande med 306 tkr eftersom det förvärvade bolaget har ett negativt eget kapital och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 312 tkr.

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam VI Investment KB för 884 tkr, varvid koncernen efter förvärvet äger 64,155 procent av bolaget. Andelarna är förvärvade av anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Förvärvspriset motsvarar värdet på det förvärvade egna kapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 884 tkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 884 tkr.

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam Core-Plus II Investments KB för 175 tkr, varvid koncernen efter förvärvet äger 53,25 procent av bolaget. Andelarna är förvärvade av anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Förvärvspriset motsvarar värdet på det förvärvade egna kapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 175 tkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 175 tkr.

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam VII Investment KB för 4 111 tkr, varvid koncernen efter förvärvet (och den försäljning som beskrivs nedan i not 46) äger 60,155 procent av bolaget. Andelarna är förvärvade av anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 967 tkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 3 144 tkr.

##### 2019

Under 2019 förvärvade koncernen ytterligare andelar av Niam VI Investment KB för 3 234 tkr, varvid koncernen efter förvärvet äger 58,155 procent av kommanditbolaget. Andelarna är förvärvade av anställda som har ägt andelar i kommanditbolagen och slutat under året. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 1 381 tkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 1 853 tkr.



Under 2019 förvärvade koncernen ytterligare 3,72 procent av aktiekapitalet i UAB Resolution Holding för 2 420 tkr. Dessförinnan gjorde även UAB Resolution Holding ett förvärv av egna aktier som medför att koncernen efter dessa två transaktioner äger 59,16 procent av aktiekapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 958 och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 1 463 tkr.

Effekt på eget kapital	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde på förvärvad andel av innehav utan bestämmande inflytande	-1 786	-2 339
Erlagd köpeskilling till innehavare utan bestämmande inflytande	5 436	5 654
<b>Erlagd köpeskilling överstigande redovisat värde, redovisad i eget kapital</b>	<b>3 650</b>	<b>3 315</b>

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

2020

Under året har koncernen sålt andelar i bolag Niam VII Investment KB. Försäljningsbeloppet uppgår till 1 908 tkr.

2019

Newsec AB har sålt 5 procent av aktierna i Newsec Competence AB. Försäljningsbeloppet uppgick till 260 tkr.

#### 47. Rörelseförsäljningar

2020

Ingen försäljning av dotterbolag har skett under 2020.

2019

*Newsec Communication AB*

Newsec AB har per den 6 mars sålt sina andelar i Newsec Communication AB. Försäljningsbeloppet uppgick till 105 tkr. Rearesultatet i koncernen uppgår till 0 tkr.

*Datscha AB*

Den 11 december 2019 sålde Stronghold Invest AB hela sitt innehav i Datscha AB inklusive dotterbolag. Detta är att se som försäljning av en verksamhetsgren men då Datscha-koncernen inte utgjorde en väsentlig del av Strongholdkoncernens totala omsättning och resultat lämnas inte upplysningar i enlighet med IFRS 5. I samband med försäljningen återköptes samtliga utställda köpoptioner och de utställda teckningsoptionerna såldes som en del av försäljningen. Kostnaden för detta har inkluderats i den överförda ersättningen.

Erhållen ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
Total erhållen ersättning	623 381
Transaktionskostnader	-3 676

Delar av den erhållna ersättningen avser en riktad nyemission i Datscha AB uppgående till 12 156 tkr. Den riktade nyemissionen gjordes som en del av den totala försäljningstransaktionen.

<b>Redovisade belopp per försäljningstidpunkten för sålda nettotillgångar</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Immateriella anläggningstillgångar	35 379
Materiella anläggningstillgångar	1 882
Finansiella anläggningstillgångar	2 138
Kundfordringar	30 197
Övriga fordringar	11 278
Likvida medel	68 837
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	-4 270
Leverantörsskulder och andra skulder	-99 164
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>46 277</b>
Erhållen ersättning	623 381
Transaktionskostnader	-3 676
Reglering av optionsskulder bokförda i Stronghold Invest AB	3 113
Sålda nettotillgångar	-46 277
Koncernens realisationsresultat	<b>576 541</b>

Moderbolagets realisationsresultat uppgår till 580 702 tkr.

<b>Nettokassaflöde vid rörelseförsäljning</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant erhållen ersättning	619 705
Minus: Avyttrade likvida medel	-68 837
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>550 868</b>

Nettokassaflödet om 550 868 tkr är i kassaflödet klassificerat som försäljning av dotterbolag.

#### 48. Justering 2019 års resultat- och balansräkning - rättelse av fel

Efter att 2019 års årsredovisning signerades identifierades två för koncernen väsentliga fel. Den resultat- och balansräkning som presenteras avseende 2019 års siffror i 2020 års årsredovisning har därför räknats om och skiljer sig från de siffror som presenterades i 2019 års årsredovisning. I denna not redogörs för felen samt vilken effekt de har haft på koncernens resultat- och balansräkning.

Effekter på koncernens tillgångar och skulder	Ref.	Redovisade balansposter 31 december 2019	Rättelse av fel	Omräknade balansposter 31 december 2019
<b>Tillgångar</b>				
Goodwill	A	1 044 425	-26 687	1 017 738
Övriga immateriella anläggningstillgångar		221 173	-	221 173
Inventarier		49 949	-	49 949
Nyttjanderätter		328 039	-	328 039
Andelar i intresseföretag		15 064	-	15 064
Derivatinstrument		5 451	-	5 451
Andra långfristiga fordringar		146 812	-	146 812
Uppskjutna skattefordringar	B	21 467	9 934	31 401
Omsättningstillgångar	B	668 583	-2 680	665 903
Likvida medel		799 216	-	799 216
Klientmedel		156 661	-	156 661
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 456 840</b>	<b>-19 433</b>	<b>3 437 407</b>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	A, B	1 244 873	-55 110	1 189 763
Innehav utan bestämmande inflytandet		73 506	-	73 506
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		727 598	-	727 598
Derivatinstrument		1 327	-	1 327
Leasingsskulder		232 891	-	232 891
Övriga långfristiga skulder	B	42 555	-12 383	30 172
Uppskjutna skatteskulder		57 003	-	57 003
Övriga avsättningar	B	4 384	46 421	50 805
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		50 293	-	50 293
Derivatinstrument		5 868	-	5 868
Leasingsskulder		89 969	-	89 969
Leverantörsskulder		118 205	-	118 205
Avtalsskulder		80 385	-	80 385
Aktuella skatteskulder		37 450	-	37 450
Övriga kortfristiga skulder	B	108 807	1 639	110 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		425 065	-	425 065
Klientmedel		156 661	-	156 661
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>3 456 840</b>	<b>-19 433</b>	<b>3 437 407</b>

Effekter på koncernens resultatredovisning		Redovisad resultaträkning per 31 december 2019	Rättelse av fel	Omräknad resultaträkning per 31 december 2019
Intäkter	B	2 964 637	-46 421	2 918 216
Övriga intäkter	A	603 444	-26 687	576 757
		<b>3 568 081</b>	<b>-73 108</b>	<b>3 494 973</b>
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	B	-700 427	-1 639	-702 066
Personalkostnader	B	-1 842 645	12 383	-1 830 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-303 928	-	-303 928
Övriga rörelsekostnader		-423	-	-423
Resultatandel intresseföretag		-13	-	-13
		<b>-2 847 436</b>	<b>10 744</b>	<b>-2 836 692</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>A, B</b>	<b>720 645</b>	<b>-62 364</b>	<b>658 281</b>
Finansiella poster				
Resultatandel intresseföretag		3 476	-	3 476
Finansiella intäkter		19 980	-	19 980
Finansiella kostnader		-46 435	-	-46 435
		<b>-22 979</b>	<b>-</b>	<b>-22 979</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>697 666</b>	<b>-62 364</b>	<b>635 302</b>
Inkomstskatt	B	-21 838	7 254	-14 584
<b>Årets resultat</b>	<b>A, B</b>	<b>675 828</b>	<b>-55 110</b>	<b>620 718</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderföretagets aktieägare	A, B	627 549	-55 110	572 439
Innehav utan bestämmande inflytande		48 279	-	48 279

A Koncernen har historiskt haft en ofördelad goodwill som per 31 december 2019 uppgick till 375 506 tkr. Under 2020 har ett arbete utförts för att fördela denna goodwill på respektive kassagenererande enhet. I samband med detta arbete har ett värde uppgående till 26 687 tkr av denna ofördelade goodwill identifierats som relaterar till Datschakoncernen. Därmed borde denna goodwill ha ingått som en del av koncernens reavinstberäkning 2019. När detta har beaktats blir det koncernmässiga värdet på Datschakoncernen högre än det som användes vid beräkningen i föregående års årsredovisning och därmed har realisationsvinsten blivit 26 687 tkr lägre. Värdet på goodwill i koncernen har reducerats med motsvarande värde i samband med att Datschakoncernen såldes.

B Inom segmentet fondförvaltning har en rättelse relaterat till en investerarrabatt gjorts. Enligt investerarrabatt ska en rabatt utgå om vissa omständigheter uppfylls och utbetalas i samband med att fonden stängs. Avsättningen för investerarrabatten har uppskattats till 46 421 tkr, vilket har redovisats som en minskad omsättning. Den reducerade omsättningen har även medfört en minskad långfristig bonusreserv och därmed en minskad kostnad för personal. Justeringen har även inneburit en ökning av ej avdragsgill moms, vilket ökar övriga kortfristiga skulder och övriga externa kostnader. Dessa justeringar har sedermera även fått skattemässiga effekter på såväl uppskjuten som aktuell skatt. Dessa effekter framgår av tabellen ovan. Resultateffekten netto efter skatt uppgår till -28 423 tkr.



#### 49. Händelser efter balansdagen

I januari genomfördes en omstrukturering av ägandet i Niam och ett antal nyckelbefattningshavare har förvärvat aktier i bolaget. I mars sålde Stronghold delar av sitt innehav i Tessin Nordic AB och äger nu cirka 11 % av bolaget.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär skett efter bokslutsdagen.

#### 50. Utdelning

De utdelningar som fastställdes på bolagsstämman och betalades ut under 2020 respektive 2019 uppgick till 250 000 tkr (250 kr per aktie) och 60 000 tkr (60 kr per aktie).

Vid bolagsstämman den 14 maj 2020 kommer utdelning om 175 kr per aktie för 2020 att föreslås.

#### 51. Vinstdisposition

*Förslag till vinstdisposition*

Till årsstämmans förfogande står:

*Moderföretaget*

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	996 606 625
Årets resultat	59 778 054
Utdelning	-175 000 000
	<b>881 384 679</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	881 384 679
	<b>1 056 384 679</b>



## 52. Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 16 april 2021.

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 16 april 2021



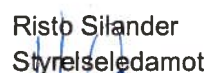
Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande



Johan Edenström  
Styrelseledamot



Anders Böös  
Styrelseledamot



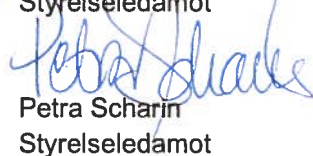
Risto Silander  
Styrelseledamot



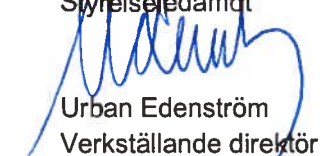
Mikael Lövgren  
Styrelseledamot



Håkan Johansson  
Styrelseledamot



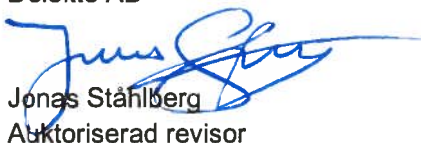
Petra Scharin  
Styrelseledamot



Urban Edenström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 april 2021

Deloitte AB



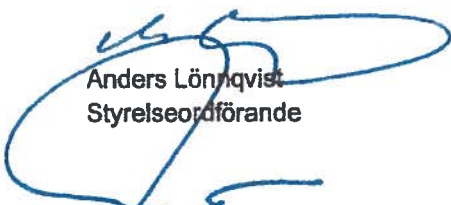
Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

## 52. Godkännande av finansiella rapporter

Arsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 16 april 2021.

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 16 april 2021



Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande



Anders Böös  
Styrelseledamot



Mikael Lövgren  
Styrelseledamot




Petra Scharin  
Styrelseledamot




Johan Edenström  
Styrelseledamot



Risto Silander  
Styrelseledamot



Hakan Johansson  
Styrelseledamot



Urban Edenström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 april 2021

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stronghold Invest AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 16 april 2021

Deloitte AB



Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor