

**STRONGHOLD**

**NEWSEC** | **NIAM**

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNREDOVISNING**

2019-01-01 – 2019-12-31

**STRONGHOLD INVEST AB**

556713-9067

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STRONGHOLD INVEST AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stronghold Invest AB, organisationsnummer 556713-9067, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Information om verksamheten

#### *Koncernen*

Strongholdkoncernen (koncernen) erbjuder professionell och heltäckande fastighetsrelaterad rådgivning, fastighetsförvaltning och fondförvaltning. Kunderna består huvudsakligen av fastighetsinvestorer, fastighetsägare samt lokalanvändare. Koncernen har successivt flyttat fram sina positioner och utvecklats till norra Europas ledande fastighetsrådgivare. Koncernen har vid årets slut cirka 2 000 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, Riga och London. 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 AB 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. Exempel på investeringar som har genomförts är Tessin (Nordens ledande digitala finansieringsplattform för fastigheter) och Workaround (digital tjänst som matchar hyresvärd och hyresgäst).

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

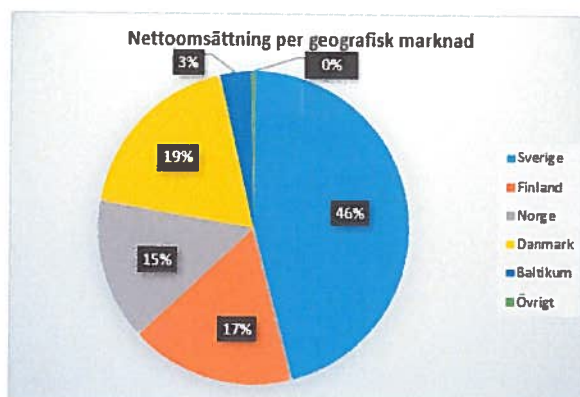
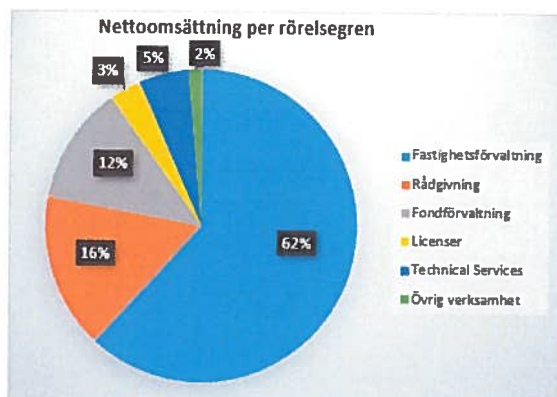
Newsec – the Full Service Property House in Northern Europe – erbjuder fastighetsägare, investerare och hyresgäster ett brett utbud av tjänster inom förvaltning (Property Asset Management) och rådgivning (Advisory).

Newsec grundades 1994 och har idag cirka 1 900 medarbetare fördelade på sju länder i Norden och Baltikum. Newsec har cirka 600 miljarder kronor under förvaltning, tecknar årligen hyresavtal om ca 1 000 000 kvadratmeter, genomför transaktioner om ca 50 miljarder kronor och värderar fastigheter till ett underliggande värde av cirka 1 750 miljarder kronor.

Tack vare stora volymer, lokal närvaro samt bredd och djup inom olika verksamheter har Newsec unik kunskap om fastighetsmarknaden i norra Europa. Newsec är med i BNP Paribas Real Estate Alliance vilket ger oss tillgång till ett internationellt nätverk av potentiella kunder och samarbetspartners.

## Niam

Niam är 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 8,7 miljarder euro. Niam driver idag tre aktiva opportunistfonder och två core-plusfonder som förvaltar fastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 3,3 miljarder euro. Niam har realiserat cirka 25 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 och Köpenhamn.



Diagrammen visar koncernens nettoomsättning per 31 december 2019.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av 2019 avyttrades Datscha till en amerikansk aktör. Datscha startades av Stronghold koncernen under 2000 och har utvecklats till Sveriges och Finlands ledande leverantör av tjänster för information och analys av kommersiella fastigheter.

I juli genomförde Newsec Basale AS ett förvärv av Tjuvholmen Drift AS för att stärka närvaron i Oslo-regionen som kompletterar övrig verksamhet väl. Köpeskillingen uppgick till 26 MSEK.

I augusti förvärvade Stronghold ytterligare 17 procent av aktierna i Newsec Advisory A/S till ett värde av 8 MSEK. Koncernen äger därefter drygt 50 procent i bolaget. Newsec Advisory A/S är verksam inom det område som koncernen kallar Rådgivning.

Skatteverket har beslutat att ompröva Stronghold Invests och dotterföretaget Niam AB:s inkomsttaxeringar för beskattningsåret 2017. Skatteverket har underkänt att en avyttring av handelsbolagsandelar ska ses som en skattefri kapitalvinst. Omprövningsbeslutet innebär tillkommande skatt och avgifter uppgående till cirka 170 MSEK. Bolagen har överklagat Skatteverkets beslut till förvaltningsrätten. Sannolikheten för en positiv utgång i målen är större än sannolikheten för att Skatteverkets beslut blir bestående. Även rådgivare som tagits in för så kallad second opinion-ändamål i skriftväxlingen med Förvaltningsrätten uttrycker uppfattningen att gällande rätt överensstämmer med bolagets tolkning och deklaration. Anstånd med skattens inbetalning har beviljats till dess att målen är slutligt avgjorda.

Under året orsakade en underleverantör till Newsec Technical Services AB en brand i en bussdepå i Stockholm. Bussdepån fick omfattande skador och kostnaderna för att återställa byggnaden är höga. Utredning pågår vem som är vållande vad avser skadan och ärendet är anmält till koncernens försäkringsbolag. Det finns inget som tyder på att koncernen kommer att drabbas av ekonomisk skada varför ingen reservering har gjorts i bokslutet.

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

### *Omsättning och resultat*

Koncernens nettoomsättning under året har ökat med 12 procent till 2 965 (2 650) MSEK. Omsättningen är huvudsakligen hänförlig till fastighetsförvaltning som rapporterar intäkter om 1 830 (1 678) MSEK, medan fondförvaltning svarar för 364 (315) MSEK, fastighetsdrift 152 (147), fastighetsrådgivning 478 (367) MSEK, licenser 97 (91) samt övrig verksamhet 44 (50) MSEK.

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 andra halvan av 2019. En stark transaktionsmarknad som medfört nya försäljnings- och värderingsuppdrag har inneburit förbättrad omsättning för fastighetsrådgivning.

Övriga rörelseintäkter uppgår till 603 (1) MSEK och består till allra största del av det resultat som uppkommit i koncernen till följd av avyttringen av Datscha AB.

Personalkostnader uppgår till 1 843 (1 663) MSEK, varav rörlig ersättning till anställda inklusive sociala kostnader om 170 (146) MSEK. Övriga externa kostnader har minskat och uppgår till 700 (776) MSEK 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. Övergången till IFRS 16 har också resulterat i lägre övriga externa kostnader till följd av att kostnaden för leasingavgifter flyttas till avskrivningar och räntekostnader.

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (EBITDA) uppgår till 1 025 (211) MSEK. EBITDA-marginalen har ökat främst till följd av resultatet vid försäljning av Datscha AB. Ökningen beror också på att kostnaderna inte har ökat i samma takt som omsättningen men den är även ett resultat av införandet av IFRS 16 som flyttar kostnader från övriga externa kostnader till avskrivningar och räntekostnader.

Årets avskrivningar uppgår till 157 (43) MSEK och årets nedskrivningar till 147 (0) MSEK. Årets nedskrivningar avser främst kundrelationer i Danmark samt nedskrivning av upparbetad tid för ett koncerninternt projekt. Avskrivningarna har ökat till följd av införandet av IFRS 16, vilket har gett en avskrivning på 97 MSEK under 2019.

Rörelseresultatet uppgår till 721 (169) MSEK.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 698 (172) MSEK. Bolaget tillämpar IFRS 9 och marknadsvärderar vissa tillgångar och skulder. Koncernens övriga finansiella aktieinnehav värderas till verkligt värde över resultaträkningen och under 2019 resulterar detta i en finansiell intäkt om 3 (36) MSEK. En del av koncernens valuta- och ränterelaterade derivatinstrument värderas också till verkligt värde över resultaträkningen och under året har detta resulterat i en finansiell intäkt om 11 (3) MSEK.

#### *Finansiell ställning*

Koncernens likvida medel uppgår vid utgången av året till 799 MSEK jämfört med 197 MSEK vid årets början. Eget kapital uppgår per sista december till 1 318 MSEK mot 739 MSEK vid årets början. Koncernens soliditet uppgår på balansdagen till 38 (28) procent.

#### *Investeringar*

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 61 (86) MSEK. Koncernen fortsätter att investera i verksamheten. Den största posten 2019 avser förvärv av kundrelationer om 56 (35) MSEK i samband med förvärvet av Tjuvholmen Drift AS och Newsec Advisory A/S. Det har även gjorts investeringar i olika kundrelaterade system under året. 2018 avsåg den största posten förvärv av kundrelationer i samband med förvärvet av Sallings verksamhet i Danmark.

#### *Kassaflöde*

Koncernens operativa kassaflöde, kassaflöde från den löpande verksamheten efter investeringar och förändringar i rörelsekapital, uppgår till 805 (-26) MSEK. Förändring jämfört med föregående år avseende kassaflöde från den löpande verksamheten, 369 MSEK (145), förklaras främst av ett starkt resultat för året. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till 435 MSEK (-171). Den stora skillnaden mellan åren beror på att koncernen avyttrat Datscha vilket har påverkat kassaflödet från investeringsverksamheten med 551 MSEK.

Det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten förklaras främst av IFRS 16 där amortering av leasingskulden påverkar med -99 MSEK. Finansieringsverksamheten påverkas även av utdelningar till majoritet- och minoritetsaktieägare om -87 MSEK. Utöver det har koncernen amorterat lån.

Under året har en aktieutdelning om 60 (50) kronor per aktie betalats ut, totalt 60 MSEK. Beslut fattades på årsstämman som hölls den 23 maj 2019.

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

Sedan slutet av februari följer Stronghold på daglig basis utvecklingen av den uppkomna situationen till följd av Covid-19 utbrottet. Detta inkluderar kontinuitetsplanering för de operativa verksamheterna, vilka hittills har bedrivits utan väsentliga störningar. Koncernen följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Upptrappningen av Covid-19 under de senaste veckorna har, och kommer, dock att på olika sätt påverka samhället i stort, koncernens kunder och deras beslutsprocesser samt i slutändan Stronghold. I vilken utsträckning kan inte kvantifieras idag.

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. Stronghold-koncernens geografiska spridning samt diversifiering av tjänster bidrar dock till att reducera riskexponeringen. De risker som identifierats inom koncernen kan relateras till tre områden: generell marknadsrisk, risk kopplat till specifika kundrelationer samt förlust av nyckelmedarbetare.

### *Marknadsrisk*

Den globala ekonomin visade en tydlig avmattning under 2019, med ökade osäkerheter kring världsekonomin framtida utveckling till följd av bland annat politisk turbulens och stora globala risker. Den nordiska ekonomin har tidigare visat en hög resistens mot nedgången i den globalt avtagande tillväxttakten, men började efter flera år av hög tillväxt mattas av under 2019. Den samlade bedömningen av konjunkturutvecklingen under 2020, var fram tills nyligen, att tillväxten i den nordiska ekonomin växlar ner men att konjunkturläget kommer att förbli fortsatt positivt med hög befolkningstillväxt, god sysselsättning, fortsatt stigande disponibelinkomster och långsamt stigande räntor. För närvarande påverkar utbrottet och den snabba spridningen av covid-19 det mesta i samhället, vilket kommer att leda till ett snabbt försämrat konjunkturläge och sänkta tillväxtprognoser. Till följd av den föränderliga situationen är det i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen.

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

Stronghold-koncernen 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 uppgick under året till 1 941 (1 741), varav 951 (870) är kvinnor. Ökningen förklaras främst av organisk tillväxt men även till viss del av förvärv av bolag i Norge och Danmark 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.

## **Bolagsstyrning**

Strongholds bolagsstyrning handlar om hur verksamheten styrs, leds och kontrolleras i syfte att skapa ett värde för Strongholds ägare och andra intressenter. Till grund för Strongholds bolagsstyrning ligger såväl externa som interna regelverk och styrdokument. Till de externa styrdokumenterna som utgör ramarna för bolagsstyrning inom Stronghold hör den svenska aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, andra relevanta lagar och regler. Det viktigaste interna styrinstrumentet är den av stämman fastställda bolagsordningen. Därutöver finns styrelsens arbetsordning och styrelsens instruktion för verkställande direktören samt av styrelsen fastställda policys, riktlinjer och instruktioner med bindande verkan för hela koncernen. Med hänsyn tagen till befintlig ägarstruktur och Strongholds nuvarande arbete avseende bolagsstyrning, samt de resurser som krävs för att följa Koden, har Stronghold valt att för närvarande inte tillämpa densamma.

Inga väsentliga förändringar avseende bolagsstyrningen har skett under året.

### *Aktieägare*

Stronghold har 1 000 000 utestående aktier, samtliga av samma serie. Totalt antal rösträtter uppgår

till 1 000 000 stycken. Antalet aktieägare var vid verksamhetsårets slut 77 (66) stycken. Samtliga aktieägare, förutom styrelsemedlemmar, är operativt verksamma inom Stronghold koncernen. Urban Edenström äger indirekt 50 procent av aktierna i bolaget plus en aktie. Inga andra aktieägare representerar mer än 10 procent av aktier och röster i bolaget.

#### *Bolagsstämma*

Aktieägarnas inflytande utövas på bolagsstämman, vilket är bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman planeras och utförs för att aktieägarna på bästa sätt ska kunna utöva sitt inflytande i bolaget. Kallelse och annan information är utformad för att aktieägarna ska kunna utöva sitt inflytande och för att kunna ta välgrundade beslut i de frågor som uppkommer på bolagsstämman. Stronghold arbetar aktivt med sin webbplats och sitt intranät för att hålla korrekt, tydlig och relevant information tillgänglig för aktieägarna och andra intressenter.

Årsstämman ägde rum den 23 maj 2019 kl. 16.30 på Strandvägen 7, i Stockholm. Vid stämman närvarade aktieägare motsvarande 67,1 procent av aktiekapitalet och rösterna, beslut antogs om en utdelning om 60 kronor/aktie för verksamhetsåret 2018. Årsstämman beslutade att Strongholds styrelse ska bestå av 7 ledamöter utan suppleanter. Till styrelseledamöter beslutade årsstämman omval av styrelseledamöterna Urban Edenström, Anders Lönnqvist, Mikael Lövgren, Anders Böös, Risto Silander, Håkan Johansson och Johan Edenström. Vidare beslutades omval av Anders Lönnqvist som styrelsens ordförande. Årsstämman beslutade att inget arvode ska utgå till styrelsen. Årsstämman 2020 kommer att hållas den 14 maj 2020 kl. 14, på Stronghold Invests huvudkontor, Stureplan 3 i Stockholm. Ytterligare detaljer återfinns på Strongholds webbplats.

#### *Styrelse*

Styrelsen ansvarar för Strongholds organisation och förvaltning. Styrelsen ansvarar även för styrningen av bolagets verksamhet, vilket bland annat syftar till att öka aktieägarvärdet och tillvarata Strongholds intressen. Styrelsens uppgifter är bland annat att:

- Fastställa verksamhetsmål och strategi
- Tillse att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet
- Tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för bolagets verksamhet
- Tillse att det finns erforderliga etiska riktlinjer för bolagets verksamhet
- Säkerställa att bolagets informationsgivning präglas av öppenhet samt är korrekt, relevant och tillförlitlig
- Tillsätta, utvärdera och vid behov entlediga verkställande direktören

Ett viktigt styrdokument för styrelsens arbete är dess arbetsordning, vilken fastställs årligen på konstituerande styrelsemöte. Vid det konstituerande styrelsemötet fattar styrelsen även beslut om firmateckningsrätt. Styrelsen antog under 2019 en arbetsordning, inklusive en instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören samt avseende ekonomisk rapportering. Styrelsen protokollför sina sammanträden och samtliga protokoll tillhandahålls styrelsen och revisor.

#### *Styrelsens sammansättning*

Styrelsen ska ha en storlek och sammansättning som säkerställer dess förmåga att förvalta bolagets angelägenheter med integritet och effektivitet. Enligt Strongholds bolagsordning ska styrelsen, bestå av minst 4 och högst 8 ledamöter. Strongholds styrelse 2019 bestod av 7 ordinarie ledamöter, utan suppleanter, som var och en innehar för Stronghold viktiga kompetenser och erfarenheter från bland annat tjänsteföretagande, uppstart och förvärv av bolag, finansiella sektorn, försäljning samt marknadsföring av tjänster samt fastighetsbranschen. Inga kommittéer finns och hela styrelsen utför det arbete som kommittéerna skulle ha gjort. Arbetsfördelning inom styrelsen sker utifrån den kompetens som krävs utifrån de aktuella frågor som behandlas.



### *Styrelsens oberoende*

Samtliga styrelseledamöter, utom Johan Edenström, är även aktieägare i bolaget. Bolagets två största aktieägare är representerade i styrelsen. Koncernchef Urban Edenström samt Håkan Johansson, strategisk affärsutveckling och M&A sitter i styrelsen, men i övrigt är ingen i ledningen representerad i styrelsen.

### *Valberedning*

Bolaget har ingen utsedd valberedning. Om någon aktieägare önskar förändringar i styrelsen förs en aktiv dialog med huvudägaren.

### *Styrelsens arbete under året*

Enligt styrelsens arbetsordning hålls normalt minst fyra ordinarie sammanträden per år utöver det konstituerande sammanträdet. Därutöver kan styrelsen sammanträda när omständigheterna så kräver. Under 2019 har styrelsen haft 8 styrelsemöten, varav 1 konstituerande möte, 4 ordinarie möten och 3 extra möte. Samtliga möten hölls i Stockholm. Vid årets möten behandlade styrelsen de fasta punkter som förelåg vid respektive styrelsemöte såsom affärsläge, affärsplan, ekonomisk rapportering, väsentliga investeringar och pågående projekt. Andra frågor som diskuterats under året var framtida strategi och tillväxt. Därutöver behandlades vid valda styrelsemöten frågor rörande årsbokslut, prognoser och budget. Vid årets första styrelsemöte presenterades iakttagelser från revisionen och Strongholds revisor närvarade.

### *Verkställande direktör och ledning*

Verkställande direktör och koncernchef utses av styrelsen och är ansvarig för den löpande verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Det innebär bland annat ansvar för ekonomisk rapportering, framtagande av informations- och beslutsunderlag samt att förpliktelser, avtal och andra juridiska handlingar inte står i strid med svenska och utländska lagar och författningar. Urban Edenström har varit verkställande direktör och/eller koncernchef för Stronghold sedan starten 1994. Urban Edenströms aktieinnehav, indirekt, uppgick per den 31 december 2019 till 500 001 aktier i Stronghold.

### *Koncernledningens sammansättning och arbete*

Koncernledningen i Stronghold består av 7 personer, vilka är Strongholds verkställande direktör, vice verkställande direktör tillika ekonomi- och finansdirektör, kommunikationschef, HR-chef, PropTech chef, M&A chef och PA till verkställande direktören. Stronghold är ett aktivt ägarbolag men har en decentraliserad organisation med stort ansvar för varje dotterbolag. En årlig affärsplan arbetas fram av respektive affärsområde. Arbetet med affärsplanerna engagerar medarbetare på flera nivåer i koncernen. Utöver affärsplanen arbetas långtidsplaner fram. Under året upprättas nya prognoser för verksamheten.

### *Revisorer*

Revisorerna utses av årsstämman. Enligt Strongholds bolagsordning ska en revisor jämte högst lika antal suppleanter utses alternativt ett registrerat revisionsbolag. Vid årsstämman 2019 valdes det registrerade revisionsbolaget Deloitte AB med auktoriserade revisorn Jonas Ståhlberg som huvudansvarig revisor, för tiden fram till slutet av den årsstämma som hålls under 2020. Revisorerna träffar styrelsen årligen. De granskar Strongholds förvaltning och årsredovisning. Koncernen saknar revisionsutskott och istället utför hela styrelsen de arbetsuppgifter som skulle ålagts revisionsutskottet.

### *Intern kontroll över finansiell rapportering*

Strongholds interna kontroll över finansiell rapportering ska vara utformad för att ge rimlig säkerhet avseende tillförlitligheten i den finansiella rapporteringen och redovisningen i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav för bolag med noterade värdepapper. Den interna kontrollen är organiserad utifrån bolagets specifika verksamhet och förhållanden. Både organisationen av den interna kontrollen och dess arbete ska löpande anpassas till förändringar och

behov i Strongholds verksamhet och omvärld.

#### *Kontrollmiljö*

Grunden för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av den övergripande kontrollmiljön. En viktig del av kontrollmiljön är att beslutsvägar, befogenheter och ansvar är tydligt definierade och kommunicerade mellan olika nivåer i organisationen samt att styrande dokument i form av interna policys, handböcker, riktlinjer och manualer finns. Som exempel har koncernen upprättat en så kallad "Code of Conduct". Styrelsen har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

Ett effektivt styrelsearbete är grunden för en god intern kontroll. Strongholds styrelse har en etablerad arbetsordning och tydliga instruktioner för sitt arbete. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med riskhantering och intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är delegerat till den verkställande direktören. Chefer på olika nivåer i företaget har i sin tur detta ansvar inom sina respektive områden. En viktig del av kontrollmiljön är att säkerställa att personalen har rätt kompetens på nyckelpositioner i bolaget. Strongholds finans- och ekonomidirektör är ansvarig för att uppföljning av och arbetet med Strongholds interna kontroll sker i enlighet med vad styrelsen beslutar. En del i styrelsens arbete är att utarbeta och godkänna grundläggande policys, riktlinjer och ramverk. Dessa inkluderar styrelsens arbetsordning, beslutsordning, VD-instruktion, finanspolicy och attestinstruktioner. Vidare har styrelsen säkerställt att organisationsstrukturen ger tydliga roller, ansvar och processer som gynnar en effektiv hantering av verksamhetsrisker. Koncernledningen fastställer övriga policys och instruktioner och ansvariga koncernstaber utfärdar riktlinjer samt övervakar tillämpningen av samtliga policys och instruktioner. Koncernens redovisnings- och rapporteringsregler är fastlagda och finns tillgängliga för all ekonomipersonal. Dessa regler granskas och uppdateras regelbundet vid ändringar av exempelvis lagstiftning eller redovisningsstandarder.

Styrelsen går årligen igenom risker i den finansiella rapporteringen, men har delegerat ansvaret för kontrollen till koncernens ekonomi- och finansdirektör. Syftet är att säkerställa att den interna kontrollen är tillfredsställande avseende koncernens väsentligaste riskområden. Tillsammans med externa revisorer sker regelbunden uppföljning och utvärdering av den interna kontrollen. Vid genomgång av riskerna i den finansiella rapporteringen har styrelsen haft utgångspunkt i de resultat- och balansposter där risken för väsentliga fel bedöms som störst.

Koncernens kontrollstruktur utformas för att hantera de risker som styrelsen bedömer vara väsentliga för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med de ändamålsenliga kontrollaktiviteterna är att upptäcka, förebygga och rätta till felaktigheter och avvikelser i rapporteringen. Kontrollaktiviteterna omfattar till exempel attest- och godkännanderutiner, bank- och kontoavstämningar, analytisk uppföljning av resultat- och balansposter, uppdelning av administrativa, kontrollerande funktioner respektive utförande av funktioner, automatiska kontroller inbyggda i IT-system samt kontroller i den underliggande IT-miljön. Koncernens ekonomi- och finansdirektör granskar och godkänner kvartalsvis rapporter för samtliga väsentliga operativa enheter.

#### *Information och kommunikation*

Policys och riktlinjer är särskilt viktiga för en korrekt redovisning, rapportering och informationsgivning. Strongholds policys och riktlinjer kommuniceras framförallt via koncernens intranät. Inom Stronghold uppdateras policys och riktlinjer avseende den finansiella rapporteringen löpande. För kommunikation med interna och externa parter finns en kommunikationspolicy, inklusive en förteckning över talespersoner. Syftet med informationspolicyen är att säkerställa att all information hanteras på ett korrekt och fullständigt sätt.

#### *Uppföljning*

Finansiell uppföljning sker månatligen på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget, föregående år,

senaste prognos och marknadsbedömning. Prognos upprättas tre gånger per år. Resultatet analyseras av såväl ekonomifunktionen som resultatansvarig person. Ekonomi- och finansdirektören rapporterar till verkställande direktören, som månadsvis lämnar finansiella rapporter till styrelsen. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som företagsledningen lämnar. Ledningen följer upp de rapporter som erhålls av revisorerna och tillser att de föreslagna förbättringsåtgärderna genomförs, i de fall de bedöms ändamålsenliga.

#### *Internrevision*

Med hänsyn till bolagets omfattning och typ av verksamhet bedömer styrelsen att bolaget inte behöver en internrevisionsfunktion. De externa revisorerna gör extra granskningar utöver lagstadgad revision, i det fall styrelsen finner så nödvändigt.

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

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Försäljning och resultat</i>					
Intäkter	2 964 637	2 648 828	2 050 033	1 339 635	1 183 868
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	1 024 573	211 398	224 806	182 168	134 895
Rörelseresultat	720 645	168 793	162 430	78 630	123 400
Resultat efter finansiella poster	697 666	172 490	157 724	509 024	123 339
Resultat efter skatt	675 828	140 208	116 980	497 612	99 872
Omsättningsförändring	11,9 %	29,2 %	53,0 %	13,2 %	18,0%
Rörelsemarginal	34,6 %	8,0 %	11,0 %	13,6 %	11,4%
Vinstmarginal	23,5 %	6,5 %	7,7 %	38,0 %	10,4%
<i>Kapitalstruktur</i>					
Anläggningstillgångar	1 832 380	1 566 347	1 394 135	722 613	527 330
Kortfristiga fordringar	668 583	680 837	554 629	424 641	385 800
Kortfristiga placeringar	-	-	-	-	-
Kassa och bank	799 216	197 011	361 058	422 472	213 191
<i>Summa tillgångar</i>	3 300 179	2 444 195	2 309 822	1 569 726	1 126 321
Eget kapital, moderföretagets ägare	1 244 873	680 876	626 010	639 052	342 172
Innehav utan bestämmande inflytande	73 506	58 401	63 784	76 469	58 995
Avsättningar/långfristiga skulder	1 065 758	844 722	757 032	196 267	167 346
Kortfristiga skulder	916 042	860 196	862 996	657 938	557 808
<i>Summa eget kapital och skulder</i>	3 300 179	2 444 195	2 309 822	1 569 726	1 126 321
Soliditet	37,7 %	27,9 %	27,1 %	40,7 %	30,4%
Sysselsatt kapital	2 510 714	1 585 789	1 552 510	931 633	667 088
<i>Lönsamhet</i>					
Avkastning på sysselsatt kapital	29,6%	14,2%	12,0%	77,0 %	22,9%
Avkastning på totalt kapital	22,5%	9,2%	8,1%	36,1 %	13,5%
Avkastning på eget kapital	54,3%	20,6%	18,7%	77,9 %	29,2%
<i>Personal</i>					
Medelantal anställda	1 941	1 743	1 616	908	805
Omsättning per anställd	1 527	1 520	1 269	1 475	1 471
Resultat före skatt per anställd	359	99	98	561	153

*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 uppgick under året till 48 (40) MSEK och resultat efter finansnetto uppgick till 648 (131) MSEK. Resultat efter skatt uppgick till 673 (127) MSEK. I slutet av året avyttrades aktier i dotterbolaget Datscha vilket genererat ett realisationsresultat om totalt 581 MSEK. Under året har bolaget erhållit utdelningar från dotterbolag om 82 (128) MSEK.

Intäkter i moderbolaget utgörs av royalty för varumärkena Niam, Newsec och Datscha 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 skapar ett mycket attraktivt marknadsklimat för den kapitalintensiva fastighetsmarknaden i Norden. Under 2019 uppvisade den nordiska fastighetsmarknaden mycket höga transaktionsvolymen 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 snabba spridningen av covid-19 påverkar givetvis även Strongholds verksamhet på både kort och lång sikt, bland annat till följd av en konjunkturell avmattning. Det är i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen och därmed ej 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 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	574 075 012
Årets resultat	<u>672 531 613</u>
	<b><u>1 246 606 625</u></b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Att dela ut till aktieägarna	300 000 000
I ny räkning överförs	<u>946 606 625</u>
	<b><u>1 246 606 625</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 § 2-3 st. (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**

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Intäkter	5,6	2 964 637	2 648 828
Övriga intäkter	7	603 444	845
		<b>3 568 081</b>	<b>2 649 673</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8,9	-700 427	-775 906
Personalkostnader	10	-1 842 645	-1 663 053
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	16,17,18	-303 928	-42 605
Övriga rörelsekostnader		-423	-1 039
Resultatandel intresseföretag	20	-13	1 723
		<b>-2 847 436</b>	<b>-2 480 880</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>720 645</b>	<b>168 793</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultatandel intresseföretag	20	3 476	4 527
Finansiella intäkter	11	19 980	51 269
Finansiella kostnader	12	-46 435	-52 099
		<b>-22 979</b>	<b>3 697</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>697 666</b>	<b>172 490</b>
Inkomstskatt	14	-21 838	-32 282
<b>Årets resultat</b>		<b>675 828</b>	<b>140 208</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		627 549	111 038
Innehav utan bestämmande inflytande		48 279	29 170

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Årets resultat		675 828	140 208
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag		17 265	11 896
Säkringsredovisning		-14 458	-
Summa poster som kan komma att återföras till resultatet		2 807	11 896
<b>Summa totalresultat</b>		<b>678 635</b>	<b>152 104</b>
Hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		629 324	122 390
Innehav utan bestämmande inflytande		49 311	29 714

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Goodwill	15	1 044 425	1 026 980
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	221 173	296 763
		<b>1 265 598</b>	<b>1 323 743</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	49 949	50 616
Nyttjanderätter	18	328 039	7 235
		<b>377 988</b>	<b>57 851</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	20	15 064	32 970
Derivatinstrument	4,21	5 451	5 420
Andra långfristiga fordringar	4,22	146 812	128 014
		<b>167 327</b>	<b>166 404</b>
<b>Övriga anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	37	21 467	18 349
		<b>21 467</b>	<b>18 349</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 832 380</b>	<b>1 566 347</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	4,21	1 778	1 504
Kundfordringar	23	340 044	334 133
Avtalstillgångar	25	162 204	206 452
Fordringar hos intresseföretag		418	-
Aktuella skattefordringar		20 332	7 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	52 110	49 704
Övriga kortfristiga fordringar	27	91 697	81 206
Likvida medel	28	799 216	197 011
Klientmedel	28	156 661	167 957
		<b>1 624 460</b>	<b>1 045 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 456 840</b>	<b>2 612 152</b>



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<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	58 890	29 472
Valutasäkringsreserv		-14 458	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 190 441	641 404
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 244 873</b>	<b>680 876</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	35	73 506	58 401
		<b>1 318 379</b>	<b>739 277</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	727 598	739 148
Derivatinstrument	4,21	1 327	4 171
Leasingavtal	34	232 891	4 932
Övriga långfristiga skulder	33	42 555	27 620
Uppskjutna skatteskulder	37	57 003	66 464
Övriga avsättningar	38	4 384	2 387
		<b>1 065 758</b>	<b>844 722</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	50 293	39 550
Derivatinstrument	4,21	5 868	4 872
Leasingavtal	34	89 969	1 597
Leverantörsskulder		118 205	103 265
Avtalsskulder	39	80 385	161 698
Aktuella skatteskulder		37 450	22 235
Övriga kortfristiga skulder		108 807	123 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	425 065	403 693
Klientmedel	28	156 661	167 957
		<b>1 072 703</b>	<b>1 028 153</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 456 840</b>	<b>2 612 152</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
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>18 120</b>	-	<b>597 890</b>	<b>626 010</b>	<b>63 784</b>	<b>689 794</b>
Rättelse föregående år*				-15 506	-15 506		-15 506
Effekt övergång till IFRS 9				-1 954	-1 954		-1 954
<b>Justerad ingående balans 1 januari 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>18 120</b>	-	<b>580 430</b>	<b>608 550</b>	<b>63 784</b>	<b>672 334</b>
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				111 038	111 038	29 170	140 208
<u>Övrigt totalresultat:</u>							
Omräkningsdifferenser		11 352			11 352	544	11 896
Summa övrigt totalresultat		11 352			11 352	544	11 896
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>11 352</b>	-	<b>111 038</b>	<b>122 390</b>	<b>29 714</b>	<b>152 104</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Utgivna teckningsoptioner				4 720	4 720		4 720
Utdelningar				-50 000	-50 000	-22 976	-72 976
Minoritetens uttag/tillskott under året						-6 529	-6 529
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				-4 784	-4 784	-5 592	-10 376
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	<b>-50 064</b>	<b>-50 064</b>	<b>-35 097</b>	<b>-85 161</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>29 472</b>	-	<b>641 404</b>	<b>680 876</b>	<b>58 401</b>	<b>739 277</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>10 000</b>	<b>29 472</b>	-	<b>641 404</b>	<b>680 876</b>	<b>58 401</b>	<b>739 277</b>
Rättelse föregående år**		13 185		-13 185	0		0
<b>Justerad ingående balans 1 januari 2019</b>	<b>10 000</b>	<b>42 657</b>	-	<b>628 219</b>	<b>680 876</b>	<b>58 401</b>	<b>739 277</b>
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				627 549	627 549	48 279	675 828
<u>Övrigt totalresultat:</u>							
Omräkningsdifferenser		16 233			16 233	1 032	17 265
Säkringsredovisning			-14 458		-14 458		-14 458
Summa övrigt totalresultat		16 233	-14 458		1 775	1 032	2 807
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>16 233</b>	<b>-14 458</b>	<b>627 549</b>	<b>629 324</b>	<b>49 311</b>	<b>678 635</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						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>1 190 441</b>	<b>1 244 873</b>	<b>73 506</b>	<b>1 318 379</b>

\*Under 2018 skedde det skett en rättelse hänförlig till 2017 som har påverkat ingående eget kapital. Föregående år var eget kapital övervärderat med 15 506 tkr. Motposten låg bland övriga kortfristiga fordringar. \*\* 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.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2019	2018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		720 645	168 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16, 17, 18	152 952	42 605
Nedskrivningar	16, 17, 18	150 976	-
Resultatandel intressebolag	20	13	-1 723
Förvävsrelaterade poster		-	620
Realisationsresultat fsg anläggningstillgångar	7	-216	-519
Resultat försäljning koncernföretag		-603 228	-
Avsättning bonus		20 828	12 474
Övrigt		2 126	-9
Erhållen ränta		3 269	10 324
Erlagd ränta		-30 768	-26 915
Betald inkomstskatt		-51 318	-47 155
		<b>365 279</b>	<b>158 495</b>
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-16 297	-18 053
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-4 204	-130 244
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		14 278	26 095
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		9 983	108 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>369 039</b>	<b>145 101</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	16	-36 061	-18 783
Förvärv av kundrelation i samband med inkrämsförvärv	43	-	-35 340
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	16	706	389
Förvärv av inventarier	17	-24 669	-30 433
Försäljning av inventarier	17	794	969
Investering i/utlåning till fonder		-2 450	-3 398
Återbetalning från fonder		3 001	-
Återbetalning långfristig fordran		-	-
Utlåning långfristig fordran		-	-2 834
Tillskott till intressebolag		-	-
Förvärv av aktier och andelar	22	-12 999	-18 894
Förvärv intressebolag	20	-686	-19 913
Försäljning av intressebolag	20	1 875	1 113
Betald tilläggsköpeskillning		-	-37 354
Förvärv av egna aktier		-4 744	-
Förvärv av koncernföretag	43, 45	-40 266	-6 854
Försäljning av koncernföretag	46, 47	551 233	686
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>435 735</b>	<b>-170 646</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	44		
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflyttande		2 924	3 077
Uttaget kapital från innehav utan bestämmande inflyttande		-79	-9 388
Amortering av skuld/återbetalning av lån		-91 513	-857 937
Upptagna lån		75 334	815 075
Amortering av leasingsskuldens kapitalbelopp		-98 866	-
Utdelning till innehav utan bestämmande inflyttande		-27 282	-22 976
Utdelning		-60 000	-50 000
Försäljning optioner		-	7 274
Återköp optioner		-267	-24 221
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-199 749</b>	<b>-139 096</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>605 025</b>	<b>-164 641</b>
Likvida medel vid årets början		197 011	361 058
Omräkningseffekt likvida medel		-2 820	594
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>799 216</b>	<b>197 011</b>

## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Intäkter	6	47 541	39 701
Övriga intäkter	7	-	60
		<b>47 541</b>	<b>39 761</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-40 397	-32 990
Personalkostnader	10	-29 825	-24 497
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	16,17	-653	-138
Övriga rörelsekostnader		-30	-60
		<b>-70 905</b>	<b>-57 685</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 364</b>	<b>-17 924</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	705 505	168 116
Finansiella kostnader	12	-33 177	-18 951
		<b>672 328</b>	<b>149 165</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>648 964</b>	<b>131 241</b>
Bokslutsdispositioner	13	25 514	-3 478
Skatt	14	-1 946	-1 162
<b>Årets resultat</b>		<b>672 532</b>	<b>126 601</b>

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

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	1 492	1 503
		<b>1 492</b>	<b>1 503</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	497 408	522 239
Andelar i intresseföretag	20	6 989	7 200
Fordringar hos koncernföretag	24	1 053 551	966 911
Andra långfristiga fordringar	22	36 857	26 529
		<b>1 594 805</b>	<b>1 522 879</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 596 297</b>	<b>1 524 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		71	271
Fordringar hos koncernföretag	24	299 749	201 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 858	1 046
Övriga kortfristiga fordringar	27	1 061	3 335
		<b>302 739</b>	<b>205 780</b>
Likvida medel	28	159 632	2 142
		<b>462 369</b>	<b>207 922</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 058 668</b>	<b>1 732 304</b>

## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, forts

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<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		574 076	507 475
Årets resultat		672 532	126 601
		<b>1 246 608</b>	<b>634 076</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 256 608</b>	<b>644 076</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	31		
Ack överavskrivningar		682	378
		<b>682</b>	<b>378</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	727 444	738 555
Övriga långfristiga skulder	33	-	3 110
Skulder till koncernföretag	36	-	33 000
		<b>727 444</b>	<b>774 665</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	44 789	39 245
Leverantörsskulder		7 548	2 632
Skulder till koncernföretag	36	58	258 940
Övriga kortfristiga skulder		2 286	3 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	19 253	9 270
		<b>73 934</b>	<b>313 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 058 668</b>	<b>1 732 304</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 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>453 828</b>	<b>103 647</b>	<b>567 475</b>
Omföring av tidigare års resultat		103 647	-103 647	0
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat			126 601	126 601
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126 601</b>	<b>126 601</b>
<b>Transaktioner</b>				
Utdelning		-50 000		-50 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>-50 000</b>	<b>0</b>	<b>-50 000</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>507 475</b>	<b>126 601</b>	<b>644 076</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>10 000</b>	<b>507 475</b>	<b>126 601</b>	<b>644 076</b>
Omföring av tidigare års resultat		126 601	-126 601	0
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat			672 532	672 532
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>672 532</b>	<b>672 532</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning		-60 000		-60 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>-60 000</b>	<b>0</b>	<b>-60 000</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>10 000</b>	<b>574 076</b>	<b>672 532</b>	<b>1 256 608</b>

## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2019	2018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-23 366	-17 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16,17	653	138
Erhållen ränta		32 945	19 249
Erlagd ränta		-30 641	-9 775
Betald/erhållen inkomstskatt		-3 104	-188
		<b>-23 513</b>	<b>-8 497</b>
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-174 814	2 965
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		4 952	-990
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-247 195	-240 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-440 570</b>	<b>-247 297</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av inventarier	17	-642	-1 542
Försäljning av dotterbolag	47	607 549	-
Försäljning av intressebolag	20	1 875	-
Förvärv av övriga aktier och andelar	22	-10 198	-18 893
Erhållen distribution kommanditbolag		86	5 066
Nyutgivna långfristiga koncerninterna lån	24	-92 449	-466 044
Återbetalning långfristiga koncerninterna lån		-	7 000
Erhållen amortering koncerninterna lån		20 700	36 201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>526 921</b>	<b>-438 212</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Uptagna banklån		75 334	815 075
Amortering/återbetalning banklån		-41 513	-29 961
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		-5 565	-
Utbetalt lån		-50 000	-200 994
Amortering koncerninternt långfristigt lån	36	-33 000	-
Uptaget koncerninternt långfristigt lån	36	-	33 000
Erhållen utdelning		185 883	120 000
Utbetald utdelning		-60 000	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>71 139</b>	<b>687 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>157 490</b>	<b>1 611</b>
Likvida medel vid årets början		2 142	254
Omräkningseffekt likvida medel		-	277
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>159 632</b>	<b>2 142</b>



## NOTER

### 1. Allmän information

STRONGHOLD INVEST AB ("Stronghold") 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, fondförvaltning och webbaserad fastighetsinformation. I december avyttrade koncernen den del av verksamheten som avser webbaserad fastighetsinformation.

Moderföretag i Stronghold-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

##### *IFRS 16 Leasingavtal*

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal inklusive IFRIC 4 samt SIC 27. Standarden har en leasingmodell för leasetagare, vilken innebär att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader.

Nyttjanderätten redovisas separat från andra tillgångar i rapporten över finansiell ställning. I efterföljande perioder redovisas nyttjanderätten till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och ev. nedskrivningar samt justerat för eventuella omvärderingar av leasingsskulden.

Leasingsskulden redovisas separat från andra skulder. I efterföljande perioder redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde och minskas med gjorda leasingbetalningar. Leasingsskulden omvärderas vid förändringar i bl.a. leasingperioden, restvärdegarantier och ev. förändringar i leasebetalningar.

Korta leasingkontrakt (12 månader eller kortare) och leasingavtal där underliggande tillgång uppgår till lågt värde behöver inte redovisas i rapporten över finansiell ställning. Dessa kommer att redovisas i rörelseresultatet på samma sätt som tidigare operationella leasingavtal.

Den nya standarden innehåller mer omfattande upplysningar jämfört med nuvarande standard. Koncernen har tillämpat standarden för första gången under nuvarande räkenskapsår. Se nedan under rubrik Leasingavtal IFRS 16 för övergångseffekter.

##### *Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures*

Ändringarna tydliggör att undantaget i IFRS 9 endast är tillämpligt på innehav som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Ett företag ska tillämpa IFRS 9 inklusive dess krav på nedskrivningar på långfristiga fordringar till joint ventures och intressebolag. Koncernen har tillämpat ändringen i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringarna har inte inneburit någon effekt på de finansiella rapporterna.

### *Förbättringar av IFRSer 2015-2017*

Förbättringar av IFRSer 2015-2017-cykeln är ett ändringspaket med förbättringar i olika standarder:

- IAS 12 Inkomstskatter

Ändringarna tydliggör att ett företag ska redovisa inkomstskattekonsekvenserna av utdelningar i resultatet, övrigt totalresultat eller eget kapital utifrån var företaget redovisade de transaktioner som genererade de utdelningsbara vinsterna. Detta är fallet oavsett om olika skattesatser gäller för utdelade och icke utdelade vinster.

- IAS 23 Låneutgifter

Ändringarna tydliggör att om lån som upptagits särskilt förblir utestående efter att den relaterade tillgången är färdigställd för sin avsedda användning eller försäljning, blir denna upplåning en del av den finansiering som ett företag lånar allmänt vid beräkning av räntesatsen för allmän upplåning.

- IFRS 3 Rörelseförvärv

Ändringarna i IFRS 3 tydliggör att när ett företag erhåller kontroll över en rörelse som är en gemensam verksamhet tillämpar företaget kraven för ett rörelseförvärv som genomförs i flera steg inklusive omvärdering av sitt tidigare innehav i den gemensamma verksamheten till verkligt värde. Det innehav som ska omvärderas omfattar eventuella oredovisade tillgångar, skulder och goodwill hänförligt till den gemensamma verksamheten.

- IFRS 11 Samarbetsarrangemang

Ändringarna i IFRS 11 tydliggör att om en part, som deltar i (men inte har gemensamt bestämmande inflytande över) en gemensam verksamhet som är en rörelse, erhåller gemensamt bestämmande inflytande över en sådan gemensam verksamhet, ska företaget inte omvärdera sitt tidigare innehav i den gemensamma verksamheten.

Koncernen har tillämpat förbättringarna i ovan standarder för första gången under nuvarande räkenskapsår. Ändringarna har inte inneburit någon effekt på de finansiella rapporterna.

### IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter

IFRIC 23 tydliggör hur man ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

IFRIC 23 klargör att ett företag ska utgå från att skattemyndigheten kommer att ganska företagets inkomstdeklaration och anta att myndigheten har full information om all relevant fakta och omständigheter. Vidare, måste företag bedöma om det är sannolikt att skattemyndigheten accepterar varje skattehantering, eller grupp av skattehanteringar, som företaget tillämpat eller planerar att tillämpa i sin inkomstdeklaration. Om företaget bedömer det sannolikt att skattemyndigheten accepterar en viss skattehantering så ska redovisningen spegla deklarationen i det avseendet. Om företaget bedömer det inte sannolikt att skattemyndigheten accepterar en viss skattehantering ska företaget tillämpa det mest sannolika beloppet eller förväntade värdet på skattehanteringen vid fastställande av till exempel beskattningsbart resultat, skattemässigt värde och skatteskulder med mera.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Koncernen har tillämpat IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter första gången under nuvarande räkenskapsår. IFRIC 23 har inte inneburit någon effekt på de finansiella rapporterna.

Utöver det som beskrivs ovan är koncernens tillämpade redovisningsprinciper oförändrade i jämförelse med årsredovisningen 2018.

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

#### *Ändringar i IFRS 9, IAS 39 och IFRS 7: Referensräntereformen*

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. 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) 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. Företagsledningens bedömning är att ändringarna inte kommer att innebära någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

### **Koncernredovisning**

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

Bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt uppnås när företaget har:

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

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

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

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

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

Redovisningsprinciperna i dotterföretag har vid behov justerat för att 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 egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

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

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

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

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

För varje rörelseförvärv värderas tidigare innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget antingen till verkligt värde eller till värdet av den proportionella andelen av innehavet utan bestämmande inflytande av det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar.

När överförd ersättning i ett rörelseförvärv inkluderar tillgångar och skulder som är följden av villkorade köpeskillingar, värderas villkorad köpeskillning till dess verkliga värde per förvärvstidpunkten och ingår i den överförda ersättningen i rörelseförvärvet. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som kvalificerar som justeringar under värderingsperioden, justeras retroaktivt med motsvarande justering av förvärvskostnaden.

Efterföljande förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som inte kvalificerar som justeringar under värderingsperioden redovisas olika beroende på hur den villkorade 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 stegvis 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 egetkapitalandelar 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 synergierna 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 under året härrör från fastighets- och fondförvaltning, konsulttjänster, upplåtelse av licenser samt ränte- och utdelningsintäkter. I december avyttrades den del av koncernen som avser upplåtelse av licenser.

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

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

Koncernen har följande väsentliga intäktsströmmar och dessa har analyserats med hjälp av femstegsmodellen. Kriterierna för ett kundkontrakt anses uppfylla avseende koncernens kontrakt. Det finns inga väsentliga uppstartskostnader (cost to obtain a contract) för att uppfylla kontrakten.

#### *Fastprisavtal*

Inom segmentet fastighetsförvaltning bedriver koncernen huvudsakligen teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning med fasta arvoden. Avtalen löper vanligtvis över flera år och infattar även möjlighet till tilläggstjänster såsom tjänster för uthyrning, omförhandling och projektjänster. Dessa intäktsströmmar 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.

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 samtliga 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 intäktsförs först 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 är desamma och 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 samtliga 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 intäktstyp 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 %-sats 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.

### *Licensarvoden*

Inom segmentet Licenser sker upplåtelse av licenser i programmet Datscha. I december 2019 har koncernen sålt sitt ägande i Datscha AB inklusive dotterbolag. Kontrakten löper över minst ett år och en fast årsfakturerings sker en gång per år. Det finns bara ett prestationsåtagande och transaktionspriset är fast, dvs. fördelning av transaktionspriset är inte tillämpligt (respektive tillhandahållande av tjänster ska ses som ett samlat prestationsåtagande).

Löfte om att tillhandahålla licensen löpande över kontraktstiden anses vara ett prestationsåtagande eftersom koncernen enligt såväl avtal som förväntan av kund måste bedriva verksamhet som i väsentlig grad påverkar den immateriella egendomen som kunden har rätt till. Koncernen har ett åtagande gentemot kund att kontinuerligt uppdatera systemet med relevanta och aktuella data under licensperioden samt att underhålla systemet så att funktionaliteten fungerar så som avtalats men även att systemet uppgraderas utvecklingsmässigt enligt den utvecklingsstandard som råder på marknaden. Koncernen kan därmed redovisa löftet om att bevilja kunden en licens som ett prestationsåtagande över tid eftersom kunden samtidigt kommer att erhålla och förbruka fördelen av företagets tillhandahållande av åtkomst till dess immateriella egendom när systemet förbättras och uppdateras. Mönstret för tjänster till kunden, liksom koncernens försök att uppfylla kontraktet, variera inte mellan månaderna. Baserat på det anses det lämpligt att redovisa intäkter från tjänsterna linjärt över licensperioden.

### *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 ej 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 först då som förbrukning av fördelarna av företagets prestation kan identifieras. Intäkterna redovisas därför när transaktionen är genomförd och försäljningskontraktet är signerat. Det är även vid detta tillfälle det bedöms mycket sannolikt att intäkten inte kommer att behöva återföras i framtiden.

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

### *Promote*

Bolaget kan erhålla överavkastning hänförlig till investering i fonderna s.k. promote, vilken betalas ut när fonden stängs. Intäktsredovisning sker när beloppet går att fastställa med rimlig säkerhet och det är troligt att utbetalning kommer att kunna ske. Promote intäkterna redovisas i finansnettot då investeringarna i fonderna är klassificerade som en finansiell investering.

### *Material och tilläggs tjänster*

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 vidarefaktureringen redovisas i den period då kostnaden för materialet/tjänster uppkommer.

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla utdelning har fastställts. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### **Leasingavtal IFRS 16 tillämpat från 1 januari 2019**

1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Stronghold tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Således har ingen retroaktiv tillämpning skett utan koncernen har valt att använda den modifierade retroaktiva metoden. Jämförelsesiffrorna för 2018 redovisas därmed enligt tidigare redovisningsprinciper i enlighet med IAS 17. I egenskap av leasetagare har Stronghold 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 den nya standarden. 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) 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 leasingkulda för samtliga leasingavtal i vilka koncernen är leasetagare med undantag för de avtal som faller under de lätttnadsregler som beskrivs ovan.

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

Leasingkulden presenteras på egen rad i koncernens rapport över finansiell ställning. Efter det första redovisningstillfället värderas leasingkulden genom att öka det redovisade värdet för att återspegla räntan på leasingkulden (genom användande av effektivräntemetoden) samt genom att minska det redovisade värdet för



att återspegla erlagda leasingavgifter. Koncernen omvärderar leasingkulden (och gör en motsvarande justering av den tillhörande nyttjanderätten) om:

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

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

\*ett leasingavtal ändras och ändringen inte redovisas som ett separat leasingavtal. I dessa fall omvärderas leasingkulden genom att diskontera de ändrade leasingavgifterna med en ändrad diskonteringsränta.

Vid anskaffningstillfället redovisas nyttjanderätterna till värdet av motsvarande leasingkulda, erlagda leasingavgifter vid eller före inledningsdatumet samt eventuella initiala direkta utgifter. I efterföljande perioder värderas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. 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 köption, sker avskrivning över nyttjandeperioden för den underliggande tillgången. Avskrivningen påbörjas per inledningsdatumet för leasingavtalet.

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

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

I nedan tabell redovisas de effekter som IFRS 16 har fått på koncernens tillgångar och skulder. Eftersom Stronghold har valt att tillämpa den modifierade retroaktiva metoden har övergången inte haft någon effekt på eget kapital.

Effekter på tillgångar och skulder, 1 januari 2019	Ref.	Redovisade balansposter 1 jan 2019	Omräkning till IFRS 16	Omräknade balansposter 1 jan 2019
<b>Tillgångar</b>				
Goodwill		1 026 980		1 026 980
Övriga immateriella anläggningstillgångar		296 763		296 763
Inventarier		50 616		50 616
Nyttjanderätter	A	7 235	395 317	402 552
Finansiella anläggningstillgångar		166 404		166 404
Uppskjutna skattefordringar		18 349		18 349
Omsättningstillgångar	B	680 837	-10 161	670 676
Likvida medel		197 011		197 011
Klientmedel		167 957		167 957
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 612 152</b>	<b>385 156</b>	<b>2 997 308</b>
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		680 876		680 876
Innehav utan bestämmande inflytandet		58 401		58 401
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		739 148		739 148
Derivatinstrument		4 171		4 171
Leasingsskulder	C	4 932	292 118	297 050
Övriga långfristiga skulder		27 620		27 620
Uppskjutna skatteskulder		66 464		66 464
Övriga avsättningar		2 387		2 387
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut		39 550		39 550
Derivatinstrument		4 872		4 872
Leasingsskulder	C	1 597	93 038	94 635
Leverantörsskulder		103 265		103 265
Avtalsskulder		161 698		161 698
Aktuella skatteskulder		22 235		22 235
Övriga kortfristiga skulder		123 286		123 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		403 693		403 693
Klientmedel		167 957		167 957
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>2 612 152</b>	<b>385 156</b>	<b>2 997 308</b>

Referens:

A: Koncernen redovisade i enlighet med IAS 17 nyttjanderätter relaterat till koncernens finansiella leasingavtal (bilar) per 31 december 2018. Övergången till IFRS 16 har resulterat i att även operationell billeasing samt leasingavtal gällande hyra av lokaler redovisas i rapporten över finansiell ställning. Fördelningen av nyttjanderätter i den omräknade balansposten ser ut enligt följande, 389 860 tkr avser hyra av lokaler och 12 692 tkr avser bilar.

B: Delar av den nyttjanderätt som uppkommer till följd av övergången till IFRS 16 låg i koncernens balansräkning som förutbetalda hyra per 31 december 2018. I samband med övergången till IFRS 16 omklassificeras detta belopp till nyttjanderätt och nuvärdesberäknas som en del av den leasade tillgången.

C: Koncernen redovisade i enlighet med IAS 17 långfristiga och kortfristiga skulder relaterat till koncernens finansiella leasingavtal (bilar) per 31 december 2018. Övergången till IFRS 16 har resulterat i att även skulder avseende operationell billeasing samt leasingavtal avseende hyra av lokaler redovisas i rapporten över finansiell ställning.

#### Avstämning upplysning operationella leasingavtal enligt IAS 17 och redovisad leasingkulld enligt IFRS 16

Åtagande för operationella leasingavtal per 31 december 2018	341
Finansiella leasingsskulder per 31 december 2018	7
Leasingavtal med kort löptid och mindre värde (avgår då de kostnadsförs)	-12
Effekter av förlängningsoptioner	87
Effekter av omklassificering från leasingavtal	-5
Diskonteringseffekt	-25
<b>Redovisad leasingkulld balansräkningen 1 januari 2019</b>	<b>392</b>

I åtagandet för operationella leasingavtal per 31 december 2018 ingår ett antal leasingkontrakt som inte bedöms uppfylla kriterierna för att få redovisas som en tillgång och skuld i enlighet med IFRS 16 främst på grund av att kontraktet inte går att koppla till en specifik tillgång. Dessa redovisas i ovan tabell under rubriken Effekter av omklassificering från leasingavtal.

Den vägda genomsnittliga marginella låneräntan per 1 januari 2019 uppgick till 2,0 procent för lokaler och 3,98 procent för bilar.

#### Leasingavtal IAS 17

För räkenskapsåret 2018 gäller IAS 17 då koncernen inte har valt att tillämpa IFRS 16 retroaktivt. Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras om operationella leasingavtal. Finansiella leasingavtal i koncernen avser bilar.

Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileasingavgifterna om detta är lägre. Dessa tillgångar är föremål för avskrivningar i enlighet med motsvarande ägda tillgångar. I de fall det inte är rimligt säkert att äganderätten övertas vid utgången av leasingperioden skrivs tillgången av över den kortare av leasingperioden och nyttjandeperioden.

Den skuld som leasetagaren har gentemot leasegivaren redovisas i balansräkningen under rubrikerna Leasingbilar (finns såväl långfristig som kortfristig skuld). Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

#### 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. Intäkt- 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-monteära 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. Ränteutgifter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inte räknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

#### **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 inga förmånsbestämda pensionsplaner utöver ITP-planen. ITP-planen är en plan omfattande flera arbetsgivare och tryggad 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 % av aktierna eller rösterna

#### **Aktierelaterade ersättningar som regleras med kontanter**

Aktierelaterade ersättningar som regleras med kontanter värderas till skuldens verkliga värde. Erhållen premie redovisas som en finansiell skuld. Företaget omvärderar skulden varje balansdag och per likviddag och redovisar varje förändring som en finansiell post i resultaträkningen. Verkligt värde för optionerna beräknas enligt Black & Scholes.

#### **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 avdragilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserat per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat resultat eller skattemässigt resultat.

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

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

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

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

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Inventarier	5 år
Förbättringsutgift på annans fastighet	3 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 framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

### **Immateriella tillgångar**

#### *Separat förvärvade immateriella tillgångar*

Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Immateriella anläggningstillgångar består främst av kundrelationer som skrivs av på mellan 7-20 år och programvara som skrivs av på mellan 3-5 år. Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsår, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

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

Om affärsmodellens mål istället uppnås genom att både inkassera avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar (hold to collect and sell), och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat.

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IFRS9.

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 med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

- Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.
- 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.

#### *Kvittnings 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.

#### *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 kundfordran 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.	0,10%
Låg risk	Motparten har belopp som är förfallna upp till 30 dagar. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	1%
Medium risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 30 dagar eller att det finns indikationer på en ökad kreditrisk.	2%
Hög risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 60 dagar eller att det finns bevis på en ökad kreditrisk.	6,1%
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.

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.

Det har inte skett några förändringar i signifikanta antaganden relaterat till kreditbedömningar och nedskrivningar 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 kollektiv beräkning av kreditrisken 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 31 MSEK 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 % 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 i enlighet med IFRS 9 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. 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.

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 IFRS 16*

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning behöver reglerna i IFRS 16 inte tillämpas i juridisk person. För de företag som väljer att tillämpa undantaget införs istället regler som omfattar de principer som ska tillämpas för redovisning av leasingavtal hos leasetagare och leasegivare, redovisning av sale-and-lease-back transaktioner samt upplysningskrav. Ändringarna i RFR 2 avseende IFRS 16 ska börja tillämpas räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS16 i juridisk person.

### *Övriga ändringar i RFR 2*

De övriga ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2019 avser främst följande områden:

- Ändringar i IFRS 9 Finansiella instrument: Rätt till förtida inlösen med negativ ersättning
- Ändringar i IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint ventures: Långfristiga innehav i intresseföretag och joint ventures
- Förbättringar av IFRS 2015-2017
- IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter

Ovan ändringar ska tillämpas även i juridisk person, med ett undantag: i Förbättringar av IFRS 2015-2017 ingår en ändring i IFRS 3 Rörelseförvärv. På grund av att de skattemässiga effekterna från den ändringen i IFRS 3 är svårbedömda införs i RFR 2 en möjlighet till undantag från ändringen i IFRS 3. Ändringarna har inte inneburit någon effekt på moderbolagets finansiella rapporter.

### *Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft*

Rådet för finansiell rapportering har inte beslutat om några väsentliga ändringar som ännu inte har trätt ikraft.

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

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

### *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 leasingavtal som operationella oavsett om de är att betrakta som finansiella eller operationella.

#### *Obeskattade reserver*

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

#### *Finansiella instrument*

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.

#### *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 %. Mot bakgrund av de begränsningar som finns i avtalet som innebär att övriga investerares intressen måste beaktas är det företagsledningens bedömning att koncernen inte har bestämmande inflytande utan istället agerar som ombud för övriga investerare avseende förvaltning och kontroll över fonderna. Innehavet i fonderna konsolideras därför inte.

### **4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

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

### Kreditrisker

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

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

### Likviditetsrisker

För att bevaka den kort- och långfristiga kapitalförsörjningen upprättar koncernen regelbundet likviditetsbudgetar och likviditetsprognoser och säkerställer den kortsiktiga betalningsberedskapen genom att hålla en likviditetsreserv i form av likvida medel och outnyttjade bekräftade krediter. Likviditetsrisken minimeras långsiktigt genom säkerställande av långsiktig finansiering i form av bekräftade lånefaciliteter och riskbärande kapital. Tillgängliga likvida medel per 31 december 2019 uppgår till 799 MSEK (197). Koncernen har en outnyttjad checkräkningskredit om 78,5 (77) MSEK. Koncernen är inte exponerad för någon väsentligt likviditetsrisk till följd av leasingsskulder. Leasingsskulder följs upp som en del av koncernens treasuryarbete.

Koncernens skulder har en löptid enligt nedan:

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
Skuld leasingavtal	-	89 969	190 097	42 794	322 860
Skuld derivatinstrument	-	5 868	1 327	-	7 195
Övriga långfristiga skulder	-	-	33 531	9 024	42 555
Övriga avsättningar	-	-	4 384	-	4 384
Leverantörsskulder	118 205	-	-	-	118 205
Övriga kortfristiga skulder	360 890	290 814	-	-	651 704
<b>Summa</b>	<b>490 292</b>	<b>425 747</b>	<b>956 937</b>	<b>51 818</b>	<b>1 924 794</b>

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	9 873	29 677	739 148	-	778 698
Skuld leasingavtal	-	1 597	4 932	-	6 529
Skuld derivatinstrument	-	4 872	4 171	-	9 043
Övriga långfristiga skulder	-	-	27 620	-	27 620
Övriga avsättningar	-	-	2 387	-	2 387
Leverantörsskulder	103 265	-	-	-	103 265
Övriga kortfristiga skulder	337 087	373 825	-	-	710 912
<b>Summa</b>	<b>450 225</b>	<b>409 971</b>	<b>778 258</b>	<b>-</b>	<b>1 638 454</b>

<b>Moderföretaget 2019-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Skulder till kreditinstitut	11 197	33 592	727 444	-	772 233
Leverantörsskulder	7 548	-	-	-	7 548
Övriga kortfristiga skulder	21 539	-	-	-	21 539
<b>Summa</b>	<b>40 284</b>	<b>33 592</b>	<b>727 444</b>	<b>-</b>	<b>801 320</b>

<b>Moderföretaget 2018-12-31</b>	<b>Inom 3 mån</b>	<b>3-12 mån</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Över 5 år</b>	<b>Summa</b>
Skulder till kreditinstitut	9 873	29 372	738 555	-	777 800
Övriga långfristiga skulder	-	-	3 110	-	3 110
Långfristiga koncerninterna skulder	-	-	33 000	-	33 000
Leverantörsskulder	2 632	-	-	-	2 632
Övriga kortfristiga skulder	11 137	1 229	-	-	12 366
<b>Summa</b>	<b>23 647</b>	<b>30 601</b>	<b>774 665</b>	<b>-</b>	<b>828 908</b>

En refinansiering gjorde i koncernen under 2018 där samtliga banklån flyttades till moderbolaget.

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 under löptiden, dock beroende av skuldsättningsgraden i enlighet med låneavtalet, 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 81 MEUR och 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 uppgick till 9 MSEK. Nettoexponeringen för resterande valutor uppgick till följande: i DKK 282 MSEK, i NOK 119 MSEK, i GBP 2 MSEK och i USD 7 MSEK.

#### *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 39 (75) 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 Stronghold-koncernen endast i instrument med en likvid marknad, såvida inte investeringen är en långsiktig, strategisk investering. Derivatinstrument får endast användas i riskhanteringssyfte.

Känslighetsanalys (transaktionsrisker, ränterisker)

Koncernen	2019-12-31		2018-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering</i>				
EUR +5%	2 413	435	3083	577
EUR -5%	-2 413	-435	-3 083	-577
NOK +5%	611	5 943	843	4 853
NOK -5%	-611	-5 943	-843	-4 853
DKK +5%	1 870	14 100	-2 549	15 839
DKK -5%	-1 870	-14 100	2 549	-15 839
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procentenhet	-7 553	-7 553	-8 464	-8 464
Effekt på framtida finansnetto -1 procentenhet	7 553	7 553	8 464	8 464

Moderföretaget	2019-12-31		2018-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering</i>				
EUR +5%	-5 967	-5 967	-2 391	-2 391
EUR -5%	5 967	5 967	2 391	2 391
NOK +5%	9 145	9 145	7 292	7 292
NOK -5%	-9 145	-9 145	-7 292	-7 292
DKK +5%	18 548	18 548	14 121	14 121
DKK -5%	-18 548	-18 548	-14 121	-14 121
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procentenhet	2 813	2 813	561	561
Effekt på framtida finansnetto -1 procentenhet	-2 813	-2 813	-561	-561

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

*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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Finansiella tillgångar</i>				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	7 229	6 924	-	-
<i>Aktieinnehav</i>	115 676	96 608	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 413 276	845 855	1 514 865	1 173 787
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>1 536 181</b>	<b>949 387</b>	<b>1 514 865</b>	<b>1 173 787</b>
<i>Finansiella skulder</i>				
Verkligt värde via resultaträkningen				
<i>Derivatinstrument som innehas för handel</i>	2 116	9 043	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat betecknade som säkringsinstrument</i>	5 079	-	-	-
Upplupet anskaffningsvärde	1 405 459	1 048 800	782 658	1 079 565
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>1 412 654</b>	<b>1 057 843</b>	<b>782 658</b>	<b>1 079 565</b>

Det har inte skett några omklassificeringar mellan värderingskategorierna ovan under 2019 och 2018.

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

	Koncernen	
	2019	2018
Derivatinstrument		
<i>Valutarelaterade</i>	5 868	5 317
<i>Ränterelaterade</i>	4 853	-2 067
Aktieinnehav	3 098	35 965
<b>Nettovinst/-förlust</b>	<b>13 819</b>	<b>39 215</b>

Av de 10 721 tkr som avser resultateffekt relaterat till derivatinstrument är 3 287 tkr en effekt av under året förtidslösta ränteswappar. I resultaträkningen har denna intäkt klassificerats 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 armlängds 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.

Koncernen har tillgångar relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Värdet den 31 december 2019 uppgick till 7,2 MSEK (6,9). Koncernen har även skulder relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen och vissa till verkligt värde via totalresultatet. Värdet per den 31 december 2019 uppgick till 7,2 MSEK (9,0 MSEK). Koncernen har även aktieinnehav som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Värdet på dessa uppgick till 115,7 MSEK den 31 december 2019 (96,6 MSEK). 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)	2019-12-31			2018-12-31		
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Finansiella tillgångar:						
Aktieinnehav	-	-	115 676	-	-	96 608
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	5 586	-	-	6 924	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	1 643	-	-	-	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>7 229</b>	<b>115 676</b>	<b>-</b>	<b>6 924</b>	<b>96 608</b>
Finansiella skulder:						
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	7 195	-	-	4 872	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	-	-	-	4 171	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>7 195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 043</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, Fastighetsdrift, Fondförvaltning, Rådgivning och Licenser. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

### 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.
- \* Fastighetsdrift: Intäkter från drift består av arvoden för drift och fastighetsskötsel åt fastighetsägare.
- 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 2019	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Fastighets-drift	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	1 830 180	363 856	477 743	96 782	152 149	43 927	-	2 964 637
Intern försäljning	172 851	76 692	56 644	10 250	32 123	110 413	-458 973	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 003 031</b>	<b>440 548</b>	<b>534 387</b>	<b>107 032</b>	<b>184 272</b>	<b>154 340</b>	<b>-458 973</b>	<b>2 964 637</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-91 055</b>	<b>118 369</b>	<b>95 837</b>	<b>4 315</b>	<b>6 999</b>	<b>586 180</b>	<b>-</b>	<b>720 645</b>
Finansiella intäkter								23 456
Finansiella kostnader								-46 435
<b>Resultat före skatt</b>								<b>697 666</b>
Skatt								-21 838
<b>Årets resultat</b>								<b>675 828</b>

Koncernen 2018	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Fastighets-drift	Övrigt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	1 678 291	314 818	367 470	91 195	147 449	49 605	-	2 648 828
Intern försäljning	139 410	84 608	41 119	3 360	28 551	123 340	-420 388	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 817 701</b>	<b>399 426</b>	<b>408 589</b>	<b>94 555</b>	<b>176 000</b>	<b>172 945</b>	<b>-420 388</b>	<b>2 648 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9 452</b>	<b>92 665</b>	<b>71 946</b>	<b>6 566</b>	<b>-2 644</b>	<b>-9 192</b>	<b>-</b>	<b>168 793</b>
Finansiella intäkter								55 796
Finansiella kostnader								-52 099
<b>Resultat före skatt</b>								<b>172 490</b>
Skatt								-32 282
<b>Årets resultat</b>								<b>140 208</b>

I verksamhetsgrenen Övrigt ingår bland annat Stronghold Invest AB, Cikoria Partners AB samt Newsec Competence 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	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsförvaltning	-114 023	-39 077	-133 858	-
Fondförvaltning	-9 171	-48	-	-
Rådgivning	-17 093	-648	-17 118	-
Licenser	-7 627	-361	-	-
Fastighetsdrift	-3 011	-137	-	-
Övrigt	-2 027	-2 334	-	-
<b>Summa</b>	<b>-152 952</b>	<b>-42 605</b>	<b>-150 976</b>	<b>-</b>

	Företagets andel av resultatet för intresseföretag	
	2019	2018
Fastighetsförvaltning	-	-
Fondförvaltning	-	-
Rådgivning	-	1723
Licenser	-	-
Fastighetsdrift	-	-
Övrigt	3 436	4 527
<b>Summa</b>	<b>3 436</b>	<b>6 250</b>

#### Information om geografiska områden

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

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

	Intäkter från externa kunder		Anläggningstillgångar*	
	2019	2018	2019	2018
Sverige (företagets säte)	1 359 891	1 259 065	717 204	624 417
Finland	506 718	403 129	62 790	17 834
Norge	436 295	442 948	266 789	195 201
Danmark	554 770	476 213	747 889	701 118
Baltikum	95 384	58 466	16 241	9 290
England	11 579	9 007	-	138
<b>Summa</b>	<b>2 964 637</b>	<b>2 648 828</b>	<b>1 810 913</b>	<b>1 547 998</b>

\*Anläggningstillgångarna är exklusive uppskjutna skattefordringar.

#### Information om större kunder

Koncernen har två kunder som utgör 11,5 % (0%) respektive 7,3 % (4,3 %) av koncernens intäkter 2019. Intäkterna från kunderna uppgår till 191 MSEK respektive 121 MSEK 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	
	2019	2018
Försäljning	95,5%	98,0%
Inköp	8%	10%

Koncernens väsentliga intäktsströmmar (extern omsättning), vilka identifierats i enlighet med IFRS15, fördelar sig enligt nedan på koncernens segment. Nedan återfinns även en tabell som visar tidpunkten för intäktsredovisning.

Koncernen 2019	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Fastighets-drift	Övrigt	Total
Fastprisavtal	1 134 305	-	239 570	-	70 967	5 277	1 450 119
Management fee	-	343 063	-	-	-	-	343 063
Tillkommande tjänster	396 001	-	30 413	-	22 883	33 705	483 002
Omförhandling och uthyrning	126 596	-	41 017	-	-	-	167 613
Licensarvoden	-	-	-	96 782	-	-	96 782
Incitament	9 142	-	155 600	-	-	-	164 742
Promote	-	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	150 914	-	10 800	-	57 791	-	219 505
Övriga intäkter	13 222	20 793	343	-	508	4 945	39 811
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 830 180</b>	<b>363 856</b>	<b>477 743</b>	<b>96 782</b>	<b>152 149</b>	<b>43 927</b>	<b>2 964 637</b>

Koncernen 2018	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Fastighets-drift	Övrigt	Total
Fastprisavtal	1 011 876	-	200 951	-	69 847	16 567	1 299 241
Management fee	-	295 026	-	-	-	-	295 026
Tillkommande tjänster	368 304	-	23 180	-	9 373	30 551	431 408
Omförhandling och uthyrning	111 035	-	27 377	-	-	-	138 412
Licensarvoden	-	-	-	91 180	-	-	91 180
Incitament	16 125	-	106 088	-	-	-	122 213
Promote	-	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	159 002	-	2 701	-	67 684	-	229 387
Övriga intäkter	11 383	19 792	6 993	-	389	3 404	41 961
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 677 725</b>	<b>314 818</b>	<b>367 290</b>	<b>91 180</b>	<b>147 293</b>	<b>50 522</b>	<b>2 648 828</b>

Koncernen 2019	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Fastighets-drift	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>							
Fastprisavtal	1 133 818	-	126 274	-	70 967	-	1 331 059
Management fee	-	343 063	-	-	-	-	343 063
Tillkommande tjänster	396 002	-	16 509	-	22 883	33 705	469 099
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-	-	-
Licensarvoden	-	-	-	96 782	-	-	96 782
Incitament	-	-	-	-	-	-	-
Promote	-	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	150 914	-	10 800	-	57 791	-	219 505
Övriga intäkter	13 222	20 793	343	-	508	4 946	39 812
	<b>1 693 956</b>	<b>363 856</b>	<b>153 926</b>	<b>96 782</b>	<b>152 149</b>	<b>38 651</b>	<b>2 499 320</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>							
Fastprisavtal	487	-	113 296	-	-	5 276	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
Promote	-	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa	<b>136 225</b>	<b>-</b>	<b>323 816</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 276</b>	<b>465 317</b>
	<b>1 830 180</b>	<b>363 856</b>	<b>477 743</b>	<b>96 782</b>	<b>152 149</b>	<b>43 927</b>	<b>2 964 637</b>

Koncernen 2018	Fastighets-förvaltning	Fond-förvaltning	Rådgivning	Licenser	Fastighets-drift	Övrigt	Total
<i>Över tid:</i>							
Fastprisavtal	1 008 236	-	110 804	-	69 847	13 784	1 202 671
Management fee	-	295 026	-	-	-	-	295 026
Tillkommande tjänster	368 304	-	14 739	-	9 373	30 551	422 967
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-	-	-
Licensarvoden	-	-	-	91 180	-	-	91 180
Incitament	-	-	-	-	-	-	-
Promote	-	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	159 002	-	2 701	-	67 684	-	229 387
Övriga intäkter	11 383	19 792	6 993	-	389	3 404	41 961
	<b>1 546 925</b>	<b>314 818</b>	<b>135 237</b>	<b>91 180</b>	<b>147 293</b>	<b>47 739</b>	<b>2 283 192</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>							
Fastprisavtal	3 640	-	90 147	-	-	2 783	96 570
Management fee	-	-	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	8 441	-	-	-	8 441
Omförhandling och uthyrning	111 035	-	27 377	-	-	-	138 412
Licensarvoden	-	-	-	-	-	-	-
Incitament	16 125	-	106 088	-	-	-	122 213
Promote	-	-	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa	<b>130 800</b>	<b>-</b>	<b>232 053</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 783</b>	<b>365 636</b>
	<b>1 677 725</b>	<b>314 818</b>	<b>367 290</b>	<b>91 180</b>	<b>147 293</b>	<b>50 522</b>	<b>2 648 828</b>

## 7 Övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Realisationsresultat försäljning av anl.tillgångar	216	519	-	-
Resultat försäljning dotterbolag*	603 228	-	-	-
Kursdifferenser	-	326	-	-
Övrigt	-	-	-	60
<b>Summa</b>	<b>603 444</b>	<b>845</b>	<b>-</b>	<b>60</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	
	2019	2018	2019	2018
Deloitte				
revisionsuppdrag	3 359	3 513	605	375
revisionsnära tjänster	267	293	150	-
skatterådgivning	70	103	-	-
andra uppdrag	4 343	704	4 045	-
Price Waterhouse Coopers				
revisionsuppdrag	34	-	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
EY				
revisionsuppdrag	370	184	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
Annan revisor				
revisionsuppdrag	1 182	87	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 625</b>	<b>4 884</b>	<b>4 800</b>	<b>375</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 2019 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
	2019
Avskrivningar på nyttjanderätter	-97 297
Räntekostnader för leasingsskulder	-7 416
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	-2 501
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	-5 781

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

Den 31 december 2019 har koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 2 082 för kommande år. Förpliktelserna för koncernen gällande leasing av lågt värde de kommande fem åren uppgår till 7 211 tkr.

Det totala kassautflödet för leasingavgifter uppgick till 98,9 MSEK.

#### Operationell leasing - leasetagare, moderbolaget

Årets kostnad för operationella leasingavtal i moderbolaget uppgår till 2,4 (2) MSEK.

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

	Moderbolaget	
	2019	2018
Inom ett år	2 508	1 619
Mellan 1 och 5 år	2 650	3 169
Senare än 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 158</b>	<b>4 788</b>

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis diverse kontorsmaskiner och leasingbilar. Leasingperioden för operationell billeasing uppgår till 3 år och för diverse kontorsmaskiner varierar den mellan 3-5 år.

Nedan följer upplysningar för 2018 i enlighet med IAS 17 för koncernen.

#### Operationell leasing – leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal uppgår till 95 MSEK för koncernen. På balansdagen hade koncernen utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	Koncernen
	2018
Inom ett år	107 156
Mellan 1 och 5 år	222 524
Senare än 5 år	11 156
<b>Summa</b>	<b>340 836</b>

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis hyra av lokaler inklusive koncernens huvudkontor i Stockholm, samt diverse kontorsmaskiner och leasingbilar i de utländska dotterbolagen, vilka inte uppfyller villkoren för att redovisas som finansiella leasingavtal.

Leasingperioden för koncernens hyreslokaler uppgår till 2-6 år. Förlängning av hyresavtalet vid leasingperiodens utgång kan ske till vad koncernen bedömer vara en marknadsmässig avgift. Hyresbetalningarna för merparten av kontrakten ökar årligen enligt index kopplat till KPI och innehåller inga rörliga delar. 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	2019		2018	
	Antal Anställda	Varav antal män	Antal Anställda	Varav antal män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	13	54%	10	52%
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>13</b>	<b>54%</b>	<b>10</b>	<b>52%</b>
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	696	53%	663	52%
Finland	413	43%	337	43%
Norge	275	77%	258	75%
Danmark	430	40%	371	37%
Baltikum	101	39%	94	39%
England	13	77%	10	70%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>1 928</b>	<b>51%</b>	<b>1 733</b>	<b>50%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>1 941</b>	<b>51%</b>	<b>1 743</b>	<b>50%</b>

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Kvinnor:</b>				
styrelseledamöter	15	15	0	0
andra personer i företagets ledning inkl. VD	14	16	3	3
<b>Män:</b>				
styrelseledamöter	46	51	7	7
andra personer i företagets ledning inkl. VD	37	41	4	4
<b>Totalt</b>	<b>112</b>	<b>123</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
<b>Moderbolaget</b>	19 378	7 963	15 392	7 134
		(2 195)		(1 801)
<b>Dotterföretag*</b>	1 303 946	368 121	1 146 825	326 927
		(166 303)		(142 879)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>1 323 324</b>	<b>376 084</b>	<b>1 162 217</b>	<b>334 061</b>
				(144 680)



Löner och ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och anställda	2019		2018	
	Styrelse och VD (varav tantiem o d)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem o d)	Övriga anställda
<b>Moderföretaget</b>	5 568	13 810	4 596	10 796
	(-)	(1 441)	(-)	(464)
<b>Dotterföretag i Sverige</b>	39 874	419 769	36 150	397 754
	(13 162)	(50 434)	(10 563)	(54 857)
<b>Dotterföretag utomlands</b>				
Finland	8 978	261 067	8 572	207 245
	(2 614)	(27 139)	(3 119)	(24 830)
Norge	11 793	195 275	12 308	179 602
	(3 293)	(17 603)	(2 696)	(13 999)
Danmark	9 910	314 376	14 710	260 500
	(2 736)	(5 846)	(2 648)	(849)
Baltikum	4 481	27 033	1 647	20 505
	(699)	(5 109)	(574)	(2 584)
UK	(-)	11 390	(-)	7 832
	(-)	(374)	(-)	(693)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>80 604</b>	<b>1 242 720</b>	<b>77 983</b>	<b>1 084 234</b>
	(22 504)	(107 946)	(19 600)	(98 204)

#### Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 168 498 (144 680) tkr. Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgår till 2 195 (1 801) 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 2019 och 2018 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 16,6 MSEK (2018: 16,8 MSEK). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,08234 respektive 0,04575 procent (2018: 0,07656 respektive 0,04545 procent).

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

Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 procent (2018: 142 procent).

#### *Ersättningar till ledande befattningshavare*

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

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>
2018	Grundlön/Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	4 596	-	6	324	4 926
Vice verkställande direktör	1 740	370	86	382	2 578
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	3 436	52	72	737	4 297
<b>Summa</b>	<b>9 772</b>	<b>422</b>	<b>164</b>	<b>1 443</b>	<b>11 801</b>

Två av de sju ledande befattningshavarna under 2019 och 2018 är inhyrda som konsulter. Ersättningen till dem uppgår till totalt 1 462 tkr (1 911 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	
	2019	2018	2019	2018
Utdelning från koncernföretag	-	-	81 904	128 323
Resultatandel kommanditbolag	-	-	-	2 390
Resultatandel från övriga finansiella placeringar	576	6 394	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	33 719	24 522
Kursdifferenser	-	2 959	5 473	12 780
Ränteintäkter, externa	3 846	2 671	-	101
Vinster på instrument till verkligt värde	10 532	39 215	-	-
Resultat försäljning dotterbolag	-	-	580 702	-
Resultat försäljning intressebolag	1 428	-	1 664	-
Övrigt	3 598	30	2 043	-
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>19 980</b>	<b>51 269</b>	<b>705 505</b>	<b>168 116</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	
	2019	2018	2018	2018
Räntekostnader, leasing	-7 416	-121	-	-
Räntekostnader, externa	-27 325	-31 687	-31 810	-11 626
Räntekostnader, interna	-	-	-	-117
Nedskrivning av finansiell fordran/aktieinnehav	-804	-	-	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-5 050
Kursdifferenser	-5 194	-	-	-
Verkligt värde stegvis förvärv Newsec Advisory A/S	-3 847	-	-	-
Verkligt värde optioner Datscha	-	-6 827	-	-
Resultatförd uppläggningsavgift på löst banklån	-	-9 977	-	-
Övrigt	-1 849	-3 487	-1 367	-2 158
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-46 435</b>	<b>-52 099</b>	<b>-33 177</b>	<b>-18 951</b>

## 13 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2019	2018
Lämnade koncernbidrag	-	-5 564
Erhållna koncernbidrag	25 818	-
Återföring periodiseringsfond	-	2 450
Avskrivningar utöver plan	-304	-364
<b>Summa</b>	<b>25 514</b>	<b>-3 478</b>

## 14 Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt på årets resultat	-51 016	-43 054	-1 992	-1 162
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-816	1 507	46	-
<b>Summa</b>	<b>-51 832</b>	<b>-41 547</b>	<b>-1 946</b>	<b>-1 162</b>
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2019	2018	2019	2018
Uppskjuten skatt temporära skillnader	29 994	9 265	-	-
<b>Summa</b>	<b>29 994</b>	<b>9 265</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total skatt</b>	<b>-21 838</b>	<b>-32 282</b>	<b>-1 946</b>	<b>-1 162</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4% (22%) 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	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	697 666	172 490	674 476	127 763
Årets skattekostnad	-21 838	-32 282	-1 946	-1 162
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	-149 301	-37 948	-144 338	-28 108
Skillnad i skattesats mellan moderföretag och utländska dotterföretag	-448	1 012	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-816	1 105	-46	-
Omvärdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats*	283	1 004	-	-
Permanent skattemässig skillnad till följd av valutakurseffekt på koncerninternt lån klassificerat som del av nettoinvesteringen**	-	3 456	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 144	-6 051	-153	-1 285
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	132 559	2 022	142 591	28 231
Utnyttjat förlustavdrag (ej bokad i balansen fg år)	-	418	-	-
Underskott på vilka uppskjuten skatt ej bokats	-	103	-	-
Övrigt	29	2 597	-	-
<b>Summa</b>	<b>-21 838</b>	<b>-32 282</b>	<b>-1 946</b>	<b>-1 162</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-21 838</b>	<b>-32 282</b>	<b>-1 946</b>	<b>-1 162</b>

\*Under 2018 ändrades skattesatsen i Sverige och Norge. Under 2019 ändrades återigen skattesatsen i Sverige inför kommande år, vilket påverkar de uppskjutna skatterna.

\*\* I moderbolaget ligger valutakurseffekten på ett koncerninternt lån som en kostnad, men i koncernredovisningen flyttas effekten till eget kapital med effekten att det uppstår en intäkt i koncernens resultaträkning som är en permanent skattemässig skillnad. Under 2019 görs inte denna flytt varav en liknande permanent skillnad inte finns. Se koncernens rapport över förändringar i eget kapital för mer information.

### 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% på skattepliktigt EBITDA. Vidare sänktes bolagsskatten i två steg; 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%. Stronghold kan trots de nya ränteavdragsbegränsningarna under 2019 yrka avdrag för koncernens samtliga totala räntekostnad.

### 15 Goodwill

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden	1 026 980	1 010 362
Förvärv	6 114	-
Valutakursdifferenser	11 331	16 618
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 044 425</b>	<b>1 026 980</b>
	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförvaltning	630 762	614 583
Fastighetsdrift	31 670	31 670
Rådgivning	6 487	5 221
Ofördelat	375 506	375 506
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 044 425</b>	<b>1 026 980</b>

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.

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 4-5 % med tillväxttakter upp mot 15 % enstaka år samt även negativ tillväxt under vissa år och för enstaka kassagenererande enheter (3-9 %). Diskonteringsräntan, som ligger mellan 8,0% till 11,2% beroende på kassagenererande enhet (mellan 11,7% till 12,9%), 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 %), 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	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	489 320	427 716
Förvärv*	56 392	34 514
Försäljning av dotterbolag	-19 818	-
Inköp	36 061	18 783
Omklassificering från kortfristig fordran	17 081	-
Försäljning/utrangering	-5 820	-858
Valutakursdifferenser	3 912	9 165
<b>Utgående ack. Anskaffningsvärden</b>	<b>577 128</b>	<b>489 320</b>
Ingående avskrivningar	-68 039	-45 989
Försäljning/utrangering	5 061	469
Försäljning av dotterbolag	11 126	-
Årets avskrivningar	-34 026	-21 929
Valutakursdifferenser	-280	-590
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-86 158</b>	<b>-68 039</b>
Ingående nedskrivningar	-124 518	-124 518
Årets nedskrivningar**	-147 230	-
Valutakursdifferenser	1 951	-
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-269 797</b>	<b>-124 518</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>221 173</b>	<b>296 763</b>

\* Under 2018 gjorde ett förvärv av kundkontrakt i Danmark. Värdet på dem uppgick till 34,5 MSEK och de skrivs av på 7 år. Under 2019 har två förvärv gjorts. I Norge förvärvades Tjuvholmen Drift AS. I förvärvet ingick en kundstock som tilldelades ett värde om 21,8 MSEK. 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 34,6 MSEK. Under 2019 har delar av denna kundstock skrivits ned med ett värde om 17,1 MSEK. De ej nedskrivna kundrelationerna skrivs av på 5 år.

\*\* Under året har kundrelationer avseende Newsec Datea A/S och Newsec Advisory A/S skrivits ned med ett totalt värde om 128 MSEK. Utöver det har även nedskrivningar gjorts i koncernens dotterbolag avseende olika typer av immateriella tillgångar som inte längre anses ge ekonomiska fördelar i framtiden.

## 17 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 113	137 784	1 925	432
Förvärv av bolag	1 260	-	-	-
Försäljning av dotterbolag	-3 106	-	-	-
Inköp	24 669	30 433	642	1 542
Försäljning/utrangering	-3 633	-8 108	-	-49
Valutakursdifferenser	3 102	4 004	-	-
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>186 405</b>	<b>164 113</b>	<b>2 567</b>	<b>1 925</b>
Ingående avskrivningar	-113 497	-99 735	-422	-333
Försäljning/utrangering	3 055	7 658	-	49
Försäljning av dotterbolag	1 224	-	-	-
Årets avskrivningar	-21 656	-18 840	-653	-138
Valutakursdifferenser	-1 863	-2 580	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-132 737</b>	<b>-113 497</b>	<b>-1 075</b>	<b>-422</b>
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-3 719	-	-	-
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>-3 719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 949</b>	<b>50 616</b>	<b>1 492</b>	<b>1 503</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, covenants 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 2019 finns både förlängningsperioder som inkluderas i leasingperioden och förlängningsoptioner som bedöms som ej rimligt säkra och därmed inte inkluderas i leasingsskulden.

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

2018 hade koncernen ett antal finansiella leasingavtal avseende bilar som redovisades som nyttjanderätt i balansräkningen i enlighet med IAS 17. Övergångseffekten till IFRS 16 gällande bilar är 5 457 tkr och gällande byggnader 389 860 tkr.

Bilar	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per 1 januari (inkl. övergångseffekt IFRS 16)	21 077	19 052
Justering av tillkommande nyttjanderätter	5 570	1 939
Justering av avslutade nyttjanderätter	-2 716	-5 371
Valutakursdifferenser	43	-
<b>Utgående ack. Anskaffningsvärden</b>	<b>23 931</b>	<b>15 620</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per 1 januari	-8 385	-8 950
Justering av avslutade nyttjanderätter	1 351	2 590
Årets avskrivningar	-7 744	-1 836
Valutakursdifferenser	34	-189
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-14 744</b>	<b>-8 385</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 187</b>	<b>7 235</b>

Byggnader	2019-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>	
Per 1 januari 2019	389 860
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	38 606
Justering av avslutade nyttjanderätter	-3 053
Försäljning av dotterbolag	-29 522
Valutakursdifferenser	4 196
<b>Utgående ack. Anskaffningsvärden</b>	<b>400 087</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>	
Per 1 januari 2019	-
Justering av avslutade nyttjanderätter	3 053
Försäljning av dotterbolag	3 757
Årets avskrivningar	-89 553
Valutakursdifferenser	1 508
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-81 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>318 852</b>

Uppskattningsvis en tiondel av leasingavtalen för bilar löper ut under det innevarande räkenskapsåret. De utgångna leasingavtalen har ersatts av nya leasingavtal för de underliggande tillgångarna. Detta har resulterat i en ökning av nyttjanderätter om 3 MSEK under 2019. Resterande ökning beror på det ökade antalet anställda inom koncernen. Andelen leasingkontrakt för byggnader som löper ut under innevarande år är väldigt låg och de tillkommande nyttjanderätterna under året avser främst nya lokaler till följd av en växande verksamhet. Under 2019 har koncernen sålt sitt innehav i Datscha AB inklusive dotterbolag, vilket medför en nettoeffekt på nyttjanderätter om 25,8 MSEK. Leasingsskulden har också minskat som en effekt av detta med ett belopp i snarlik storlek.



## 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	522 239	275 137
Återbetalt aktieägartillskott	-	-275 072
Lämnade aktieägartillskott	5 150	-
Koncerninternt övertagande av aktier till bokfört värde	-	529 828
Försäljning av dotterbolag	-29 957	-
Resultatandel kommanditbolag	162	2 462
Distributioner kommanditbolag	-86	-5 066
Likvidation dotterbolag	-100	-
Nedskrivning	-	-5 050
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>497 408</b>	<b>522 239</b>

I december 2019 har moderbolaget sålt sina aktier i Datscha AB. Under året har även dotterbolaget Orjol AB likviderats.

Under 2018 skedde en omorganisation inom koncernen som innebar att Stronghold Group AB överlät aktierna i följande bolag till Stronghold Investment AB: Newsec AB, Niam AB, Datscha AB, Orjol AB, Westpartner AB, Niam IV Co-Investment AB, Niam V Co-Investment AB, Stronghold Business IT AB och Niam Core Plus Investment KB. Överlåtelsen gjorde till bokförda värden. Under 2018 skrevs även värdet på aktierna i Stronghold Business IT AB (numera Cikoria Partners AB) ned till noll då dotterbolagets verksamhet har flyttats över till ett annat bolag inom koncernen.

Företag, organisationsnummer	Säte	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
		Kapital- andel %*	Kapital- andel %*	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 Communication AB, 556943-0050 2)	Stockholm		51		
Newsec Infra AB, 556652-7148 1)	Stockholm	51	-		
Newsec Advisory A/S, 32271316 5)	Köpenhamn	50,16	-		
Newsec Asset Management AS, 991211241	Oslo	100	100		
Newsec Technical Services AB, 556670-4358	Stockholm	100	100		
Campido Fastighetsförvaltning AB, 556737-2759 3)	Stockholm	-	100		
Sefab gruppen AB (under likvidation), 556388-3254 3)	Stockholm	-	100		
Newsec 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 Infra AB, 556652-7148 (fd. Newsec Investment AB) 1)	Stockholm	-	100		
Newsec Competence AB, 556557-8555 2)	Stockholm	95	100		
Newsec Nordic Asset Management AB, 556899-7489	Stockholm	100	100		
Newsec PAM Denmark ApS, 38802224	Köpenhamn	100	100		
Newsec Datea A/S, 25326296	Köpenhamn	100	100		
Newsec Asset Management Oy, 0726489-3	Helsingfors	100	100		
Newsec Asset Management AB, 556348-0283	Göteborg	100	100		
Newsec Basale AS, 959 718 482	Trondheim	100	100		
Bekkestua Senter Drift AS, 913435559 3)	Oslo	-	100		
Venator AS, 984 500 106	Trondheim	100	100		
Newsec Fornebu AS, 920216641	Trondheim	100	100		
Newsec 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		
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		
OCA Drift AS, 915 439 241	Trondheim	100	100		
Galleriet Drift AS, 915 439 241	Trondheim	100	100		
Tjuvholmen Drift AS, 991 060 014 5)	Oslo	100	-		
Newsec AS, 986033033	Oslo	51	51		
Newsec Advice Oy, 2259752-2	Helsingfors	51	51		
Newsec Valuation Oy, 0629716-7 4)	Helsingfors	-	100		
UAB Resolution Holdings, 302310538 6)	Vilnius	59,16	51,67		
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		
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	Riga	70	70		
UAB Newsec Finance LT, 302819916	Vilnius	100	100		
UAB Newsec Project Management, 304910019	Vilnius	100	100		

UAB Resolution LT, 300631876 5)	Vilnius	100	-		
Niam AB, 556339-0789	Stockholm	100	100	227 700	222 550
Niam Lux Management S.å.r.l	Luxemburg	100	100		
Niam Core Plus II Luxemburg S.å.r.l	Luxemburg	100	100		
Niam AS, 991478361	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 8)	Stockholm	58,155	55,13		
Niam VII Investment KB 8)	Stockholm	54,17	-		
Niam Core Plus II Investment KB, 969778-3224 8)	Stockholm	57,155	51,555		
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907 8)	Stockholm	-	5,15		
Niam VI Co-Investment AB, 556865-2837	Stockholm	100	100		
Niam Fund Accounting, 556987-0966	Stockholm	100	100		
Niam Denmark A/S, DK33495137	Köpenhamn	100	100		
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907	Stockholm	55,15	50	449	373
Niam IV Co-Investment AB, 556740-4297	Stockholm	100	100	59	59
Niam V Co-Investment AB, 556833-1192	Stockholm	78	78	17 215	17 215
Orjol AB, 556662-8946 3)	Stockholm	-	100	-	100
Westpartner AB, 556730-2731	Stockholm	100	100	100	100
Cikoria Partners AB, 559008-4900 9)	Stockholm	100	100	-	-
Datscha AB, 556578-7503 7)	Stockholm	-	100	-	29 957
Datscha UK Ltd, 08956124	London	-	100		
Datscha Oy, 2349669-4	Helsingfors	-	100		
				497 408	522 239

\* Tillika rösträttsandel

1) Under året har Newsec Sweden AB sålt samtliga sina andelar i Newsec Infra AB (f.d. Newsec Investment AB) och istället har Newsec AB förvärvat 51 procent i bolaget. Ägandet i koncernen är därmed oförändrat mellan åren.

2) Under 2019 har även Newsec AB sålt 5 procent av aktierna i Newsec Competence AB till en minoritetsägare samt sålt samtliga aktier i Newsec Communication AB.

3) Fyra bolag i koncernen har likviderats under 2019; Campido Fastighetsförvaltning AB, Sefab gruppen AB, Orjol AB och Bekkestua Senter Drift AS.

4) Per den 30 november 2019 fusionerades Newsec Valuation Oy in i sitt moderbolag Newsec Advice Oy.

5) Under 2019 har tre bolag förvärvats; Tjuvholmen Drift AS, UAB Resolution LT och Newsec Advisory A/S. Newsec Advisory A/S var ett intressebolag i 2018 års bokslut.

6) Under året har det baltiska moderbolaget förvärvat aktier i sig själv vilket påverkar ägarandelen. Utöver det har Newsec AB även förvärvat ytterligare andelar i bolaget.

7) I december 2019 sålde Stronghold Invest AB sina andelar i Datscha AB.

8) Under året har Niam AB förvärvat andelar från anställda i några av kommanditbolagen, vilket påverkar ägarandelen. Dessutom har Niam AB sålt sina 5,15% i Niam Core Plus Investment KB till Stronghold Invest AB. Den totala ägarandelen i detta bolag i koncernen är oförändrad mellan åren.

9) Under året har Stronghold Business IT AB bytt namn till Cikoria Partners AB.

## 20 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 970	7 428	7 200	7 200
Resultatandel, rörelse	-13	1 723	-	-
Resultatandel, finansiell	3 476	4 527	-	-
Försäljning	-447	-1 073	-211	-
Nedskrivning intressebolag stegvis förvärv	-3 947	-	-	-
Vändning tilläggsköpeskilling	-1 777	-	-	-
Omklassificering till dotterbolag	-15 863	-	-	-
Förvärv	686	19 913	-	-
Valutaomvärdering	-121	452	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>15 064</b>	<b>32 970</b>	<b>6 989</b>	<b>7 200</b>

Intresseföretag, organisationsnummer	Säte	2019-12-31	2018-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*
Tessin Nordic AB, 556965-9187	Stockholm	28,46	31,92
Newsec Advisory A/S, 32 27 13 16	Köpenhamn	-	33,34
UAB Trecia diena, 304211859	Vilnius	47,5	46,8
NAS Näringsmedling AS, 922183155	Stavanger	45,4	-

\* Tillika rösträttsandel

Per den 1 augusti 2019 förvärvade Newsec AB ytterligare aktier i Newsec Advisory A/S. Ägarandelen uppgår numera till 50,16% och bolaget är inte längre ett intressebolag utan ett dotterbolag. I samband med det stegvisa förvärvet har intressebolagsandelen värderats till verkligt värde baserat på förvärvspriset av de nya andelarna och effekten har tagits över resultaträkningen. Omvärderingseffekten blev en kostnad på 3 847 tkr.

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

Det har gjorts en nyemission i Tessin Nordic AB under året. Stronghold deltog inte i nyemissionen varmed ägandet späddes ut från 31,92 procent till 29,33 procent. Nyemissionen gjordes till en överkurs vilket har berikat Tessins Nordic AB:s eget kapital och därmed även berikat Stronghold. Värdet på Tessin Nordic AB har justerats med koncernens andel av förändringen i bolagets nettotillgångar till följd av nyemissionen och redovisas som resultat från intressebolag. Därefter har Stronghold Invest AB även sålt andelar i Tessin Nordic AB och per 31 december 2019 är ägarandelen 28,46%. Reavinstresultatet i koncernen uppgår till 1 428 tkr och i moderbolaget till 1 664 tkr.

Under hösten har tillskott lämnats till UAB Trecia diena vilket medfört att ägarandelen ökat med 0,7 procent.

Finansiell information i sammandrag avseende intresseföretag		2019-12-31	2018-12-31
Summa tillgångar		65 569	76 260
Summa skulder		-29 461	-34 906
Summa nettotillgångar		36 108	41 354
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar		10 378	13 452
Summa intäkter		31 931	63 127
Summa årets resultat		-15 697	-3 381
Koncernens andel i intresseföretagets resultat		3 463	6 250
Nedskrivningar		3 947	-
Koncernens andel i intresseföretagets övrigt totalresultat		-	-

## 21 Derivatinstrument

Koncernen	2019-12-31		2018-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminer	5 586	7 195	6 924	4 872
Ränteswappar	1 643	-	-	4 171
<b>Summa</b>	<b>7 229</b>	<b>7 195</b>	<b>6 924</b>	<b>9 043</b>
Varav långfristig del	5 451	1 327	5 420	4 171
Varav kortfristig del	1 778	5 868	1 504	4 872
<b>Summa</b>	<b>7 229</b>	<b>7 195</b>	<b>6 924</b>	<b>9 043</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	7 229	-7 195	34
Derivat med negativa värden	-7 195	7 195	-

## 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	115 676	96 608	36 857	26 529
Övriga långfristiga fordringar	31 136	31 406	-	-
<b>Summa</b>	<b>146 812</b>	<b>128 014</b>	<b>36 857</b>	<b>26 529</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 moderbolaget bland annat investerat i ABRF Holding AB där 8 procent av aktierna i bolaget förvärvades. Aktieinnehaven värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

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

### 23 Kundfordringar

Nedan följer upplysningar om kundfordringar för 2019 och 2018 i enlighet med IFRS 9:

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar, brutto	352 435	344 808
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-7 430	-7 924
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-4 961	-2 751
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>340 044</b>	<b>334 133</b>

Avsättningar för förväntade kreditförluster	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Avsättningar vid årets början	-10 675	-2 845
Effekt övergång till IFRS 9	-	-2 505
Reglerade fordringar	10 675	5 350
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-7 430	-7 924
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-4 961	-2 751
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>-12 391</b>	<b>-10 675</b>

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

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>

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2018-12-31		
	Kundfordringar, Brutto	Reserv förväntade kredit- förluster, individuell	Kund- fordringar, netto
Ej förfallna	244 302	-	244 302
Förfallna 30 dagar	67 419	-300	67 119
Förfallna 31-60 dagar	11 453	-186	11 267
Förfallna 61-90 dagar	3 598	-20	3 578
Förfallna 90-120 dagar	3 610	-899	2 711
Förfallna > 120 dagar	14 426	-1 346	13 080
<b>Summa</b>	<b>344 808</b>	<b>-2 751</b>	<b>342 057</b>

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

Det finns inga indikationer på sannolikheten för fallissemang har förändrats jämfört med 2018.

	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	0	-379
Förfallna >90 dagar	6 318	-512	-5 806
<b>Summa</b>	<b>347 474</b>	<b>-6 580</b>	<b>-7 430</b>

	2018-12-31		
	Kundfordringar, Netto	Justering*	Förväntade kredit- förluster, generell
Ej förfallna	244 302	-4 938	-240
Förfallna 30 dagar	67 119	-	-671
Förfallna 31-60 dagar	11 267	-	-225
Förfallna 61-90 dagar	3 578	-	-215
Förfallna >90 dagar	15 791	-9 219	-6 572
<b>Summa</b>	<b>342 057</b>	<b>-14 157</b>	<b>-7 924</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.

## 24 Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	966 911	535 880
Tillkommande fordringar	92 449	466 044
Övertagna fordringar*	-	10 063
Valutaomräkning	14 891	-1 876
Reglerade fordringar	-20 700	-43 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 053 551</b>	<b>966 911</b>
Kortfristiga	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	201 128	191 483
Tillkommande fodringar	299 749	201 128
Reglerade fordringar	-201 128	-191 483
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>299 749</b>	<b>201 128</b>

\* Under 2018 skedde en överlåtelse av aktier i dotterbolag samt långfristiga fordringar från dotterbolaget Stronghold Group AB till Stronghold Invest AB. Överlåtelsen skedde till bokförda värden.

## 25 Avtalstillgångar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna licensarvoden	-	120
Upplupna fondförvaltararvoden	4 169	90 247
Upplupna arvodesintäkter	158 035	116 085
<b>Summa</b>	<b>162 204</b>	<b>206 452</b>

I allt väsentligt har de avtalstillgångar som förelåg 2018 fakturerats till kund under 2019.

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. 2018 började koncernen förvalta en stor fond där intäkter kunde tas redan under 2018 men fakturering inte fick ske förrän under 2019, vilket medförde höga upplupna arvoden. Under 2019 får fakturering och intäktsföring ske samma år varmed motsvarande post inte föreligger bland avtalstillgångarna.



## 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	1 933	11 171	-	-
Förutbetalda försäkringar	1 298	1 761	-	-
Förutbetalda lönerelaterade kostnader	7 379	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	34 817	35 369	1 804	986
Övriga upplupna intäkter	6 683	1 403	54	60
<b>Summa</b>	<b>52 110</b>	<b>49 704</b>	<b>1 858</b>	<b>1 046</b>

Förutbetalda hyror är lägre än 2018 till följd av IFRS16. Se redovisningsprinciperna för beskrivning av övergångseffekten.

## 27 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 450	4 353	1 061	-
Momsfordran	3 073	5 360	-	-
Fordran Niam Nordic Inv. Fund VI, VII och Core Plus	26 662	20 699	-	-
Förskott till leverantör	-	17 010	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	50 512	33 784	-	3 335
<b>Summa</b>	<b>91 697</b>	<b>81 206</b>	<b>1 061</b>	<b>3 335</b>

## 28 Likvida medel och klientmedel

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	799 216	197 011	159 632	2 142
Klientmedel	156 661	167 957	-	-
<b>Summa</b>	<b>955 877</b>	<b>364 968</b>	<b>159 632</b>	<b>2 142</b>

Beviljad checkräkningskredit är 84 MSEK (77). 5,5 MSEK av checkräkningskrediten i ett av koncernens dotterbolag är nyttjad per balansdagen.

### *Klientmedel*

Likvida medel förvaltas i dotterbolagen Newsec Asset Management AB, Newsec Asset Management Oy, Newsec Basale AS, Newsec Datea A/S och Newsec AS för kunders räkning. Medlen hanteras på basis av förvaltningsavtal, som i normalfallet löper under tre år. Klientmedel på skuldsidan avser skulder för kunders räkning och uppgår till motsvarande belopp som finns på tillgångssidan. Medlen tillhör ej koncernen och ingår inte i koncernens förmögenhetsmassa vid beräkning av nyckeltal. Klientmedel ingår inte heller i koncernens kassaflödesanalys.

## 29 Aktiekapital

Vid ingången av räkenskapsåren 2019 och 2018 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	
	2019-12-31	2018-12-31
Överavskrivningar	682	378
<b>Summa</b>	<b>682</b>	<b>378</b>

## 32 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skuld till kreditinstitut	777 891	778 698	772 233	777 800
Revolverande kreditfacilitet	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>777 891</b>	<b>778 698</b>	<b>772 233</b>	<b>777 800</b>

Per 31 december 2019 var 45 MSEK (39 MSEK) klassificerat som kortfristig skuld i moderbolaget. Resterande del av den kortfristiga skulden i koncernen per 31 december 2019 beror på att ett danskt dotterbolag har nyttjat 5,6 (-) MSEK av sin checkräkningskredit.

Utöver banklånen och den nyttjade checkräkningskrediten i ett av koncernens nyförvärvade bolag finns en outnyttjad checkkredit på 78,5 MSEK (77). Det finns även en revolverande kreditfacilitet om 150 MSEK (150). Under 2019 utnyttjades och återbetalades 50 MSEK av denna kreditfacilitet. Under 2018 utnyttjades inget av kreditfaciliteten.

Koncernen har en finansiering som innebär att bankerna följer upp två olika kovenanter, vilka rapporteras kvartalsvis. Net Debt/EBITDA innebär att koncernens skuldsättning i förhållande till EBITDA ej får överskrida 3,5. Utöver det följs kassatäckningsgrad som visar att koncernens löpande intjäning täcker betalning av räntor, amorteringar och investeringar. Förhållandet får inte överstiga 1. Koncernen bryter 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
2019	-	-	-	-
2020	5 658	-	-	-
2021	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023	772 233	778 698	772 233	777 800
2024	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>777 891</b>	<b>778 698</b>	<b>772 233</b>	<b>777 800</b>

Koncernens banklån 2019 uppgår till totalt 778 MSEK varav 5,6 MSEK är en nyttjad checkräkningskredit. Av banklånen är 405 (400) MSEK amorteringsfritt.

#### Ränteförfallostruktur

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

2019 är 303 MSEK av koncernens lån inte säkrade med ränteswappar. Dessa löper med rörlig ränta plus avtalad marginal. Motsvarande siffra 2018 var 194 MSEK. Ränteswapparna förfaller under perioden december 2024 till januari 2025.

Ränteförfall	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
2023	51 023	66 635	51 023	66 635
<b>Summa</b>	<b>51 023</b>	<b>66 635</b>	<b>51 023</b>	<b>66 635</b>

### 33 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Optionsskuld	-	3 110	-	3 110
Aktieägarlån	9 023	-	-	-
Långfristig bonussskuld	30 756	21 773	-	-
Övrigt	2 776	2 737	-	-
<b>Summa</b>	<b>42 555</b>	<b>27 620</b>	<b>-</b>	<b>3 110</b>

Övriga långfristiga skulder består främst av långfristiga skulder avseende bonus. Utöver det finns det även långfristiga aktieägarlån till minoritetsägarna i det nyförvärvade danska bolaget Newsec Advisory A/S. Föregående år fanns det långfristiga skulder värderade till verkligt värde på de optioner som utgivits i Datscha AB. Hela optionsskulden fanns i moderbolaget. Dessa skulder har dock reglerats i december 2019 i samband med försäljningen av Datscha då optionsinnehavarna fick ta del av delar av försäljningspriset.

#### Aktierelaterade ersättningar till anställda

Under 2016 gavs ett program avseende aktierelaterad ersättning ut till utvalda ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner i Datscha AB. De aktierelaterade ersättningarna som ställdes ut 2016 bestod av köpoption avseende befintliga aktier som Stronghold Invest AB äger i Datscha AB. Optionerna ställdes ut i september 2016 och löpte i fem år. Inlösenpriset var 54,98 kr. Optionerna kunde utnyttjas tidigast 5 år efter utfärdandet. Syftet med incitamentsprogrammet var att skapa förutsättningar för att behålla kompetent personal inom Datscha. Under 2018 återköptes en stor del av köpoptionerna och istället gavs ett nytt incitamentsprogram ut i form av teckningsoptioner. Reglering har förväntats ske genom återköp av optionerna varmed programmet har hanterats som ett kontantreglerat program. Inga nya köpoptioner har tilldelats under 2019. I samband med försäljningen av Datscha AB till en extern aktör under december 2019 återköptes samtliga köpoptioner och reglerades som en del av reasultatet.

Antal köpoptioner	2019	2018
Utestående vid årets början	56 560	415 110
Återköpta under året	-56 560	-358 550
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>56 560</b>

Genomsnittligt lösenpris i kronor per köpoption	2019	2018
Vid årets början	43,93	24,79
Tilldelade under året	-	19,14
Återköpta under året	-43,93	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>0,00</b>	<b>43,93</b>

I april 2018 gavs ett nytt incitamentsprogram ut till utvalda ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner i Datscha AB. Incitamentprogrammet bestod av teckningsoptioner avseende befintliga aktier som Stronghold Invest AB äger i Datscha AB. Pris per option sattes till 13,22 SEK. Teckningsoptionsprogrammet löpte fram till april 2022. Inlösenpriset var satt till 68,07 SEK. Optionerna kunde utnyttjas tidigast 3 år efter utfärdandet. Reglering förväntades ske genom återköp av optionerna varmed programmet har hanterats som ett kontantreglerat program. Syftet med incitamentsprogrammet var att skapa förutsättningar för att behålla kompetent personal inom Datscha. Inga nya teckningsoptioner har tilldelats under 2019. I samband med försäljningen av Datscha AB till en extern aktör under december 2019 nyttjades ett antal teckningsoptioner till att förvärva aktier i Datscha AB och resterande optioner såldes och reglerades som en del av reasultatet.

Antal teckningsoptioner	2019	2018
Utestående vid årets början	336 860	-
Tilldelade under året	-	336 860
Sålda under året	-336 860	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>336 860</b>

Genomsnittligt lösenpris i kronor per teckningsoption	2019	2018
Vid årets början	68,07	-
Tilldelade under året	-	68,07
Sålda under året	-68,07	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>0,00</b>	<b>68,07</b>

För de aktierelaterade ersättningarna som regleras med kontanter har skulden till de anställda i dotterbolaget Datscha AB beräknats genom att ta skillnaden mellan aktuell värdering av bolaget och lösenpris på optionerna multiplicerat med antal utställda optioner i bolaget. Per 31 december 2019 finns det dock ingen skuld kvar till följd av den reglering som skedde i samband med försäljningen av Datscha AB.

Årets kostnad för aktierelaterade ersättningar som regleras med kontanter i samband med försäljningen av Datscha uppgår till 18 463 tkr och ingår som en del i reavinsten. Den totala skulden per 31 december 2019 uppgår till - (3 110) tkr.

### 34 Leasingavtal

Nedan lämnas upplysningar om leasingsskulden för koncernen för 2019 i enlighet med IFRS 16.

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 leasingsskuldena. Den långfristiga delen uppgår till 232 891 tkr och den kortfristiga delen till 89 969 tkr.

Nedan lämnas upplysningar om leasingsskulden för koncernen för 2018 i enlighet med IAS 17.

Koncernen som leasetagare har finansiella leasingavtal avseende personbilar för vilka skulder finns upptagna i koncernens rapport över finansiell ställning. Den genomsnittliga leasingperioden är 3 år. Leasingavgifterna förändras inte under perioden med undantag för de ränteförändringar som sker där räntan är kopplad till STIBOR. Möjlighet till förlängning av avtalen utöver den innevarande hyresperioden förekommer.

De leasade tillgångarnas redovisade värde framgår av not 18. Leasingperioden för bilar är 3 år.

Skulder finansiella leasingavtal:

	Minimileaseavgifter	Nuvärde av minimileaseavgifter
	2018-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt:		
Inom ett år	1 552	1 597
Mellan 1 och 5 år	5 087	4 932
<b>Summa</b>	<b>6 639</b>	<b>6 529</b>
Avgår framtida finansiella kostnader	-110	-
<b>Summa</b>	<b>6 529</b>	<b>6 529</b>
Långfristig del	5 087	4 932
Kortfristig del	1 552	1 597
	<b>6 639</b>	<b>6 529</b>

### 35 Innehav utan bestämmande inflytande

Stronghold-koncernen 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 40,84 procent (48,33 procent) av aktierna och röstandelen i företaget. Under 2019 har det baltiska moderbolaget förvärvat aktier i sig själv och dessutom har Stronghold-koncernen förvärvat ytterligare aktier i vilket medför att minoriteten har minskat jämfört med föregående år. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 7 687 (2 061) och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 4 107 (2 423) per den 31 december 2019. Nedan följer summerad finansiell information för den baltiska underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	95 502	57 843
Rörelseresultat	19 246	4 875
<b>Periodens resultat efter skatt före minoritet</b>	<b>15 706</b>	<b>4 230</b>
Övrigt totalresultat	381	1 599

<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Anläggningstillgångar	13 158	10 362
Omsättningstillgångar	23 748	16 261
<b>Summa tillgångar</b>	<b>36 906</b>	<b>26 623</b>
Långfristiga skulder	154	593
Kortfristiga skulder	19 846	13 363
<b>Summa skulder</b>	<b>20 000</b>	<b>13 956</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 799	10 244
Innehav utan bestämmande inflytande	4 107	2 423

#### *Newsec Sweden-koncernen*

Newsec Sweden-koncernen, med Newsec Sweden AB (556695-7592) som moderbolag, inkluderar de svenska rådgivningsbolagen. Minoritetsinnehavet uppgick till 49 procent (49 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2019. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 9 271 (14

868) och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 6 049 (9 742) per den 31 december 2019. Nedan följer summerad finansiell information för underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	151 874	164 111
Rörelseresultat	24 159	41 560
<b>Periodens resultat efter skatt före minoritet</b>	<b>18 920</b>	<b>30 977</b>
Övrigt totalresultat	-	-

<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Anläggningstillgångar	3 109	136
Omsättningstillgångar	56 022	70 281
<b>Summa tillgångar</b>	<b>59 131</b>	<b>70 417</b>
Långfristiga skulder	6 376	7 418
Kortfristiga skulder	40 587	42 163
<b>Summa tillgångar</b>	<b>46 963</b>	<b>49 581</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 119	11 094
Innehav utan bestämmande inflytande	6 049	9 742

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

Minoritetsinnehavet i Niam Core Plus Investment KB uppgår till 49,85 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 145 (242) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till -2 003 (-2 071) per den 31 december 2019.

Minoritetsinnehavet i Niam VI KB uppgår till 41,85 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 363 (472) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 9 721 (9 442) per den 31 december 2019.

Minoritetsinnehavet i Niam Core Plus II Investment KB uppgår till 42,845 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till -27 (59) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 930 (-) per den 31 december 2019.

Minoritetsinnehavet i Niam VII KB uppgår till 45,83 procent av aktierna och röstandelen i företaget. Bolaget startades under 2019. Under räkenskapsåret uppgår resultatet hänförligt till minoriteten till 68 (59) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgår till 2 237 (1 742) per den 31 december 2019.

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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	258 940	230 972
Tillkommande skulder	58	258 940
Reglerade fordringar	-258 940	-230 972
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>58</b>	<b>258 940</b>

Långfristiga	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	33 000	-
Tillkommande skulder	-	33 000
Reglerade fordringar	-33 000	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>-</b>	<b>33 000</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	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Temporär skillnad avseende derivatinstrument	3	1 012
Underskottsavdrag	14 782	13 557
Temporär skillnad avseende kreditreserv kundfordringar	1 590	1 694
Övrigt	5 092	2 086
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>21 467</b>	<b>18 349</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Obeskattade reserver	7 297	8 285
Förvärv*	32 451	48 769
Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	9 203	7 409
Övrigt	8 052	2 001
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>57 003</b>	<b>66 464</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>-35 536</b>	<b>-48 115</b>

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

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 2018 och 2019.

Av de uppskjutna skattefordringar avseende underskott avser merparten 14 MSEK (12) 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 - (3) MSEK. Det finns ingen tidsbegränsning avseende utnyttjandet av ej redovisade temporära skillnader.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen Förändring uppskjutna skattefordringar	Underskotts- avdrag	Temporära skillnader kundfordringar	Derivat- instrument	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2018	2 041	-	1 632	1 449	5 122
Övergång till IFRS 9 över eget kapital	-	551	-	-	551
Redovisat i resultaträkningen	11 516	1 143	-620	637	12 676
Per 31 december 2018	13 557	1 694	1 012	2 086	18 349
Per 1 januari 2019	13 557	1 694	1 012	2 086	18 349
Redovisat i resultaträkningen	1 225	-104	-1 009	3 006	3 118
Per 31 december 2019	14 782	1 590	3	5 092	21 467

Koncernen Förändring uppskjutna skatteskulder	Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	Förvärv	Obeskattade reserver	Derivat- instrument	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2018	-	-51 068	-7 373	-174	-3 433	-62 048
Redovisat i resultaträkningen	-7 409	2 299	-912	174	1 432	-4 416
Per 31 december 2018	-7 409	-48 769	-8 285	-	-2 001	-66 464
Per 1 januari 2019	-7 409	-48 769	-8 285	-	-2 001	-66 464
Förvärv	-	-17 415	-	-	-	-17 415
Redovisat i resultaträkningen	-1 794	33 733	988	-	-6 051	26 876
Per 31 december 2019	-9 203	-32 451	-7 297	-	-8 052	-57 003

Under 2019 har nedskrivningar gjorts av immateriella anläggningstillgångar i form av kundrelationer vilket även medfört att uppskjuten skatteskuld hänförligt till dem har minskat och genererat stora uppskjutna skatteintäkter.

### 38 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 387	3 860
Reglerad garantiavsättning	-2 387	-2 950
Reverserad garantiavsättning	-	-350
Övriga avsättningar	4 384	1 827
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>4 384</b>	<b>2 387</b>

### 39 Avtalsskulder

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda licensarvoden	-	58 488
Förutbetalda fondförvaltararvoden	34 977	36 601
Förutbetalda arvodesintäkter	45 408	66 609
<b>Summa</b>	<b>80 385</b>	<b>161 698</b>

Inga väsentliga intäkter har redovisats under 2019 som är hänförliga till prestationsåtaganden i tidigare perioder.



Licensarvoden faktureras vanligen för ett helt år i förskott och intäktsförs linjärt över avtalets löptid. Till följd av försäljningen av Datscha finns det inte lägre några avtalsskulder relaterade till licensarvoden i balansräkningen per 31 december 2019. Övriga förskottsfaktureringar 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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Personalrelaterade kostnader	366 965	339 284	2 273	3 082
Upplupna räntekostnader	6 948	11 508	4 701	3 532
Hireskompensation *	17 276	20 113	-	-
Övriga upplupna kostnader	33 876	32 788	12 279	2 656
<b>Summa</b>	<b>425 065</b>	<b>403 693</b>	<b>19 253</b>	<b>9 270</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	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
För skulder avseende leasingavtal				
Bilar, anläggningstillgångar	9 187	7 235	Inga	Inga
För låneskulder och checkräkningskredit				
Kontorsmöbler*	2 116	-	-	-
Aktier i dotterföretag**	746 537	954 973	479 520	474 370
<b>Summa</b>	<b>757 840</b>	<b>962 208</b>	<b>479 520</b>	<b>474 370</b>

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

\*\* Aktierna i Niam AB, Newsec AB, Newsec Nordic AB, Newsec Basale AS, Newsec Asset Management Oy och Newsec PAM Denmark ApS är ställda som säkerhet för banklånet. Dotterbolagens nettotillgångar används som värde på säkerheten i koncernen. Moderbolaget har även ställt ut en moderbolagsgaranti som säkerhet avseende Niams ISDA-avtal.

### Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Hyresgarantier	3 230	4 997	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>3 230</b>	<b>4 997</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	
	2019	2018
Dotterföretag i koncernen	45 386	38 873
<b>Summa</b>	<b>45 386</b>	<b>38 873</b>

Inköp av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2019	2018
Dotterföretag i koncernen	5 559	5 557
<b>Summa</b>	<b>5 559</b>	<b>5 557</b>

### Fordringar och skulder vid årets slut

Fordringar	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Dotterföretag i koncernen	1 353 300	1 168 039
<b>Summa</b>	<b>1 353 300</b>	<b>1 168 039</b>

Skulder	Moderföretaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Dotterföretag i koncernen	58	291 940
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>291 940</b>

Försäljning och inköp av varor och tjänster samt försäljning och köp av andelar mellan bolag inom koncernen och närstående parter har skett på marknadsmässiga villkor.

### 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) MSEK. 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 666 tkr.

Alla transaktioner med övriga närstående parter har skett på marknadsmässiga villkor.

### Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

### 43 Rörelseförvärv

#### Newsec Advisory Denmark A/S

Vid ingången av året 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 har de tidigare egetkapitalandelarna värderats till dess verkliga värde per förvärvstidpunkten vilket har resulterat i en förlust om 3 847 tkr som redovisas bland finansiella kostnader i koncernens resultaträkning.

Förvärvet är i linje med koncernens mål att etablera rådgivningsverksamhet i Danmark. Förvärvet kompletterar 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>	23 865
<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.

<b>Nettokassaflöde vid rörelseförvärv</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	23 865
Minus: Förvärvade likvida medel	-
Omklass 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 är 22 202 tkr hänförliga till förvärvet av Newsec Advisory A/S som har bidragit 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 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>	<b>26 267</b>

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

<b>Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	26 267
<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 är 12103 tkr hänförliga till förvärvet av Tjuvholmen Drift AS som har bidragit 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 är 5 506 tkr hänförliga till förvärvet av UAB Resolution som har bidragit 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).

#### **2018**

##### **Salling Ejendomsadministration A/S**

Den 1 oktober 2018 förvärvade Newsec Datea A/S ett inkrån av ett bolag vid namn Salling Ejendomsadministration A/S. Datea A/S förvärvade kundkontrakt, personal och skulder relaterade till övertagen personal. Förvärvet är i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterar den befintliga verksamheten Newsec Datea A/S och i Norden vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens. Baserat på förvärvets karaktär bedöms det vara ett rörelseförvärv.

Överförd ersättning	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Total överförd ersättning</b>	<b>34 514</b>

Förvärvsrelaterade utgifter har kostnadsförts koncernens resultaträkning om 826 tkr.

Redovisade belopp per förvärvstidpunkten för förvärvade nettotillgångar	
<i>Belopp i tkr</i>	
<b>Tillgångar</b>	
Kundfordringar	553
Övriga fordringar	3 654
<b>Skulder</b>	
Kortfristiga skulder	
Leverantörsskulder och andra skulder	-4 207
<b>Identifierbara tillgångar och skulder, netto</b>	<b>0</b>
Överförd ersättning	34 514
Kundrelationer	34 514

I samband med förvärvet genomfördes en Purchase Price Allocation (PPA) och hela förvärvspriset har allokerats till kundrelationer. Avskrivning sker på 7 år och det motsvarar den avskrivningstakt som Datea A/S har på motsvarande övervärde. Avskrivning som sker på övervärdet i Datea A/S böcker förväntas vara skattemässigt avdragsgill varmed ingen uppskjuten skatt uppstår i koncernen.

Nettokassaflöde vid rörelseförvärv	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning	34 514
Minus: Förvärvade likvida medel	-
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>34 514</b>

Nettokassaflödet om 34 514 tkr är i kassaflödet klassificerat som förvärv av kundrelation i samband med inkråmsförvärv.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter är 7 734 tkr hänförliga till inkråmsförvärvet av Salling som har bidragit med 439 tkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2018, skulle koncernens intäkter uppgått till 2 678 763 tkr och koncernens resultat till 175 565 tkr (resultat efter finansiella poster).

#### UAB Newsec Project Management

Den 19 juli 2018 köptes 100 % av aktiekapitalet i det litauiska bolaget UAB Newsec Project Management. Köpeskillingen uppgick till 25 tkr och bolagets aktiekapital uppgick till motsvarande belopp, varmed det inte uppstod någon goodwill i samband med förvärvet.

## 44 Finansieringsverksamheten

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 leasingsskulder 2)	6 529	43 779	-98 866	-	-	-	5486	-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 leasingsskulder minskat med 26 640 tkr.

Koncernen 2018-12-31	Ingående balans	Lån	Amortering	Förvärv	Amortering/återbetalning	Verkligt värde förändring	Valutakurs förändring	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder 3)	20 712			2 554	-24 221	6 827	-25	5 847
Långfristiga skulder 4)	659 104	775 525	-10 071		-715 581	1 893	28 278	739 148
Finansiella leasingskulder	10 378	1 939	-2 047		-3 741			6 529
Kortfristiga finansiella skulder	132 285	39 550	-19 891		-112 394			39 550

3) Förändringen under året avser försäljning av optioner i Datscha uppgående till 24 221 tkr och ett återköp om optioner i Datscha om 2 554 tkr. Dessutom har en omvärdering till verkligt värde gjorts under 2018 som avser en rättelse av tidigare år.

4) Valutakursförändringen avseende långfristiga finansiella skulder (banklån) avser såväl korta som långa banklån.

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

##### 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 1 462 tkr.

##### 2018

Under 2018 förvärvade koncernen ytterligare 40 procent av aktiekapitalet i Newsec Vestfold AS för 2 535 tkr, varvid koncernen efter förvärvet ägde 100 procent av aktiekapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 718 tkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 1 817 tkr. Senare under 2018 har bolaget fusionerats in i Newsec Basale AS.

Under 2018 förvärvade koncernen ytterligare 40 procent av aktiekapitalet i Newsec Nordland AS för 2 018 tkr, varvid koncernen efter förvärvet ägde 100 procent av aktiekapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 1 487 och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 531 tkr. Senare under 2018 har bolaget fusionerats in i Newsec Basale AS.



Under 2018 förvärvade koncernen ytterligare 9 procent av aktiekapitalet i Newsec Valuation Oy för 2 301 tkr, varvid koncernen numera äger 100 procent av aktiekapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskar innehav utan bestämmande inflytande med 319 och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkas med 1 982 tkr.

Effekt på eget kapital	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde på förvärvad andel av innehav utan bestämmande inflytande	-2 339	-2 524
Erlagd köpeskilling till innehavare utan bestämmande inflytande	5 654	6 854
<b>Erlagd köpeskilling överstigande redovisat värde, redovisad i eget kapital</b>	<b>3 315</b>	<b>4 330</b>

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

2019

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

2018

Newsec AB har sålt 1 % av aktierna i Newsec Sweden AB till personer inom Newsec Sweden AB:s operativa ledning. Försäljningsbeloppet uppgick till 686 tkr.

#### 47 Rörelseförsäljningar

*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 Stronghold-koncernens 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 som en reducerande post 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	8 692
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>19 590</b>
Erhållen ersättning	623 381
Transaktionskostnader	-3 676
Reglering av optionsskulder bokförda i Stronghold Invest AB	3 113
Sålda nettotillgångar	-19 590
Koncernens realisationsresultat	<b>603 228</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 Händelser efter balansdagen

Sedan slutet av februari följer Stronghold på daglig basis utvecklingen av den uppkomna situationen till följd av Covid-19 utbrottet. Detta inkluderar kontinuitetsplanering för de operativa verksamheterna, vilka hittills har bedrivits utan väsentliga störningar. Koncernen följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Upptäckningen av Covid-19 under de senaste veckorna har, och kommer, dock att på olika sätt påverka samhället i stort, koncernens kunder och deras beslutsprocesser samt i slutändan Stronghold. I vilken utsträckning kan inte kvantifieras idag.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär skett efter bokslutsdagen.

## 49 Utdelning

De utdelningar som fastställdes på bolagsstämman och betalades ut under 2019 respektive 2018 uppgick till 60 000 tkr (60 kr per aktie) och 50 000 tkr (50 kr per aktie).

Vid bolagsstämman den 14 maj 2020 kommer utdelning om 300 kr per aktie för 2020 att föreslås.

## 50 Vinstdisposition

### *Förslag till vinstdisposition*

Till årsstämmans förfogande står:

### *Moderföretaget*

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

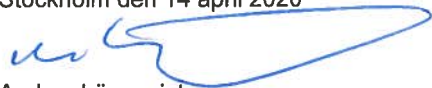
Balanserade vinstmedel	574 075 012
Årets resultat	672 531 613
Utdelning	300 000 000
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	946 606 625
	<b>1 246 606 625</b>

## 51 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 14 april 2020.

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 företagens 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 14 april 2020



Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande



Johan Edenström  
Styrelseledamot

Anders Böös  
Styrelseledamot



Mikael Lövgren  
Styrelseledamot



Urban Edenström  
Verkställande direktör



Risto Silander  
Styrelseledamot



Håkan Johansson  
Styrelseledamot



Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2020

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 2019 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är

tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 14 april 2020

Deloitte AB



Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

## 51 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 14 april 2020.


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 företagens 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 14 april 2020

Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande

Johan Edenström  
Styrelseledamot

Anders Böös  
Styrelseledamot

  
Risto Silander  
Styrelseledamot

Mikael Lövgren  
Styrelseledamot

Håkan Johansson  
Styrelseledamot

Urban Edenström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2020

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



## 51 Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 14 april 2020.

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 företags 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 14 april 2020

Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande



Anders Boös  
Styrelseledamot

Johan Edenström  
Styrelseledamot

Risto Silander  
Styrelseledamot

Mikael Lövgren  
Styrelseledamot

Håkan Johansson  
Styrelseledamot

Urban Edenström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2020

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor