



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 959 718 482  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT AS  
Forretningsadresse: Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: -

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Arne Espås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	286 989 046	251 586 187
Annen driftsinntekt	2	3 418 574	3 273 149
<b>Sum inntekter</b>		<b>290 407 620</b>	<b>254 859 336</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	137 968 376	131 404 850
Av- og nedskrivning på driftsmidler/ immaterielle eiendeler	5	5 987 667	6 327 257
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	143 811 552	119 192 794
<b>Sum kostnader</b>		<b>287 767 596</b>	<b>256 924 900</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 640 024</b>	<b>-2 065 564</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	13 510 000	9 742 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		391 940	22 722
Annen renteinntekt		154 525	570 484
Annen finansinntekt	6		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 056 465</b>	<b>10 335 206</b>
Nedskrivning av aksjer i datterselskaper	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 662 966	3 477 120
Annen finanskostnad		673 840	876 716
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 336 806</b>	<b>4 353 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 719 659</b>	<b>5 981 370</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 359 683</b>	<b>3 915 806</b>
Skattekostnad på resultat	7	2 979 694	588 028
<b>Årsresultat</b>		<b>10 379 989</b>	<b>3 327 778</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>10 379 989</b>	<b>3 327 778</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>10 379 989</b>	<b>3 327 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	8		
Overført til/ (fra) annen egenkapital	8	10 379 989	3 327 778
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 379 989</b>	<b>3 327 778</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	5	1 773 656	2 477 875
Utsatt skattefordel	7	884 094	535 810
Goodwill	5	569 537	759 422
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 227 287</b>	<b>3 773 106</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	5		
Maskiner og anlegg	5, 9	12 766 935	10 586 390
Kunst	5	52 333	52 333
Driftsløsøre, inventar etc	5	936 824	1 605 995
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 756 092</b>	<b>12 244 719</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	96 997 010	90 220 010
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Andre langsiktige fordringer		10 339 579	13 556 678
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>107 336 589</b>	<b>103 776 688</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>124 319 968</b>	<b>119 794 513</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	53 039 316	12 771 473
Fordringer datterselskap	10	16 711 103	14 833 828
Andre kortsiktige fordringer	10	7 887 303	7 937 493
<b>Sum fordringer</b>		<b>77 637 723</b>	<b>35 542 795</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 068 245	6 891 030
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 068 245</b>	<b>6 891 030</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		82 705 967	42 433 825
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>207 025 935</b>	<b>162 228 338</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (410 000 aksjer á kr 10)	8, 12	4 100 000	4 100 000
Overkurs	8	8 900 000	8 900 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	35 905 924	25 523 955
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 905 924</b>	<b>25 523 955</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>48 905 924</b>	<b>38 523 954</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 312 237	5 519 962
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	25 300 000	44 205 496
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 612 237</b>	<b>49 725 458</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 612 237</b>	<b>49 725 458</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	22 651 366	9 116 837
Betalbar skatt	7	1 422 998	
Skyldige offentlige avgifter		12 068 376	9 250 244
Gjeld konsernselskap	10, 13	68 050 767	36 910 565
Påløpt lønn mv.		14 542 970	13 602 326
Annen kortsiktig gjeld	9	4 771 298	5 098 953
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>123 507 775</b>	<b>73 978 925</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		158 120 012	123 704 383
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>207 025 935</b>	<b>162 228 338</b>



# Årsregnskap

2024

## Newsec Property Asset Management AS



## Årsberetning 2024 for Newsec Property Asset Management AS

### Selskapets virksomhet

Newsec Property Asset Management AS leverer tjenester innen forvaltning og drift av eiendom med tillegg av relevant rådgivning knyttet til utvikling av eiendom. Selskapet har forretningsadresse i Trondheim, og har i tillegg virksomhet i Oslo, Bergen, Tromsø, Bodø og Sandefjord. Selskapet eide ved årets utløp følgende selskap:

- Newsec Næringsmegling AS (100 %)
- Newsec Drift AS (100 %)
- Sameiedrift AS (100 %)
- Sameiedrift 2 AS (100 %)
- Basale Fellesservice AS (100 %)
- Newsec Felles AS (100 %)
- Newsec Project AS (100 %)
- Newsec Sør AS (51 %)
- Newsec Rogaland AS (100 %)
- Newsec Rogaland Drift AS (100 %)
- Tjuvholmen Drift AS (100 %)
- Helhetskontroll AS (50 %)
- Rådgivende Ingeniører Løyning AS (100 %)
- Kvithammer Gård Drift AS (100 %)

### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet med tilhørende noter gir et rettvise bilde av Newsec Property Asset Management AS sine eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret kjenner ikke til inntrufne omstendigheter etter årsskiftet som er av betydning for vurdering av selskapets stilling og resultat utover det som fremkommer under punktet om fremtidig utvikling. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift jfr. Regnskapslovens § 3-3 og det bekrefte herved at denne forutsetningen er til stede.

### Arbeidsmiljø

Det totale sykefraværet i Newsec Property Asset Management AS har i 2024 vært på 6,0 %. Etter styrets oppfatning er arbeidsmiljøet og den generelle trivselen på arbeidsplassen god. Det er gjennomført medarbeiderundersøkelse i løpet av året med godt resultat på nivå med foregående år. Administrasjonen jobber fortløpende med tiltak for å redusere sykefraværet.

Det er i løpet av året ikke innrapportert alvorlige hendelser eller ulykker som har medført lengre sykefravær.

### Ytre miljø

Selskapets vesentligste miljøpåvirkning er CO<sub>2</sub>-utslipp gjennom reisevirksomhet, bilbruk for driftspersonell og energibruk i lokalene.

Totalt beregnet CO<sub>2</sub>-utslipp fra virksomheten i 2024 var 947,9 tonn.

Newsec har fokus på valg av miljøvennlige løsninger. Selskapet forsøker å redusere bilbruken i våre driftsavdelinger, og søker å redusere miljøpåvirkning gjennom valg av el-biler på bekostning av eldre fossibiler. Ved utløpet av 2024 var elbil-andelen 30 %. Målsetting for 2025 er å øke denne til minst 40 %.

Vi kildesorterer ved våre kontorer og har fokus på reduksjon av reisevirksomheten. Strømforbruk i egne lokaler har opprinnelsesgaranti. Newsec Property Asset Management AS søker aktivt å



påvirke samarbeidspartnere til å gjøre miljøvennlige valg der dette synes fornuftig i et økonomisk og/eller et verdimessig perspektiv. Som et ledd i dette har selskapet tiltrådt Grønn Byggallianses «10 anbefalte strakstiltak for byggeiere» i vår forvaltningsvirksomhet.

## Likestilling og mangfold

Selskapet har ved årsslutt 152 ansatte, hvorav 107 menn og 45 kvinner. Styret består av 1 mann og 2 kvinner.

Selskapet arbeider aktivt for å sikre alle like muligheter og rettigheter når det gjelder rekruttering, vilkår og utviklingsmuligheter, og har i personal- og lederhåndbok nedfelt retningslinjer for å forhindre diskriminering bl.a. som følge av etnisitet, livssyn, kjønnsidentitet, alder og livssituasjon. For arbeidstakere og arbeidssøkere med nedsatt funksjonsevne foretas det individuell tilrettelegging av arbeidsplass og arbeidsoppgaver.

Som del av vårt kvalitetssystem er det etablert rutiner for å melde inn forbedringsforslag og avvik også knyttet til diskriminering og likestilling, og det er etablert varslingsordning hos ekstern aktør. Evt. innmeldte uønskede hendelser granskes, og som del av vårt løpende kvalitetsarbeid iverksettes målrettede tiltak for å motvirke diskriminering.

Forskjeller i lønn er knyttet til forskjellige stillinger/ansvarsområder. Selskapet forskjellsbehandler ikke grunnet kjønn, alder eller religion. Det er ingen betydelige forskjeller mellom menn og kvinner knyttet til sykefravær, arbeids- /overtid eller andre faktorer.

En fullstendig likestillingsredegjørelse kan lastes ned på <https://www.newsec.no/om-oss/apenhetsloven/likestillingsredegjorelse> eller den kan fåes utlevert ved forespørsel.

## Åpenhetsloven

I Newsec jobber vi aktivt for å fremme respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige forhold. Vår redegjørelse etter åpenhetsloven er publisert på [www.newsec.no](http://www.newsec.no).

## Fremtidig utvikling

Styret er av den oppfatning at etterspørselen etter de tjenester som selskapet tilbyr er økende og at selskapet har et godt grunnlag for ytterligere utvikling.

## Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Omsetningen i selskapet ble økt fra kr. 254,9 millioner i 2023 til kr. 290,4 millioner i 2024. Årsresultatet i 2024 ble kr. 10,4 millioner mot kr. 3,3 millioner i 2023.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på kr -6,0 millioner. Avviket i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter mot selskapets driftsresultat er i det vesentligste relatert til økning i kundefordringer mot konsernselskaper.

Investeringene i selskapet i 2024 var på kr 6,6 millioner i varige driftsmidler.

Likviditetsbeholdningen i Newsec Property Asset Management AS var på kr 5,1 millioner pr 31.12.2024.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året 207,0 millioner mot 162,2 millioner året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2024 var på 23,6% mot 23,7 % pr 31.12.2023.

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Selskapet er i liten grad eksponert for endringer i valutakurser.





*Kreditrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Brutto kreditrisiko på balansedagen utgjør 12,8 millioner for selskapet.

*Likviditetsrisiko*

Styret vurderer likviditeten i selskapet som god, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen.





## Styreansvar

Det er tegnet forsikring for styret og administrerende direktør for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

## Disponering av resultatet

Styret foreslår at årsresultatet på kr 10 379 989,- disponeres slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	-10 379 989

Trondheim, 30.06.2025

Styret i Newsec Property Asset Management AS

---

Sofia Helena Brus Victor  
styremedlem

---

Hilmar Auran  
styremedlem/daglig leder

---

Petra Maria Helena Scharin  
styreleder





<b>Resultatregnskap</b>			
Newsec Property Asset Management AS			
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	2	286 989 046	251 586 187
Annen driftsinntekt	2	3 418 574	3 273 149
Sum driftsinntekter		<u>290 407 620</u>	<u>254 859 336</u>
Lønnskostnad	3, 4	137 968 376	131 404 850
Av- og nedskrivning på driftsmidler/ immaterielle eiendøler		5 987 667	6 327 257
Annen driftskostnad	4	143 811 552	119 192 794
Sum driftskostnader		<u>287 767 596</u>	<u>256 924 900</u>
Driftsresultat		<u>2 640 024</u>	<u>-2 065 564</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	13 510 000	9 742 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		391 940	22 722
Annen renteinntekt		154 525	570 484
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 662 966	3 477 120
Annen finanskostnad		673 840	876 716
Resultat av finansposter		<u>10 719 659</u>	<u>5 981 370</u>
Resultat før skattekostnad		<u>13 359 683</u>	<u>3 915 806</u>
Skattekostnad på resultat	7	2 979 694	588 028
Årsresultat		<u>10 379 989</u>	<u>3 327 778</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/ (fra) annen egenkapital	8	-10 379 989	-3 327 778
Sum overføringer		<u>10 379 989</u>	<u>3 327 778</u>





<b>Balanse</b>			
Newsec Property Asset Management AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Forskning og utvikling	5	1 773 656	2 477 875
Utsatt skattefordel	7	884 094	535 810
Goodwill	5	569 537	759 422
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 227 287</u>	<u>3 773 106</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	5, 9	12 766 935	10 586 390
Kunst	5	52 333	52 333
Driftsløsøre, inventar etc	5	936 824	1 605 995
Sum varige driftsmidler		<u>13 756 092</u>	<u>12 244 719</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	96 997 010	90 220 010
Andre langsiktige fordringer		10 339 579	13 556 678
Sum finansielle anleggsmidler		<u>107 336 589</u>	<u>103 776 688</u>
Sum anleggsmidler		<u>124 319 968</u>	<u>119 794 513</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	53 039 316	12 771 473
Fordringer datterselskap	10	16 711 103	14 833 828
Andre kortsiktige fordringer	10	7 887 303	7 937 493
Sum fordringer		<u>77 637 723</u>	<u>35 542 795</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	5 068 245	6 891 030
Sum omløpsmidler		<u>82 705 967</u>	<u>42 433 825</u>
Sum eiendeler		<u>207 025 935</u>	<u>162 228 338</u>
Newsec Property Asset Management AS			Side 7





<b>Balanse</b>			
Newsec Property Asset Management AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (410 000 aksjer á kr 10)	8, 12	4 100 000	4 100 000
Overkurs	8	8 900 000	8 900 000
Sum innskutt egenkapital		<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	35 905 924	25 523 955
Sum opptjent egenkapital		<u>35 905 924</u>	<u>25 523 955</u>
Sum egenkapital	8	<u>48 905 924</u>	<u>38 523 954</u>
<b>Gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	9 312 237	5 519 962
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	25 300 000	44 205 496
Sum annen langsiktig gjeld		<u>34 612 237</u>	<u>49 725 458</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	22 651 366	9 116 837
Gjeld konsernselskap	10, 13	68 050 767	36 910 565
Betalbar skatt	7	1 422 998	0
Skyldige offentlige avgifter		12 068 376	9 250 244
Påløpt lønn mv.		14 542 970	13 602 326
Annen kortsiktig gjeld	9	4 771 298	5 098 953
Sum kortsiktig gjeld		<u>123 507 775</u>	<u>73 978 925</u>
Sum gjeld		<u>158 120 012</u>	<u>123 704 383</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>207 025 935</u>	<u>162 228 338</u>
Trondheim, 30.06.2025 Styret i Newsec Property Asset Management AS			
_____ Sofia Helena Brus Victor styremedlem	_____ Hilmar Auran styremedlem/daglig leder	_____ Petra Maria Helena Scharin styreleder	
Newsec Property Asset Management AS			Side 8





<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
Newsec Property Asset Management AS			
<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
<b>Kontantstrømoppstilling</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		13 360	3 916
Periodens betalte skatt	7	-	-2 741
Ordinære av- og nedskrivninger	5	5 988	6 327
Resultatandel tilknyttede selskaper	6	-	-
Nedskrivning aksjer i datterselskaper	6	-	-
Gevinst v/ avgang driftsmidler		-411	-230
Tap/ (gevinst) ved realisasjon av aksjer i datterselskaper	6	-	-
Poster klassifisert som finansierings/ investeringsaktiviteter		-	-636
Endring i kundefordringer		-40 268	4 245
Endring i leverandørgjeld		13 534	-4 180
Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 839	-11 337
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-5 958</b>	<b>-4 636</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-6 605	-1 187
Innbetalinger avgang driftsmidler		411	277
U/ inn-betalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)		10 359	-102
Investert i innskuddsfond OTP	3	-	-
Innbetalinger ved salg av aksjer, utdelt utbytte fra TS m.v.	6	-	300
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		-30	-22 258
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>4 135</b>	<b>-22 970</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag/ utbytte	6	-	-
Innbetalinger av egenkapital		-	-
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-1 823</b>	<b>-27 606</b>
Konter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11	6 891	32 778
Endring i konter fra innfusjonert virksomhet		-	1 719
<b>Konter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>11</b>	<b>5 068</b>	<b>6 891</b>
Denne består av:			
<b>Bankinnskudd m.v.</b>	<b>11</b>	<b>5 068</b>	<b>6 891</b>
<b>Newsec Property Asset Management AS</b>			





## Noter til årsregnskapet 2024

Newsec Property Asset Management AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### Konsolidering

Selskapet inngår Stronghold Invest AB konsern, og det blir følgelig ikke utarbeidet konsernregnskap i underkonsernet Newsec Property Asset Management AB. Morselskapet Stronghold Invest AB har forretningsadresse Stureplan 3, i Stockholm. Konsernregnskapet fås utlevert ved henvendelse Stronghold Invest AB eller på [www.stronghold.se](http://www.stronghold.se).

### Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.

### Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester resultatføres i takt med opptjeningen/ utførelsen.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.





## Noter til årsregnskapet 2024

Newsec Property Asset Management AS

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere..

### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Investeringer i tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden. Utbytte fra tilknyttet selskap inntektsføres det året det er vedtatt.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning som fyller vilkårene etter lov om obligatorisk tjenesteordning. Midler bundet i innskuddsfond balanseføres som anleggsmiddel, og kan kun benyttes til dekning av fremtidige premieinnbetalinger.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

### Leieavtaler

Finansielle leieavtaler balanseføres under varige driftsmidler. Leieforpliktelsene klassifiseres under annen langsiktig gjeld. Leieavtalene balanseføres til verdien av vederlaget i leieavtalen. Verdien av vederlaget er nåverdien av leiebetalingene. Ved beregning av nåverdi benyttes enten den implisitte renten i leieavtalene eller selskapets alternative lånerente. Leieavtalene avskrives over en fornuftig avskrivningsplan. Leiebeløpene fordeles mellom en rentekomponent og en avdragsdel. Det foreligger normalt rett til forlenget kjøp av bilene ved leieperiodens utløp.

Operasjonelle leieavtaler balanseføres ikke. Leiebetalingene regnskapsføres som en driftskostnad og fordeles systematisk over hele leieperioden.

### Immaterielle eiendeler

Kjøp av immaterielle eiendeler balanseføres dersom kriteriene for balanseføring er oppfylt. Immaterielle eiendeler balanseføres til anskaffelseskost, og avskrives over en fornuftig

Newsec Property Asset Management AS

Side 10





<b>Noter til årsregnskapet 2024</b>
-------------------------------------

<b>Newsec Property Asset Management AS</b>
--

avskrivningsplan. Kjøp i kategorien SAAS (software as a service) balanseføres som andre fordringer og kostnadsføres over varigheten.

**Note 1 Fortsatt drift**

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift jfr. Regnskapslovens § 3-3 og det bekrefte herved at denne forutsetningen er til stede.





## Noter til årsregnskapet 2024

Newsec Property Asset Management AS

### Note 2 Salgsinntekter

Beløp i NOK 1000

Pr. virksomhetsområde	2024	2023
Forvaltning	156 965	156 886
Driftstjenester	130 024	94 700
Andre tjenester	3 419	3 273
<b>Sum</b>	<b>290 408</b>	<b>254 859</b>

Geografisk fordeling	2024	2023
Norge	288 546	252 925
Sverige	50	398
Andre land	1 811	1 493
<b>Sum</b>	<b>290 408</b>	<b>254 816</b>

### Note 3 Pensjoner

Beløp i NOK 1000

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Eventuelle midler i innskuddsfond kan kun benyttes til dekning av fremtidige premieinnbetalinger.

### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp i NOK 1000

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	108 747	105 198
Arbeidsgiveravgift	17 018	15 896
Pensjonskostnader	6 391	5 620
Andre ytelser	5 813	4 691
<b>Sum</b>	<b>137 968</b>	<b>131 405</b>

Sysselsatte årsverk	148	151
---------------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Adm. dir.
Lønn	2 710
Pensjonsutgifter	103
<b>Newsec Property Asset Management AS</b>	<b>Side 12</b>



**Noter til årsregnskapet 2024**

Newsec Property Asset Management AS

Annen godtgjørelse	8
<b>Sum</b>	<b>2 822</b>

Styrets leder mottar kun godtgjørelse fra eierselskapet.

Administrerende direktør har avtale om bonus på inntil 50 % av årslønn. Selskapet har ikke forpliktelser knyttet til opphør av ansettelsesforholdet til administrerende direktør.

**Revisor**

Kostnadsført honorar til revisor er fordelt på følgende:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	586	284
Attestasjonstjenester	0	94
<b>Sum</b>	<b>586</b>	<b>378</b>

Det er ikke inkludert merverdiavgift i honorar til revisor.

**Note 5 Anleggsmidler**

	Egenutv. programvare	Biler/ Maskiner	Good- will	Inventar /løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	7 701	23 849	949	38 938	71 437
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	626	5 979	0	0	6 605
- Avgang solgte driftsmidler	0	0	0	0	0
Reklassifisert	0	0	0	0	0
<b>= Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>8 327</b>	<b>29 828</b>	<b>949</b>	<b>38 938</b>	<b>78 042</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	-5 808	-17 541	-380	-37 436	-61 165
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024				-779	-779
<b>= Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>2 519</b>	<b>12 287</b>	<b>569</b>	<b>723</b>	<b>16 099</b>
Årets ordinære avskrivninger	585	4 278	190	935	5 988

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

Goodwill - 5 år

Egenutviklet programvare- 5 år

Maskiner/ anlegg - 5 år

Inventar/løsøre - 3 år

Newsec Property Asset Management AS

Side 13



**Noter til årsregnskapet 2024****Newsec Property Asset Management AS**

Kunst- Avskrives ikke

**Note 6 Datterselskaper og tilknyttede selskaper**

Beløp i NOK 1000

Datterselskaper og tilknyttede selskaper	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Newsec Næringsmegling AS	04.01.93	Trondheim	100 %	100 %
Newsec Drift AS	01.11.08	Trondheim	100 %	100 %
Sameiedrift AS	23.04.12	Trondheim	100 %	100 %
Sameiedrift 2 AS	12.09.13	Trondheim	100 %	100 %
Basale Fellesservice AS	06.01.15	Trondheim	100 %	100 %
Newsec Felles AS	12.05.15	Trondheim	100 %	100 %
Tjuvholmen Drift AS	01.07.19	Oslo	100 %	100 %
Newsec Sør AS	30.10.15	Kristiansand	51 %	51 %
Newsec Project AS	19.06.15	Oslo	100 %	100 %
Newsec Rogaland Drift AS	18.12.17	Trondheim	100 %	100 %
Newsec Rogaland AS	31.05.22	Stavanger	100 %	100 %
Helhetskroll AS	31.12.21	Oslo	50 %	50 %
Rådgivende Ingeniører Løyning AS	01.01.23	Kristiansand	100 %	100 %
Kvithammer Gård Drift AS	01.01.24	Trondheim	100 %	100 %

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden.

Selskapets navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2024
Newsec Næringsmegling AS	900	100	1001	4 456	1 006
Newsec Drift AS	100	200	298	1 938	4 640
Sameiedrift AS	100	100	110	481	433
Sameiedrift 2 AS	100	100	110	381	120
Basale Fellesservice AS	100	100	110	408	275
Newsec Felles AS	100	100	110	354	108
Tjuvholmen Drift AS	100	100	24 114	3 594	1 281
Newsec Sør AS	499	255	1 275	2 576	779
Newsec Project AS	277	838 342	12 500	3 179	2 086
Newsec Rogaland Drift AS	100	100	174	111	843
Newsec Rogaland AS			26 056	6 056	-2 514
Helhetskroll AS	100	1 000	7 000	3 327	-102
Rådgivende Ingeniører Løyning AS	150	1 000	24 109	2 414	-2 066
Kvithammer Gård Drift AS	30	100	30	30	0
Sum			96 997	29 305	6 889

**Newsec Property Asset Management AS****Side 14**



## Noter til årsregnskapet 2024

### Newsec Property Asset Management AS

Inntekt på investering i datterselskap gjelder avsatt konsernbidrag for 2024 og mottatt utbytte med følgende beløp:

Newsec Næringsmegling AS	1 240
Newsec Drift AS	5 800
Tjuvholmen Drift AS	1 600
Newsec Project AS	2 600
Sameiedrift AS	552
Sameiedrift 2 AS	151
Newsec Felles AS	136
Basale Fellesservice As	351
Newsec Rogaland Drift AS	1 080
Helhetskontroll AS (utbytte)	0
Sum	13 510



**Noter til årsregnskapet 2024**

Newsec Property Asset Management AS

**Note 7 Skatt**

Beløp i NOK 1000

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 326	1
Endring i utsatt skattefordel	-346	587
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 980</b>	<b>588</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	13 360	3 916
Permanente forskjeller	175	77
Endring i midlertidige forskjeller	1 799	-4 209
Avgitt konsernbidrag	-8 650	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-216	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>6 468</b>	<b>-216</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	354	-2 077
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 903	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 972	2 077
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 423</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 360	3 916
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 939	861
Skatteeffekt av permanente forskjeller	39	17
Avvik tidligere år	2	0
<b>Sum</b>	<b>2 980</b>	<b>878</b>
Effektiv skattesats	22,3 %	22,4 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatt skattefordel, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-2 465	-1 897	568
Fordringer	-259	-259	0
Balanseførte leieavtaler	0	-63	-63
Avsetninger mv	-250	0	250
Andre forskjeller	-1 044	0	1 044

Newsec Property Asset Management AS

Side 16





## Noter til årsregnskapet 2024

### Newsec Property Asset Management AS

Sum	-4 019	-2 219	1 799
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-216	-216
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 019	-2 435	1 583
Utsatt skattefordel (22 %)	-884	-536	348
Effekt av fusjon		13	

#### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 31.12.2023	4 100	8 900	25 524	38 524
Avvik tidligere år			2	2
Årets resultat			10 380	10 380
Pr 31.12.2024	4 100	8 900	35 906	48 906

#### Note 9 Leasing

har leaset deler av bilparken. Leasede biler er balanseført som maskiner og anlegg mens tilhørende leasingforpliktelse er balanseført som langsiktig gjeld dog med 1. års avdrag klassifisert som kortsiktig gjeld.

Eiendeler under finansielle leieavtalerNewsec Property Asset Management AS

	2024	2023
Anskaffelseskost	11 960	7 695
Akkumulerte avskrivninger	-2 685	-699
<b>Balanseført verdi</b>	<b>9 275</b>	<b>6 996</b>

Oversikt over fremtidig minimumsleie

Innen ett år	2 894	1 539
1 til 5 år	8 226	5 520
Etter 5 år	0	0
<b>Fremtidig minimumsleie</b>	<b>11 121</b>	<b>7 059</b>

Gjennomsnittlig rente: 5,5 %

Newsec Property Asset Management AS

Side 17





## Noter til årsregnskapet 2024

### Newsec Property Asset Management AS

#### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

Beløp i NOK 1000

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer konsern	32 209	136
Fordring på konsernbidrag	13 510	9 442
Andre kortsiktige fordringer	3 201	5 392
<b>Sum</b>	<b>48 921</b>	<b>14 970</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld konsern	17 832	5 422
Avsatt konsernbidrag	8 650	0
Annen kortsiktig konserngjeld	58 763	33 657
Gjeld til Newsec AB/ konsernkontoordning	638	904
Påløpt rente Newsec AB	202	433
Påløpt rente Newsec Property Asset Management AB	388	294
Langsiktig gjeld til Newsec AB	12 100	25 878
Langsiktig gjeld til Newsec Property Asset Management AB	13 200	17 600
<b>Sum</b>	<b>111 773</b>	<b>84 188</b>

De langsiktige lånene fra henholdsvis Newsec AB og Newsec Property Asset Management AB forrentes til markedsmessige vilkår og avdras ihht nedenstående plan:

<b>Avdragsprofil</b>	<b>Newsec AB</b>	<b>Newsec PAM AB</b>
2025	4 400	4 400
2026	4 400	4 400
2027	3 300	4 400
2028		
<b>Totalt</b>	<b>12 100</b>	<b>13 200</b>

<b>Inntekter fra konsernselskaper</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Newsec Næringsmegling AS	2 587	2 862
Newsec Drift AS	13 160	8 690
Newsec Sør AS	2 139	511
Newsec Project AS	5 276	5 536
Newsec Rogaland AS	315	0
Agder Vaktmester AS	111	0
Newsec AS	269	269
Tryggvason Drift AS	0	519
<b>Newsec Property Asset Management AS</b>		<b>Side 18</b>





## Noter til årsregnskapet 2024

### Newsec Property Asset Management AS

Tjuvholmen Drift AS	8 060	6 547
<b>Sum</b>	<b>31 917</b>	<b>24 934</b>

<b>Kostnader fra konsernselskaper</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Newsec Næringsmegling AS	0	0
Newsec Drift AS	60 479	43 242
Newsec Sør AS	161	71
Newsec Project AS	2 960	1 499
Newsec Rogaland AS	3 530	4 780
Newsec Property Asset Management AB	12 901	24 882
Newsec AS	0	206
Newsec Maps AS	145	0
Tjuvholmen Drift AS	293	160
Tryggvason Drift AS	0	0
Sameiedrift AS	243	91
Sameiedrift 2 AS	100	50
Basale Fellesservice AS	244	89
Newsec Felles AS	138	5
Newsec AB	4 950	3 302
Newsec SSC AB	15 202	0
<b>Sum</b>	<b>101 346</b>	<b>78 377</b>

#### Note 11 Bundne midler

Beløp i NOK 1000

Innstående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 4 795.

#### Note 12 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Newsec Property Asset Management AS pr. 31.12.2024 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	410 000	10,00	4 100 000
<b>Sum</b>	<b>410 000</b>	<b>10,00</b>	<b>4 100 000</b>

#### Eierstruktur

	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>
<b>Newsec Property Asset Management AS</b>		<b>Side 19</b>





## Noter til årsregnskapet 2024

### Newsec Property Asset Management AS

Newsec Property Asset Management AB	410 000	100,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>410 000</b>	<b>100,00 %</b>

#### Note 13 Konsernkontoordning

Beløp i NOK 1000

I kortsiktig gjeld til konsern inngår 638 i trekk på konsernkonto-ordning med Newsec AB. Deltakerne i konsernkonto-ordningen er solidarisk ansvarlig for evt. netto gjeld i ordningen.





## Verification

Transaction 09222115557550913468

### Document

**Newsec Property Asset Management AS Årsregnskap 2024**  
Main document  
21 pages  
Initiated on 2025-06-30 18:58:40 CEST (+0200) by Trond Arne Espås (TAE)  
Finalised on 2025-07-01 14:47:05 CEST (+0200)

### Initiator

**Trond Arne Espås (TAE)**  
Newsec Property Asset Management AS  
trondarne.espas@newsec.no  
+4791815273

### Signatories

**Hilmar Auran (HA)**  
hilmar.auran@newsec.no  
+47924 53 053



The name returned by Norwegian BankID was "Hilmar Auran"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-12-17 20:35:48 CET (+0100)  
Signed 2025-06-30 21:10:25 CEST (+0200)

**Sofia Victor (SV)**  
ID number   
sofia.victor@newsec.se  
+46708196999



The name returned by Swedish BankID was "SOFIA BRUS VICTOR"

Signed 2025-06-30 19:34:12 CEST (+0200)





## Verification

Transaction 09222115557550913468

Petra Scharin (PS)

ID number

petra.scharin@newsec.com

+46766432007



---

The name returned by Swedish BankID was "Petra Maria

Helena Scharin"

Signed 2025-07-01 14:47:05 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Newsec Property Asset Management AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Newsec Property Asset Management AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Newsec Property Asset Management  
AS

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 02. juli 2025  
Deloitte AS

**Jon Bjørnaas**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

Bjørnaas, Jon

Date

2025-07-02

Identification

 **bankID** Bjørnaas, Jon



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



# STRONGHOLD

## ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2024-01-01 – 2024-12-31

**STRONGHOLD INVEST AB**  
556713-9067

Penneo dokumentnummer: 8025P-4HQL-FKYHD-8LSST-YC2CG-SU05A



## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STRONGHOLD INVEST AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stronghold Invest AB ("Stronghold Invest"), organisationsnummer 556713-9067, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

##### *Koncernen*

Strongholdkoncernen ("koncernen") är en av Norra Europas ledande bolagsgrupper med fokus på professionella tjänster, rådgivning, teknologi och fondförvaltning, primärt inom fastigheter och infrastruktur. Operativt verkar koncernen genom fyra verksamhetsben; Newsec, Niam, Felicity och Stronghold Growth.

Koncernen hade vid årets slut totalt cirka 2 600 medarbetare, och är aktivt i åtta länder i Norra Europa.

##### *Moderbolaget*

Stronghold är ett holdingbolag med säte i Stockholm. Bolaget har en aktiv ägarstrategi som genomsyras av långsiktighet och entreprenörsanda.

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

Under 2024 beslutade styrelsen att Stronghold framöver enbart ska vara ett ägande bolag medan all operativ verksamhet bedrivs i Newsec, Niam och Felicity. De aktieinnehav som finns inom Stronghold Growth ska på sikt avyttras i den takt det är möjligt med hänsyn till marknaden för att i stället fullt ut satsa på andra strategiska initiativ. Som följd av detta förflyttades anställda på Stronghold till andra bolag inom koncernen eller sades upp.

Strongholds drivs av den erfarna styrelsen som består av ett antal personer med en bakgrund inom fastigheter, finans, fondförvaltning och managementkonsulttjänster.

##### *Strongholds ägarmodell*

- Långsiktig ägare med fokus på fyra nyckeltal för långsiktigt värdeskapande: tillväxt, lönsamhet, medarbetarnöjdhet och kundnöjdhet.
- Stronghold fokuserar huvudsakligen på ägarfrågor, medan det operativa styrelsearbetet sker i respektive innehav.
- Stronghold deltar aktivt i innehaven genom representation i styrelser, transaktionskommittéer och genom att bidra med Strongholds nätverk och branschexpertis.

#### **Newsec – The full-service property house in Northern Europe**

Newsec, grundat 1994, är en ledande partner till fastighetsägare och investerare. Genom affärsområdena Property Asset Management och Advisory, erbjuder man ett heltäckande utbud av tjänster inom fastighetsförvaltning, rådgivning, hållbarhet och digitalisering. Newsec har idag cirka 2 500 medarbetare och är verksam i Norden och Baltikum. Tjänsterna erbjuds kunderna som enskilda tjänsteleveranser eller som en helhetslösning. Newsec har genom sin tjänstebredd och geografiska täckning en unik position i norra Europa. Bolaget är marknadsledande med en stark ställning inom alla sina tjänsteområden, och är i flera marknader mer än dubbelt så stor som närmsta konkurrent. Kunderna består av institutioner, professionella fastighetsägare, fonder och företag. Intäktsbasen är huvudsak kontraktbaserad med långa kontrakt. Majoriteten av de största kunderna har varit kunder till Newsec under lång tid.



Inom affärsområdet Property Asset Management förvaltar Newsec cirka 7 500 fastigheter, motsvarande 40 miljoner kvadratmeter. Inom affärsområdet Advisory har Newsec under 2024 genomfört mer än 25 000 fastighetsvärderingar och varit rådgivare i fastighetstransaktioner till ett värde om cirka 20 miljarder kronor.

I tillägg till Newsecs två huvudsakliga affärsområden, Property Asset Management och Advisory, har Newsec, genom sitt partnerskap med Energy Transition varit rådgivare i transaktioner inom förnybar energi till ett totalt värde om 65 miljarder kronor under perioden 2019-2024. Energy Transition startade som en del av Newsec, men agerar idag som en fristående aktör på marknaden.

## Niam

Niam, grundat 1998, är en ledande private equity fondförvaltare inom reala tillgångar i norra Europa. Genom sin erfarenhet och expertis har Niam sedan grundandet med framgång levererat mycket god fondavkastning genom olika affärscykler och marknadsförhållanden. Fonderna fokuserade inom tre strategier: Real Estate, Infrastructure och Credit. Real Estate omfattar i) opportunistiska investeringar med höga avkastningskrav i kommersiella fastigheter samt bostads- och logistikfastigheter, och ii) investeringar med lägre avkastningskrav och fokus på stabila kassaflöden i kontor, fastigheter för dagligvaruhandel, bostads- och logistikfastigheter samt offentliga fastigheter. Infrastructure fokuserar på fastighetsrelaterad infrastruktur som inom områden såsom förnybar energi/energiomställning, digital infrastruktur/telekommunikation och framtidens transporter. Credit är inriktad på prioriterade lånemöjligheter med säkerhet för kommersiella fastigheter med ett starkt ESG-fokus.

Niam har cirka 100 medarbetare med kontor i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Köpenhamn och Luxemburg. Niam har sedan grundandet investerat över 13 miljarder euro i fastigheter, och har idag förvaltat tillgångar om cirka 4,7 miljarder euro.

## Felicity

Felicity etablerades under 2024 och är en tematisk private equity fondförvaltare med fokus på investeringar i teknikbolag, tjänstebolag, och lösningsleverantörer som bidrar till omställningen mot ett mer hållbart samhälle. Investeringarna sker huvudsakligen i bolag baserade i Norden och Norra Europa, med en tydlig ambition att skapa långsiktigt värde genom aktivt ägande.

Felicity & Equity har idag 8 medarbetare och kontor i Stockholm.

## Stronghold Growth

Stronghold Growth etablerades 2015 för att investera i och bygga upp bolag i gränslandet mellan fastighetstjänster och teknik för att möjliggöra den digitala omställningen i fastighetsbranschen. Attraktiva investeringsmöjligheter har identifierats genom att nyttja insikter från Strongholds unika plattform för fastighetstjänster. Stronghold Growth har sedan grundandet genomfört 12 ventureinvesteringar och startat tre verksamheter. I slutet av 2024 fattade Strongholds styrelse ett beslut om att på sikt avyttra innehaven i portföljen i den takt det är möjligt med hänsyn till marknaden.

## Omsättning per segment och land

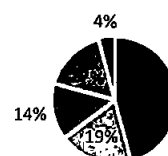
Nedan diagram visar koncernens nettoomsättning per 31 december fördelat per koncernens tre segment samt per land.

Nettoomsättning per rörelsegren



■ Newsec ■ Niam

Nettoomsättning per geografisk marknad



■ Sverige ■ Finland ■ Norge ■ Danmark ■ Baltikum

Penneo dokumentnyckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8LSST-YC2C6-SU05A



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2024 förvärvade Niam AB aktier i Niam Credit Advisory. Köpeskillingen uppgick till 6 mkr och transaktionen redovisades som en transaktion inom det bestämmande inflytandet med en effekt på majoritetens andel av eget kapital på 5 mkr. Transaktionen medförde att ägandet i Niam Credit Advisory ökade från 83,7 % till 87,7 procent.

Årets utmanande marknadsklimat medförde att koncernen behövde värdera ned övriga aktieinnehav. Aktierna i Accessy AB värderades ned med 13 mkr och kostnaden återfinns i koncernens finansnetto. Aktierna i Nordkap AB värderades ned med 14 mkr. Då detta innehav är ett av segmentet Growths kärninnehav redovisades kostnaden i rörelseresultatet. Under året har även innehavet i Avy AB värderats upp med 14 mkr, vilket återfinns i rörelseresultatet som en Övrig rörelseintäkt då det är ett av innehaven som ingår i segmentet Growth.

Under året förvärvades ytterligare aktier i Newsec AB från minoritetsägare som slutade sin anställning inom Newsec-koncernen. I juli 2024 omvandlades dessutom moderbolagets räntebärande nettofordran på Newsec AB till aktier i Newsec AB genom en kvittningsemission var belopp uppgick till 441 mkr. Ägandet ökade därmed från 98,18% till 98,5% under 2024.

Under hösten 2024 förlängdes samtliga banklån proaktivt med ett år och det nya förfalldatumet ligger i juli 2026.

Strongholds ägarkrets har historiskt främst bestått av anställda inom koncernen samt på andra sätt närstående parter. I december 2024 sålde ett fåtal större aktieägare i Stronghold Invest AB delar av sina innehav till ett hundratal externa ägare, varmed ägastrukturen därefter ser annorlunda ut.

Skatteverket beslöt i december 2024 att ompröva Niam AB:s inkomstskatt och arbetsgivaravgifter avseende 2022. Omprövningen avser beskattning av carried interest som under 2022 utbetalades från Niams fond "Niam Nordic V". Omprövningsbeslutet innebär för Niam AB tillkommande skatt, arbetsgivaravgifter, skattetillägg och ränta om cirka 162 MSEK. Niam AB delar inte Skatteverkets bedömning och har överklagat Skatteverkets beslut till förvaltningsrätten. Anstånd med inbetalning har beviljats till dess att förvaltningsrätten meddelat dom. Niam AB har erhållit en moderbolagsgaranti av Stronghold Invest AB som täcker det eventuella belopp som slutligen behöver betalas in med anledning av Skatteverkets beslut.

I december 2024 överlät moderbolaget varumärket Newsec till Newsec AB. Transaktionen gjordes till underpris för 1 krona. Från och med januari 2025 kommer moderbolaget inte längre fakturera royalty till Newsec AB.

I september 2024 antog Petra Scharin och Max Barclay gemensamt rollen som koncernchef i koncernens största dotterbolag Newsec.

## Kommentar till verksamhet, resultat och ställning

### Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning under året ökade med knappt 1 procent till 3 983 (3 951) mkr. Omsättningen var huvudsakligen hänförlig till segmentet Newsec som rapporterade intäkter om 3 442 (3 444) mkr, medan Niam svarade för 541 (507) mkr, Stronghold Growth för - (-) mkr samt övrig verksamhet 0,5 (1) mkr.

Verksamhetsåret var framgångsrikt för koncernens två mest väsentliga segment, Newsec och Niam, utifrån ett tillväxtperspektiv trots de utmaningar som präglade året. Newsec lyckades försvara sin omsättning, trots att framför allt Advisory drabbades hårt av årets fortsatt hårda marknadsklimat, och stärkte även sin position inom viktiga framtidsområden som hållbarhet och digitalisering. Niam lyckades stänga fonderna Niam Nordic VIII samt Niam Infra, vilket en prestation i årets hårda fondresningsklimat, och ökade omsättningen med cirka 30 mkr jämfört med föregående år.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 22 (-) mkr. Posten bestod under 2024 främst av en realiserad värdeförändring relaterat till aktieinnehavet i Avy AB.

Personalkostnader uppgick till 2 549 (2 568) mkr, varav rörlig ersättning till anställda inklusive sociala kostnader om 124 (93) mkr. Personalkostnader minskade som ett resultat av ett lägre medelantal anställda under året.



Övriga externa kostnader minskade och uppgick till 994 (1 053) mkr och bestod främst av kostnader för konsulter, försäkring, marknadsföring, IT och övriga administrativa kostnader. Minskningen är ett resultat av koncernens starka fokus på effektivisering och kostnadsbesparingar under året.

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (EBITDA) uppgick till 445 (308) mkr. EBITDA-marginalen ökade från 8 till 11 procent.

Årets avskrivningar uppgick till 233 (227) mkr och årets nedskrivningar till 1 (-) mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 211 (81) mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 130 (-3) mkr. Finansnettot uppgick till -80 (-84) mkr. Det lägre ränteläget samt att amorteringar skedde under året medförde att koncernens räntekostnader minskade till 50 (58) mkr. Koncernen marknadsvärderar vissa tillgångar och skulder. De övriga finansiella aktieinnehav som inte ingår i segmentet Stronghold Growth värderas till verkligt värde över resultaträkningen i finansnettot. Under 2024 resulterade detta i en finansiell kostnad om 17 mkr att jämföra med en finansiell kostnad om 25 mkr under 2023. Den del av koncernens valuta- och ränterelaterade derivatinstrument, som inte säkringsredovisas, värderas också till verkligt värde över resultaträkningen och under året resulterade detta i en finansiell kostnad om 29 mkr att jämföra med en finansiell intäkt om 3 mkr under 2023, se vidare specificerat i not 4, 11 och 12. Under 2023 belastades finansnettot även av en kostnad om 16 mkr relaterat till ett av intressebolagens resultat, vars resultat uppgår till +2 mkr under 2024. Koncernens finansnetto påverkades även av positiva valutakurseffekter under 2024 uppgående till 9 mkr, vilket kan jämföras med motsvarande kostnad på 0,5 mkr föregående år.

Koncernens effektiva skattesats uppgick till -32 (-70) procent. Under 2024 hade koncernen en skatteintäkt trots ett positivt resultat före skatt. Det berodde på en skatteintäkt i moderbolaget uppgående till 54 mkr avseende en upplöst skatteskuld relaterad till tidigare år. Rensat för denna skatteintäkt uppgick den effektiva skattesatsen till 9 procent. Den låga effektiva skatten berodde främst på att koncernen kunde nyttja stora skattemässiga underskott inom den skattemässiga koncernen. Under 2023 hade koncernen en skattekostnad trots ett negativt resultat före skatt. Den negativa effektiva skatten berodde främst på stora ej avdragsgilla kostnader såsom nedskrivning av övriga aktieinnehav. Se not 14 för vidare förklaring till koncernens effektiva skatt.

#### *Finansiell ställning*

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 352 mkr jämfört med 321 mkr vid årets början. Eget kapital uppgick per sista december till 861 mkr mot 700 mkr vid årets början. Koncernens soliditet uppgick på balansdagen till 25,9 (20,7) procent.

#### *Investeringar*

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 21 (50) mkr. Koncernen fortsatte att investera i verksamheten och merparten av investeringarna avsåg olika kundrelaterade system. Utöver detta tillkom det även immateriella anläggningstillgångar i form av kundrelationer och goodwill uppgående till ett värde om 0 (29) mkr. Kundrelationen som tillkom under 2023 avsåg förvärvet av Rådgivande Ingeniører Løyning AS. Under 2024 gjordes inga förvärv av bolag.

#### *Kassaflöde*

Koncernens operativa kassaflöde, kassaflöde från den löpande verksamheten efter investeringar och förändringar i rörelsekapital, uppgick till 299 (250) mkr.

Förändring jämfört med föregående år avseende kassaflöde från den löpande verksamheten, 370 (334) mkr, förklaras främst av följande. Rörelseresultatet ökade väsentligt jämfört med föregående år, vilket till viss del tas ut av att förändringen i rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -27 mkr jämfört med +111 mkr föregående år. Anledningen till den positiva effekten från rörelsekapitalet 2023 var främst att fondverksamheten började förskottsfakturera, vilket stärkte kassaflödet väsentligt.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -71 (-85) mkr. Skillnaden mellan åren berodde främst på att inga investeringar i dotterbolag gjordes under 2024.



Kassaflødet från finansieringsverksamheten uppgick till -265 (-379). Det minskade utflödet av kassaflöde från finansieringsverksamhet berodde främst på att ingen utdelning utbetalades till Stronghold aktieägare under 2024.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2025 såldes ett av koncernens norska dotterbolag, Newsec Maps AS. Försäljningspriset uppgick till 54 mkr och koncernens reasultat uppgick till cirka 43 mkr. Eftersom det finns minoritetsägare i det säljande bolaget uppgick Strongholds ägares andel av vinsten till 60 procent av detta.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett efter bokslutsdagen.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

### Marknadsrisk

Under 2024 och 2025 har världsekonomin präglats av en låg tillväxttakt, kopplat till ökade geopolitiska spänningar och en hög räntekostnadsbörda. Trots lägre inflationssiffror under 2024 har prisökningstakten tagit fart under 2025, driven bland annat av pågående konflikter i Östeuropa och Mellanöstern, men även av ökade matpriser och införda tullar från amerikanskt håll. Styrräntan sänktes i snabb takt på global nivå under 2024, men befinner sig fortsatt på en högre nivå än innan pandemin, vilket påverkar både konsumenter och företag negativt. Företag som Stronghold och dess kunder har därmed också påverkats.

Trots nämnda räntesänkningar har ekonomin inte återhämtat sig i förväntad utsträckning. Konsumenterna är fortsatt återhållsamma, medan näringslivet har intagit en något avvaktande hållning som en reaktion mot den ökade marknadsosäkerheten. Stora investeringsbehov, särskilt inom försvarssektorn, förväntas dock agera som en drivkraft för ekonomin framgent. Teknologiska framsteg, särskilt inom förnybar energi och digitalisering, har fortsatt att utvecklas i snabb takt. Dessa framsteg skapar nya affärsmöjligheter och stärker en mer hållbar global ekonomi genom ökad effektivitet, minskade utsläpp och smartare resursanvändning.

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

### Kundrisk

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

### Förlust av nyckelmedarbetare

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



## Finansiella instrument och riskhantering

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

## Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 2 522 (2 558), varav 1 236 (1 279) var kvinnor.

## Icke-finansiella upplysningar

### Hållbarhet

Hållbarhetsrapportering är en viktig del för att öka förståelsen för Strongholdkoncernen och dess dotterbolags miljöpåverkan. Niam AB och Newsec-koncernen upprättat årligen hållbarhetsrapporter.

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

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

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

### Miljöansvar

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

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

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

### Samhällsansvar

Strongholds ambition är att bidra till och förbättra städer och samhällen för att göra dem mer attraktiva och samtidigt bidra till en hållbar tillväxt genom att vara en attraktiv samhällsbyggare i de städer där koncernen



bedriver verksamhet. Stronghold Growth driver bland annat utvecklingen av smarta städer genom att investera i och skapa rätt förutsättningar för bolagen inom området, som den neutrala 5G-värden för inomhusbruk, Proptivity.

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

#### *Bolagsstyrningsansvar*

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

#### *Personallågor*

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



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

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Försäljning och resultat</b>					
Intäkter	3 983 476	3 951 456	3 988 363	3 416 403	3 001 419
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	445 193	307 591	661 602	528 828	387 684
Rörelseresultat	210 761	80 745	449 810	359 635	217 133
Resultat efter finansiella poster	130 422	-3 338	465 464	356 438	191 258
Resultat efter skatt	172 221	-5 673	239 983	310 757	142 712
Omsättningsförändring	0,8%	-0,9%	16,7%	13,8%	2,9%
Rörelsemarginal	11,2%	7,8%	16,6%	15,5%	12,9%
Vinstmarginal	3,3%	-0,1%	11,7%	10,4%	6,4%
<b>Kapitalstruktur</b>					
Anläggningstillgångar	2 045 974	2 154 670	2 218 671	1 989 800	1 961 849
Kortfristiga fordringar	925 344	899 055	992 748	792 321	661 725
Kortfristiga placeringar	-	-	1 074	30 762	-
Kassa och bank	352 022	320 667	450 177	393 269	661 520
Summa tillgångar	3 323 340	3 374 392	3 662 670	3 206 152	3 285 094
Eget kapital, moderföretagets ägare	860 963	700 061	719 525	967 715	1 037 279
Innehav utan bestämmande inflytande	109 330	96 246	140 461	135 693	86 095
Avsättningar/långfristiga skulder	981 997	1 168 063	1 161 683	1 023 901	1 173 171
Kortfristiga skulder	1 371 050	1 410 022	1 641 001	1 078 843	988 549
Summa eget kapital och skulder	3 323 340	3 374 392	3 662 670	3 206 152	3 285 094
Soliditet	25,9%	20,7%	19,6%	30,2%	31,6%
Sysselsatt kapital	2 230 507	2 262 870	2 613 383	2 263 519	2 408 606
<b>Lönsamhet</b>					
Avkastning på sysselsatt kapital	10,8%	4,3%	19,3%	16,9%	9,5%
Avkastning på totalt kapital	7,2%	2,9%	13,8%	12,0%	7,0%
Avkastning på eget kapital	20,0%	-0,8%	33,4%	32,1%	13,8%
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	2 522	2 558	2 518	2 301	2 096
Omsättning per anställd	1 590	1 545	1 584	1 485	1 432
Resultat före skatt per anställd	52,04	-1,3	185	155	91

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

### Moderföretaget

Bolagets nettoomsättning uppgick till 75 (56) mkr och resultat efter finansnetto uppgick till 101 (79) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 140 (99) mkr. Under året erhöll bolaget utdelningar från dotterbolag om 120 (90) mkr) samt från intressebolag om 11 mkr. I samband med utdelningen från intressebolaget Buildroid AB skrev moderbolaget även ned aktierna i intressebolag med 25 mkr. Utöver det skrev moderbolaget skrev ned



aktierna i Nordkap AB och Accessy AB med 14 respektive 13 mkr. Räntekostnaderna uppgick till 17 (22) mkr.

Skillnaden i resultat mellan åren kan främst förklaras av att stora delar av kostnaderna relaterat till verkställande direktören har vidarefakturerades till ett koncernbolag från mars och framåt. Dessutom medförde den beslutade nedmonteringen av moderbolaget en sänkt kostnadsbas under framför allt hösten 2024.

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

### Förväntad framtida utveckling

Stronghold bedömer att den nordiska fastighetsmarknaden kommer att förbli ett attraktivt investeringsalternativ och tillgångsslag, både för inhemska och internationella aktörer. Utsikten för ökad transaktionsvolym är relativt god, till följd av ett uppdämt investeringsbehov efter lägre aktivitetsnivåer under 2022-2024. Dock är följderna av den ökade geopolitiska oron och den amerikanska ekonomiska politiken, bland många andra faktorer, svårbedömda och det är i dagsläget inte möjligt att förutspå eller kvantifiera dessa effekter för Strongholdkoncernen.

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

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande;

#### *Moderföretaget*

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	885 641 868
Årets resultat	<u>140 474 047</u>
	<b><u>1 026 115 915</u></b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Att dela ut till aktieägarna	80 000 000
I ny räkning överförs	<u>946 115 915</u>
	<b><u>1 026 115 915</u></b>

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.

Penneo dokumentnyckel: 8025P-6HQL-FKYYHD-8LS5T-YC2C6-SU05A

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Belopp i tkr.	Not	2024	2023
Intäkter	5, 6, 48	3 983 476	3 951 456
Övriga intäkter	7, 48	21 596	-
		4 005 072	3 951 456
Aktiverat arbete för egen räkning		22	9 027
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9, 48	-996 567	-1 052 977
Personalkostnader	10, 48	-2 549 481	-2 567 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	15,16,17,18	-234 432	-226 846
Övriga rörelsekostnader		-17 052	-22 324
Resultatandel intresseföretag	20	3 199	-9 788
		-3 794 333	-3 879 738
<b>Rörelseresultat</b>		<b>210 761</b>	<b>80 745</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultatandel intresseföretag	20	2 004	-15 718
Finansiella intäkter	11	27 334	31 560
Finansiella kostnader	12	-109 677	-99 925
		-80 339	-84 083
<b>Resultat före skatt</b>		<b>130 422</b>	<b>-3 338</b>
Inkomstskatt	14, 48	41 799	-2 335
<b>Årets resultat</b>		<b>172 221</b>	<b>-5 673</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		161 394	-25 255
Innehav utan bestämmande inflytande		10 827	19 582

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>Årets resultat</b>		<b>172 221</b>	<b>-5 673</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<u>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</u>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag		4 639	-14 562
Säkringsredovisning		-1 095	3 788
Summa poster som kan komma att återföras till resultatet		3 544	-10 774
<b>Summa totalresultat</b>		<b>175 765</b>	<b>-16 447</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		165 665	-35 415
Innehav utan bestämmande inflytande		10 100	18 967

Penneo dokumentnyckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8LSST-YC2C6-SU05A

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Goodwill	15, 48	1 067 045	1 052 730
Kundrelationer	16	226 411	275 284
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	114 659	144 386
		<b>1 408 115</b>	<b>1 472 400</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	27 906	36 393
Nyttjanderätter	18	256 236	301 647
		<b>284 142</b>	<b>338 040</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	20	24 197	23 875
Derivatinstrument	4,21	6 762	36 286
Andra långfristiga fordringar	4,22	248 023	213 254
		<b>278 982</b>	<b>273 415</b>
<b>Övriga anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	37, 48	74 735	70 815
		<b>74 735</b>	<b>70 815</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 045 974</b>	<b>2 154 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	4,21	11 423	14 979
Kundfordringar	23	585 645	498 215
Avtalstillgångar	25	166 319	163 179
Aktuella skattefordringar	48	51 455	45 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	48 601	59 510
Övriga kortfristiga fordringar	27	61 901	117 395
Likvida medel	28	352 022	320 667
Klientmedel	28	20 687	51 038
		<b>1 298 053</b>	<b>1 270 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 344 027</b>	<b>3 425 430</b>

Penneo dokumentnyckel: 8025P-6HQJ-FKYHD-8LSST-YC2C6-SU05A

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS**

Belopp i tkr	Not.	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (95 018 939 aktier, kvotvärde 0,11)	29	10 283	10 283
Områkningsreserv	30	61 634	56 268
Valutasäkringsreserv		467	1 562
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		788 579	631 948
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>	<b>48</b>	<b>860 963</b>	<b>700 061</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	35	109 330	92 246
		<b>970 293</b>	<b>796 307</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	749 596	851 896
Derivatinstrument	4, 21	90	25
Leasingskulder	34	143 256	191 119
Övriga långfristiga skulder	33	19 243	16 696
Uppskjutna skatteskulder	37	57 587	77 044
Övriga avsättningar	38	12 225	31 283
		<b>981 997</b>	<b>1 168 063</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	209 168	208 273
Derivatinstrument	4, 21	2 571	598
Leasingskulder	34	109 547	104 288
Leverantörsskulder		186 623	162 145
Avtalskulder	39	206 256	177 105
Aktuella skatteskulder		14 518	62 385
Övriga kortfristiga skulder		142 607	199 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	499 760	495 606
Klientmedel	28	20 687	51 038
		<b>1 391 737</b>	<b>1 461 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 344 027</b>	<b>3 425 430</b>

Penneo dokumentnycet: 8025P-6HQL-FRYHD-8L5ST-YC2C6-SU054



**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tkr	Aktie-kapital	Omräknings-reserv	Valute-säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årsresultat	Summa eget kapital hänförligt till moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	10 000	70 216	-2 226	641 535	719 525	140 461	859 986
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				-25 255	-25 255	19 582	-5 673
<b>Övrigt totalresultat:</b>							
Omräkningsdifferenser		-13 948			-13 948	-615	-14 563
Säkringsredovisning			3 788		3 788		3 788
Summa övrigt totalresultat	0	-13 948	3 788		-10 160	-615	-10 775
<b>Summa totalresultat</b>	0	-13 948	3 788	-25 255	-35 415	18 967	-16 448
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Utdelningar				-99 381	-99 381	-48 391	-147 772
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	3 558	3 558
Inlösen av aktier				-4 025	-4 025	-2 910	-6 935
Utgivna teckningsoptioner				6 393	6 393	1 485	7 878
Nyemission	283			124 717	125 000		125 000
Rättelse transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				11 123	11 123		11 123
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande*				-23 159	-23 159	-16 924	-40 083
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	283	0	0	15 668	15 951	-63 182	-47 231
Utgående balans per 31 december 2023	10 283	56 268	1 562	631 948	700 061	96 246	796 307
Ingående balans per 1 januari 2024	10 283	56 268	1 562	631 948	700 061	96 246	796 307
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				161 394	161 394	10 827	172 221
<b>Övrigt totalresultat:</b>							
Omräkningsdifferenser		5 366			5 366	-727	4 639
Säkringsredovisning			-1 095		-1 095		-1 095
Summa övrigt totalresultat	0	5 366	-1 095		4 271	-727	3 544
<b>Summa totalresultat</b>	0	5 366	-1 095	161 394	165 665	10 100	175 765
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Utdelningar						-24 629	-24 629
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet						3 143	3 143
Inlösen teckningsoptioner				-118	-118	-3 157	-3 275
Rättelse transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				6 954	6 954	-5 500	1 454
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande*				-11 599	-11 599	33 127	21 528
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	0	0	0	-4 763	-4 763	2 984	-1 779
Utgående balans per 31 december 2024	10 283	61 634	467	788 579	860 963	109 330	970 293

\*Beloppet 2024 avsåg förvärv av ytterligare aktier i Newsec AB och Niam Credit Advisory AB, avyttring av aktier i ett av de baltiska bolagen till anställda i Ballikum samt att minoriteten i två av koncernens dotterbolag blev berikade till följd av riktade aktieägartillskott och nyemissioner som koncernen gjorde. 2023 avsåg beloppet till största del förvärvet av aktier från minoritetsägare i ett antal av dotterbolagen inom Newsec. För mer information se not 45 och 46.

Penneo dokumentryckel: 8025P-6HQJ-FKYHD-8LSST-YC2C6-SU05A



**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Beløpp i tkr	Not	2024	2023
<b>Kassafløde från den löpande verksamheten</b>			
Rørelseresultat		210 761	80 745
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflødet:			
Avskrivninger	16,17,18	233 209	226 846
Nedskrivninger	15,16,17,18	1 223	-
Resultatandel interessebolag	20	-3 199	9 788
Positiv realiserad værdetørændring aktier og andelar		-13 500	-
Negativ realiserad værdetørændring aktier og andelar		13 500	20 000
Orealiserad derivatværdetørændring		4 757	-8 451
Øvrigt		19 600	3 947
Erhøllen rente		18 677	10 694
Erlagt rente		-54 553	-59 982
Betalt inkomstskatt		-33 339	-60 896
		<b>397 136</b>	<b>222 691</b>
Minskning (+)/økning (-) av kundfordringer		-85 445	60 498
Minskning (+)/økning (-) av øvriga fordringer		60 686	475
Minskning (-)/økning (+) av leverantørsskulder		25 016	-98 690
Minskning (-)/økning (+) av øvriga kortfristige skulder		-27 665	149 221
		<b>369 728</b>	<b>334 195</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Førvær av immaterielle anleggningstillgønger	16	-14 162	-24 479
Førvær av inventarier	17	-6 510	-25 566
Førsøling av inventarier og immaterielle tillgønger	16, 17	50	328
Återbetaling från/investering i fonder		4 654	-12 271
Førvær/nyemission/aktieøgarværdetørændring interessebolag	20	-1 638	-13 474
Investering i aktier og andelar		-36 663	-12 867
Utdeling från aktier og andelar		-	37 998
Øvrig utlån		-2 194	-
Inbetalt og återbetalt hyresdepositioner		-7 604	-
Investering i kortfristig placering/avslutad kortfristig placering		-	1 074
Førvær av konsernføretag	43, 45	-6 883	-35 284
Øvrigt		109	-
		<b>-70 841</b>	<b>-84 541</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Tillskjøtet/uttaket kapital från innehav utan bestømmende inflytande		-	2 687
Amortering av skuld/återbetaling av lån	44	-108 955	-224 725
Amortering av leasingsskuldens kapitalbeløpp	44	-131 012	-134 737
Utdeling till innehav utan bestømmende inflytande		-24 629	-48 391
Utdeling		-	-99 381
Nyemission		-	125 000
Tecknade/løsta teckningsoptioner, netto		-	943
		<b>-264 596</b>	<b>-378 604</b>
<b>Årets kassafløde</b>		<b>34 291</b>	<b>-128 950</b>
Likvida medel vid årets børgan		320 667	450 177
Omrøkningseværdetørændring likvida medel		-2 936	-560
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>352 022</b>	<b>320 667</b>

Penneo dokumentrydket: 802SP-6HQJL-FKTHD-8LSST-YC2C6-SU05A



## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Intäkter	6	74 839	55 811
Övriga intäkter	7	94	212
		<b>74 733</b>	<b>56 023</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-29 375	-35 168
Personalkostnader	10	-32 996	-28 017
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	17	-	-155
Övriga rörelsekostnader		-43	-53
		<b>-62 414</b>	<b>-63 393</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>12 319</b>	<b>-7 370</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	164 896	145 443
Finansiella kostnader	12	-76 157	-59 420
		<b>88 739</b>	<b>86 023</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>101 058</b>	<b>78 653</b>
Bokslutsdispositioner	13	-15 185	20 205
Skatt	14	54 601	-
<b>Årets resultat</b>		<b>140 474</b>	<b>98 858</b>

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

Pennneo dokumentnøytkei: 8025P-6HQJL-FKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A



## MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	-	-
		-	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	1 032 047	550 194
Andelar i intresseföretag	20	27 940	51 305
Fordringar hos koncernföretag	24	92 829	613 059
Andra långfristiga fordringar	22	127 171	126 123
		<b>1 279 987</b>	<b>1 340 681</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 279 987</b>	<b>1 340 681</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		514	975
Fordringar hos koncernföretag	24	91 096	17 227
Aktuella skattefordringar		10 018	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	6 060	10 298
Övriga kortfristiga fordringar	27	9 005	-
		<b>116 693</b>	<b>28 500</b>
Likvida medel	28	355	348
		<b>117 048</b>	<b>28 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 397 035</b>	<b>1 369 529</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (92 443 213 aktier, kvotvärde 0,11)	29	10 283	10 283
		<b>10 283</b>	<b>10 283</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		885 642	786 902
Årets resultat		140 474	98 858
		<b>1 026 116</b>	<b>885 760</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 036 399</b>	<b>896 043</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	31	17 270	17 270
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	192 725	219 425
		<b>192 725</b>	<b>219 425</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	26 700	26 700
Leverantörsskulder		2 362	12 882
Skulder till koncernföretag	36	92 010	129 829
Aktuella skatteskulder		-	53 484
Övriga kortfristiga skulder		1 466	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	28 103	13 896
		<b>150 641</b>	<b>236 791</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 397 035</b>	<b>1 369 529</b>

Penneo dokumentnrycker: 8025P-QHQL-FKYHD-8LSST-YC2C6-SU05A



**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 2023</b>	<b>10 000</b>	<b>533 183</b>	<b>226 015</b>	<b>769 198</b>	
Omföring av tidigare års resultat		226 015	-226 015	0	
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat			98 858	98 858	
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98 858</b>	<b>98 858</b>	
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Nyemission	283	124 717		125 000	
Utdelning		-99 381		-99 381	
Inlösen av teckningsoptioner		-4 025		-4 025	
Nyutgivna teckningsoptioner		6 393		6 393	
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>283</b>	<b>27 704</b>	<b>0</b>	<b>27 987</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>10 283</b>	<b>786 902</b>	<b>98 858</b>	<b>896 043</b>	
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>10 283</b>	<b>786 902</b>	<b>98 858</b>	<b>896 043</b>	
Omföring av tidigare års resultat			98 858	-98 858	0
<b>Totalresultat</b>					
Årets resultat				140 474	140 474
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>140 474</b>	<b>140 474</b>	
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Inlösen av teckningsoptioner		-118		-118	
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	
<b>Utgående balans per 31 december 2024</b>	<b>10 283</b>	<b>885 642</b>	<b>140 474</b>	<b>1 036 399</b>	

Penneo dokumentnyckel: 8025P-gHQLJ-FKYHD-8LSST-YC2C6-SU05A



## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		12 319	-7 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	17	-	155
Övrigt		9 000	-
Erhållen ränta		4 484	32 655
Erlagd ränta		-23 764	-27 681
Betald/erhållen inkomstskatt		-	-12 386
		<b>-15 961</b>	<b>-14 627</b>
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-19 231	34 879
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-10 520	34 247
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-21 902	2 516
		<b>-67 614</b>	<b>57 015</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag	19	-511	-
Lämnade aktieägartillskott till dotterbolag	19	-40 000	-
Förvärv av intressebolag	20	-238	-
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-1 400	-
Nyemission intressebolag	20	-	-12 000
Investeringar i övriga aktier och andelar		-16 877	-32 337
Försäljning av övriga aktier och andelar		-	2 556
Erhållen distribution kommanditbolag		-	13 805
Erhållna amorteringar räntebärande koncerninterna lån	24	13 260	13 260
		<b>-45 766</b>	<b>-14 716</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering/återbetalning banklån		-26 700	-142 325
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		20 205	-17 667
Nyemission		-	125 000
Tecknade/inlösta teckningsoptioner		-118	2 368
Erhållen utdelning		120 000	89 712
Utbetald utdelning		-	-99 381
		<b>113 387</b>	<b>-42 293</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7</b>	<b>6</b>
Likvida medel vid årets början		348	342
Omräkningseffekt likvida medel		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>355</b>	<b>348</b>

Penneo dokumentnycfel: 8025P-6HQJL-FKYHD-8LST-YC2C6-SU054



## NOTER

### 1. Allmän information

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

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

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

### 2. Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

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

#### Nya och korrigerade standarder antagna av koncernen

##### *Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter – Klassificering av skulder som kort- och långfristiga*

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

Ändringarna klargör att klassificeringen av skulder som kortfristiga eller långfristiga baseras på rättigheter som finns vid rapportperiodens slut, specificerar att klassificeringen inte påverkas av förväntningar om huruvida ett företag kommer att utöva sin rätt att skjuta upp regleringen av en skuld, förklarar att rättigheter föreligger om kovenanter uppfylls vid rapportperiodens slut, och inför en definition av "reglering" för att klargöra att reglering avser överföring till motparten av kontanter, egetkapitalinstrument, andra tillgångar eller tjänster.

Ändringen i IAS1 har inte inneburit någon väsentlig effekt för koncernen.

##### *Uppdatering av ändringar i IAS 1 – Långfristiga skulder med kovenanter*

Ändringarna anger att endast kovenanter som ett företag måste uppfylla vid eller före rapportperiodens slut påverkar företagets rätt att skjuta upp regleringen av en skuld i minst tolv månader efter balansdagen (och därför måste beaktas vid bedömningen av klassificeringen av skulden som kortfristig eller långfristig). Sådana konventanter påverkar huruvida rätten föreligger vid rapportperiodens slut, även om efterlevnad av kovenanten bedöms först efter balansdagen (t.ex. en kovenant som baseras på företagets finansiella ställning på balansdagen och som bedöms för efterlevnad först efter balansdagen).

IASB anger också att rätten att skjuta upp regleringen av en skuld i minst tolv månader efter balansdagen inte påverkas om ett företag endast behöver uppfylla en kovenant efter rapportperioden. Om företagets rätt att skjuta upp regleringen av en skuld är beroende av att företaget uppfyller kovenanter inom tolv månader efter rapportperioden, lämnar ett företag information som gör det möjligt för användare av finansiella rapporter att förstå risken för att skulderna ska bli återbetalningsbara inom tolv månader efter rapportperioden. Detta skulle innefatta information om kovenanterna (inklusive kovenanternas karaktär och



når foretaket er skyldig å følge dem), det redovisade värdet av h nferlige skulder samt fakta og omständigheter, i förekommande fall, som tyder på att foretaket kan ha svårigheter att oppfylle kovenanterna.

Ändringen i IAS 1 har inte inneburit någon väsentlig effekt f rkoncernen.

## **Nya och korrigerte standarder som ännu inte tr tt i kraft**

### * ndringer i IAS 21 Effekter av  ndrede valutakurser - bristende v xlingsm jligheter*

IASB  ndrer IAS 21 för att klarg re n r en valuta  r växlingsbar og hur växelkursen ska bestemmas n r den inte är det. En valuta  r växlingsbar n r ett foretag kan växla valuta genom marknads- eller v xlingsmekanismer som skaper verkst llbare rettigheter og skyldigheter utan onödig dröjsmål vid v rderingstidpunktene og f r ett spesifikt ändamål. En valuta  r ikke växlingsbar om ett foretag endast kan erhålla ett obetydligt belopp av den andra valutan vid v rderingstidpunktene. När en valuta ikke  r växlingsbar vid v rderingstidpunktene måste ett foretag uppskatta avistakursen som den kurs som skulle ha tillämpats på en v xlingstransaksjon under normale förhållanden vid v rderingstidpunktene. I dette fall är ett foretag skyldig att lämna opplysninger som g r det möjligt för anv ndere av dess finansielle rapporter att bedöma hur valutans ikke-v xlingsbarhet påverkar, eller förväntas p verke, foretagets finansielle resultat, finansielle st lling og kassaf den. Foretag  r skyldige att till mpe  ndringene f r räkenskapsår som b rjer den 1 januar 2025 eller senere med tidligere tillämpning tillåten.

F retagsledningens bedömning  r att  ndringen i IAS21 ikke kommer att innebære någon v sentlig effekt f r koncernen. Stronghold till mper ikke frivillig tillämpning av standardens ændringer.

### * ndringer i klassifisering og värdering av finansielle instrument ( ndringer i IFRS 9 og IFRS 7)*

Under 2022 slutf rde IASB sin 'post-implementation review' av klassifiserings- og v rderingskravene i IFRS 9. Generelt fann IASB att oppr ttare av finansielle rapporter kan till mpe kravene på ett konsekvent sätt. IASB har dock identifert förhållanden som kr ver ændringer i IFRS 9 og IFRS 7.

IASB har publisert ændringer av IFRS 9 som behandler följende ämnen:

- borttagande från rapporten över finansiell st lling av en finansiell skuld som reguleres genom elektronisk överföring
- klassifisering av finansielle tilg nger – avtalsvillkor som  r f renlige med ett grundlæggende l nearrangement
- klassifisering av finansielle tilg nger – finansielle tilg nger utan regressrett
- klassifisering av finansielle tilg nger – instrument som  r sammankopplade via avtal

IASB publiserte även följende ændringer av IFRS 7:

- opplysninger – investeringer i egetkapitalinstrument identifert som v rderede till verkligt värde via  vrigt totalresultat
- opplysninger – avtalsvillkor som kan ændre tidpunktene f r eller storleken på avtalsenlige kassaf den om en betinget händelse intr ffer (eller ikke intr ffer)

 ndringene tr der i kraft f r räkenskapsår som b rjer den 1 januar 2026 eller senere, med tidligere tillämpning till ten. Ett foretag  r skyldig att till mpe  ndringene retroaktivt, i enlighet med IAS 8 Redovisningsprinsipper, ændringer i oppskattninger og bed mninger samt fel, om ikke annet anges. Ett foretag beh ver ikke r kne om tidligere perioder f re datumet f r første till mpningen.

F retagsledningens bedömning  r att  ndringen ikke kommer att innebære någon v sentlig effekt f r koncernen. Stronghold till mper ikke frivillig tillämpning av standardens  ndringer.

### * rlige f rb ttringer volum 11*

International Accounting Standards Board (IASB) har publisert "Annual Improvements to IFRS Accounting Standards – Volume 11". Den inneholder  ndringer av fem standarder som ett resultat av IASB:s  rlige f rb ttringsprosjekt.  ndringene träder i kraft f r räkenskapsår som b rjer den 1 januar 2026 eller senere. IASB använder den  rlige f rb ttringsprosessen för att g re nödvändige, men ej brådskande,  ndringer av



IFRS som inte kommer att ingå som en del av ett annat större projekt. Uttalandet omfattar ändringar i följande standarder: IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas, IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 10 Koncernredovisning och IAS 7 Rapport över kassaflöden.

## *IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements*

Den nya standarden, IFRS 18, ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter samtidigt som den överför många av kraven i IAS 1. Genom IFRS 18 införs nya krav att:

- presentera specificerade kategorier och definierade delsummor i resultaträkningen,
- lämna upplysningar om Management-defined Performance Measures (MPM) i noterna till de finansiella rapporterna, och
- förbättra aggregering och disaggregering

Några av kraven i IAS 1 flyttas till IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar och fel 1 och IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar. IASB gör även smärre ändringar i IAS 7 Kassaflödesanalys och IAS 33 Resultat per aktie. IFRS 18 kräver retroaktiv tillämpning med särskilda övergångsbestämmelser. Ett företag är skyldigt att tillämpa IFRS 18 för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare med tidigare tillämpning tillåten.

Bolagets ledning förväntar att tillämpningen av dessa ändringar kan ha en inverkan på koncernredovisningen för framtida perioder.

## **Koncernredovisning**

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

Bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt uppnås när företaget har:

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

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

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

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

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

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

## **Rörelseförvärv**

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.



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

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

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

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

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

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

Efterföljande förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som inte kvalificerar som justeringar under värderingsperioden redovisas olika beroende på hur den villkorade 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 till verkligt värde i enlighet med IFRS9 och motsvarande vinst eller förlust redovisas i resultatet.

#### *Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*

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

#### *Förlust av bestämmande inflytande*

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

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

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

#### **Goodwill**

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



Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill 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, skrivs värdet ned till detta lägre värde. Först minskas beloppet med det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill återförs inte i en senare period.

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

### Segmentrapportering

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

### Intäkter

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

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

### Fastprisavtal

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

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

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



## Management fee

Inom segmentet Niam faktureras fondavgifter som erhålls på utlovat eller förvaltad kapital i fonderna i enlighet med investeraravtalen. Koncernen ska enligt investeraravtalen förvalta fonden under hela fondens löptid vilket anses vara ett prestationsåtagande (dvs. en serie av distinkta tjänster som i allt väsentligt följer samma mönster för överföring till kund). Kunden erhåller fördelarna av koncernens prestation när koncernen fullgör ett åtagande. Tjänsterna är rutinmässiga och återkommande tjänster i vilka kundens samtidiga erhållande och förbrukning av fördelarna av företagets prestation kan identifieras. Intäkter från fondförvaltning redovisas i takt med att tjänsterna utförs över tid. Priset är rörligt på så sätt att det är en fast procentsats genom hela fondens livscykel som beräknas utifrån en bas som förändras över tid. Till en början beräknas priset utifrån utlovat kapital, men senare i fondens livscykel är det investerat kapital som är basen för beräkning av management fee.

## Tillkommande tjänster

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

## Omförhandling och uthyrning

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

## Incitament

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

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

## Promote

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



## Material och tilläggstjänster

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla utdelning har fastställts.

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

## **Leasingavtal**

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

Koncernen bedömer om ett avtal är eller innehåller ett leasingavtal vid avtalets början. Koncernen redovisar en nyttjanderätt och en motsvarande 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 den marginella låneräntan då koncernen ej har tillräcklig information för att beräkna den implicita räntan i leasingavtalen. Den marginella låneräntan är den räntesats som en leasetagare skulle behöva betala för en finansiering genom lån under en motsvarande period, och med motsvarande säkerhet, för nyttjanderätten av en tillgång i en liknande ekonomisk miljö.

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

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkulden omfattar:

\*fasta leasingavgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) efter avdrag för eventuella förmåner,

Penneo dokumentrycket: 8025P-6HQJ-LFKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A



\*variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av index eller pris vid inledningsdatumet,

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

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

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

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

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

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

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

## Utländsk valuta

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

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till funktionell valuta i moderföretaget enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till



valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

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

## **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har en förmånsbestämd pensionsplan bestående av ITP-planen. ITP-planen är en plan omfattande flera arbetsgivare och 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 procent av aktierna eller rösterna

## **Skatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

## *Aktuell skatt*

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

## *Uppskjuten skatt*

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



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

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

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

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

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

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

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

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

#### **Immateriella tillgångar**

##### *Separat förvärvade immateriella tillgångar*

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

Eventuella molntjänster som klassificerats som Software as a Service (SaaS) aktiveras inte i balansräkningen. I sådana kontrakt erhålls ingen mjukvarulicens eller har rätt att ta programvaran i



besittning. Programvaran finns vanligtvis kvar på säljarens hårdvara, och köparen kommer endast åt programvaran via en internetanslutning. Kontroll erhålls inte över ett SaaS-system utan avtalet ger enbart en rätt att få tillgång till leverantörens applikationsprogramvara under avtalsperioden. Om utgifterna för ett SaaS-system inte uppfyller definitionen av en immateriell tillgång utförs en bedömning om kostnaderna kan aktiveras som en förskottsbetalning eller måste kostnadsföras när de uppstår.

#### *Immateriella tillgångar som förvärvats i ett rörelseförvärv*

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

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

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

#### *Internt upparbetade immateriella tillgångar: aktiverade utgifter för produktutveckling*

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

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

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

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

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar exklusive goodwill**

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

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

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



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

## **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet 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 innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssenliga kassaflöden (hold to collect) och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som enbart består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

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

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

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

### Finansiella tillgångar

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

### Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

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

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



- Nivå 3 - Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

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

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Likvida medel*

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

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

#### *Kundfordringar*

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

#### *Nedskrivning kundfordringar*

Definition av fallissemang:

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

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

#### *Kollektiv bedömningsgrund:*

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



Kategori	Beskrivelse	Nedskrivning relaterat till kreditrisik %
Väldigt låg risk	Motparten har inga förfallna belopp. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	0,12
Låg risk	Motparten har belopp som är förfallna upp till 30 dagar. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	2,5
Medium risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 30 dagar eller att det finns indikationer på en ökad kreditrisik.	3,7
Hög risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 60 dagar eller att det finns bevis på en ökad kreditrisik.	8,7
Write-off	Motparten har belopp förfallna mer än 90 dagar eller att det finns tydliga bevis och händelser som indikerar att motparten har allvariga ekonomiska problem och därmed att koncernen inte har någon realistisk möjlighet att erhålla betalning.	100

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

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

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

Förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar bedöms vara så oväsentliga att ingen reserv har gjorts.

#### *Riskhanteringsprocess kundfordringar:*

Genomsnittligt betalningsvillkor vid försäljning av tjänster är 30 dagar.

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

Sannolikheten för fallissemang anses ligga i nivå med 2023. Inga förändringar avseende signifikanta antaganden relaterat till kreditbedömningar och nedskrivningar har skett under nuvarande rapporteringsperiod.

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

I samband med att en ny kund accepteras görs en bedömning av kundens betalningsförmåga som löpande följs upp. I samband med månadsbokslut görs en individuell genomgång av samtliga förfallna kundfordringar, och därmed även dessa kunders betalningsförmåga, för att säkerställa att nedskrivning görs vid behov. På så sätt anser koncernens ledande befattningshavare att koncernens kreditrisik 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 66,4 mkr koncernens två största kunder. Utöver detta har koncernen inte någon signifikant kreditrisikexponering till någon specifik motpart eller grupp av relaterade motparter, dvs. ingår i samma koncern. Koncentrationen av kreditrisik till koncernens två största



bolag overstiger inte 5 procent av koncernens likvida tillgångar per årsbokslutet. Koncernens kreditrisk begränsas till följd av ett stort antal kunder som är oberoende av varandra.

#### *Leverantörsskulder*

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

#### *Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder*

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

#### *Derivatinstrument*

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

Stronghold använder säkringsinstrument i syfte att valutasäkra nettoinvesteringar i Norge, Finland och Baltikum, vilket åstadkoms genom upptagande av krediter i det utländska bolagets funktionella valuta. Koncernen tillämpar säkringsredovisning för dessa nettoinvesteringar och har därmed gjort bedömningen att koncernen uppfyller de krav som ställs för att tillämpa säkringsredovisning. Dessa bedömningar utgörs exempelvis av effektivitet och ekonomiskt samband av säkringsförhållandet samt att säkrade prognoser uppfyller kraven för att vara mycket sannolika. Säkringsredovisning upphör när säkringsinstrument avyttras eller när någon av de ovan angivna kriterierna ej längre bedöms vara uppfyllda. Säkringsredovisning som tillämpas avser enbart säkring av nettoinvesteringar i utländsk valuta. Säkringsredovisning avseende säkring av nettoinvesteringar hade under 2024 en negativ effekt uppgående till 1,1 mkr.

Koncernen har valutaderivat för att säkra stora flöden i EUR, NOK och DKK. Koncernen har historiskt valt att säkringsredovisa vissa av dessa valutaderivat. Under 2023 och 2024 hade dock koncernen inte några valutaderivat som säkringsredovisas. Valutaderivaten värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. Valutaderivat marknadsvärderas med spotkursen på balansdagen, vilket anses vara en god approximation för balansdagens terminskurs.

#### **Avsättningar**

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

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

#### **Redovisningsprinciper för moderföretaget**

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



*Ändrade redovisningsprinciper som trätt i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 eller senare*  
Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering har beslutat att inte införa några ändringar eller tillägg för:

- Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter – Klassificering av skulder som kort- och långfristiga - Ändringar av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter – Långfristiga skulder med kovenanter
- Ändringar av IFRS 16 – Leasingskuld vid Sale and Leaseback
- Ändringar av IAS 7 och IFRS 7 – Supplier financing-avtal
- Ändringar av IAS 21 – Effekter av ändrade valutakurser – bristande växlingsmöjligheter
- Ändringar i klassificeringen och värderingen av finansiella instrument (Ändringar i IFRS 9 och IFRS 7)
- Årliga förbättringar volym 11

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

- Ändringar i Årsredovisningslagen som gäller från och med 1 juli 2024: Lagändringarna innebär att det saknas skäl för undantaget avseende p.5.7.7 i IFRS 9 i andra stycket p.1 under IFRS 9 i RFR 2. Rådet har därmed beslutat att ta bort undantaget. Ändringen i RFR 2 gäller för räkenskapsåret som inleds efter den 30 juni 2024.

Rådet för finansiell rapportering har för avsikt att behandla följande i ett förslag till ändringsmeddelande vid en senare tidpunkt:

- IFRS 18 - Presentation and Disclosure in Financial Statements
- IFRS 19 - Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures

*Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft*

Det föreligger för närvarande inga beslutade ändringar av RFR 2 Redovisning för juridiska personer som ännu ej trätt i kraft

*Föreslagna ännu ej beslutade ändringar av RFR 2*

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

*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. Förvävsrelaterade 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 förvävet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde i balansräkningen.

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.



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

#### *Pensioner*

Moderföretaget har endast pensionsplaner som klassificeras som avgiftsbestämda.

#### *Leasing*

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

#### *Obeskattade reserver*

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

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

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

#### *Prövning av nedskrivningsbehov*

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

#### *Bestämmande och betydande inflytande*

Enligt IFRS 10 har en investerare bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. I det helägda dotterföretaget Niam AB bedriver koncernen fastighetsfundsförvaltning där finansiella investerare erbjuds att investera på de nordiska marknaderna genom koncernens fonder. Niam sköter den löpande förvaltningen och kontrollen av fonderna, vilket regleras i investeraravtalet mellan Niam och investerarna. Investeraravtalet innebär dock väsentliga begränsningar för Niam att utöva något inflytande då samtliga investerares intressen måste beaktas. Den avkastning som Niam erhåller är en blandning av fast ersättning och rörlig, vilket innebär att de är exponerade för en rörlig avkastning. Den rörliga avkastning Niam är exponerad för är dock begränsad då innehavet i fonderna är mindre än 1 procent. Mot bakgrund av de begränsningar som finns i avtalet som innebär att övriga investerares intressen måste beaktas är det företagsledningens bedömning att koncernen inte har bestämmande inflytande utan istället agerar som ombud för övriga investerare avseende förvaltning och kontroll över fonderna. Innehavet i fonderna konsolideras därför inte.



#### 4. Finansiell riskhantering och finansiella instrument

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

##### *Kreditrisker*

Placering av likvida medel får endast ske i räntebärande placeringar av hög kvalitet som säkerställs genom krav på motpartens rating. Placeringar utöver banksaldon görs i korta räntebärande placeringar (3 månader) hos stora banker. Derivatinstrument får endast ingås 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 2024 uppgick till 352 (321) mkr. Koncernen hade en outnyttjad checkräkningskredit om 127 (127) mkr. Under 2023 omvandlade koncernen 50 mkr av den revolverande kreditfaciliteten till en checkräkningskredit. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingsskulderna. Leasingsskulderna följs upp inom koncernens treasury-funktion.



Koncernens skulder hade en löptid enligt nedan:

Koncernen 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisat värde
Skulder till kreditinstitut	52 292	156 876	749 596	-	958 764
Leasingsskulder	-	109 547	143 256	-	252 803
Övriga långfristiga skulder	-	-	19 243	-	19 243
Derivatinstrument	-	2 571	90	-	2 661
Leverantörsskulder	186 626	-	-	-	186 623
Övriga kortfristiga skulder	3 724	-	-	-	3 724
<b>Summa</b>	<b>242 639</b>	<b>268 994</b>	<b>912 186</b>	<b>-</b>	<b>1 423 818</b>

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

Moderföretaget 2024-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	6 675	20 025	192 725	-	219 425
Leverantörsskulder	2 362	-	-	-	2 362
Övriga kortfristiga skulder	93 476	-	-	-	93 476
<b>Summa</b>	<b>102 513</b>	<b>20 025</b>	<b>192 725</b>	<b>-</b>	<b>315 263</b>

Moderföretaget 2023-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	6 675	20 025	219 425	-	246 125
Leverantörsskulder	12 882	-	-	-	12 882
Övriga kortfristiga skulder	149 034	-	-	-	149 034
<b>Summa</b>	<b>168 591</b>	<b>20 025</b>	<b>219 425</b>	<b>-</b>	<b>408 041</b>

En stor andel av koncernen och moderbolagets skulder förfaller inom 1-5 år. Sådana risker hanteras genom en löpande diskussion med motparten. Nominellt värde är en god approximation för verkligt värde för samtliga balansposter. Vad gäller banklånen är räntan rörlig och kreditmarginalen oförändrad på balansdagen varmed verkligt värde inte väsentligt skiljer sig från nominellt värde.

#### Valutarisker

Koncernen har två olika typer av valutarisker, dels transaktionsexponering, 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 88 (52) MEUR, 134 (168) MDKK och 8 (36) MNOK med maximal löptid om cirka 1,5 år.

Omräkningseffekter uppstår vid omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar. Per sista december hade koncernen exponering i EUR, NOK, DKK, GBP och USD. Varav nettoexponering i EUR i form av fordringar och skulder per sista december uppgick till 186 mkr. Nettoexponeringen för resterande valutor uppgick till följande: i DKK 326 mkr, i NOK 256 mkr, i GBP 2 mkr och i USD 10 mkr.

#### Ränterisker

Koncernen är nettolånare och en förändring i räntenivån påverkar koncernens finansnetto främst genom värderingseffekten men också i lägre grad genom räntenettet. För att minimera ränterisken har koncernen



swappat rörlig ränta i bankfinansieringen till fast för 41 (46) procent av koncernens totala externa finansiering.

### Prisrisker

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

### Känslighetsanalys (transaktionsrisker, ränterisker)

Koncernen	2024-12-31		2023-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, procent</i>				
EUR +5	2 167	9 310	1 528	6 909
EUR -5	2 167	-9 310	-1 258	-6 909
NOK +5	388	12 815	-308	6 725
NOK -5	-388	-12 815	308	-6 725
DKK +5	-1 361	16 309	-3 099	21 441
DKK -5	1 361	-16 309	3 099	-21 441
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procent	-9 373	-9 373	-10 586	-10 586
Effekt på framtida finansnetto -1 procent	9 373	9 373	10 586	10 586

Moderföretaget	2024-12-31		2023-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaktionsexponering, procent</i>				
EUR +5	-278	-278	115	115
EUR -5	278	278	-115	-115
NOK +5	1 650	1 650	1 654	1 654
NOK -5	-1 650	-1 650	-1 654	-1 654
DKK +5	50	50	8 090	8 090
DKK -5	-50	-50	-8 090	-8 090
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 procent	-1 112	-1 112	2 637	2 637
Effekt på framtida finansnetto -1 procent	1 112	1 112	-2 637	-2 637

Under 2024 hade moderbolaget en räntebärande nettoskuld, vilket kan jämföras med en räntebärande nettofordran under föregående år. Det förklaras av att stora fordringar på ett dotterbolag reglerades via en kvittningsemission under 2024 och får inverkan på hur moderbolaget påverkas av förändrade räntenivåer. Då en av dessa fordringar var i DKK påverkas även känsligheten gällande transaktionsexponeringen i motsvarande valuta.

Penneo dokumenttryckeri: 8025P-6HQL-FRYHD-8LST-YC2C6-SU05A



## Kategorisering av finansielle instrument

Bokført värde for finansielle tillgångar og finansielle skulder fördelat per värderingskategori framgår av tabellen nedan.

	Koncernen		Moderforetaket	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansielle tillgångar</b>				
Verkligt värde via resultatregningen				
<i>Derivatinstrument som innehas for handel</i>	18 185	51 265	-	-
Aktieinnehav	226 574	195 532	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till sikkeringsredovisning</i>	-	-	-	-
Opplyst anskaffningsvärde	1 172 742	1 074 945	193 799	666 011
<b>Summa finansielle tillgångar</b>	<b>1 417 501</b>	<b>1 321 742</b>	<b>193 799</b>	<b>666 011</b>
<b>Finansielle skulder</b>				
Verkligt värde via resultatregningen				
<i>Derivatinstrument som innehas for handel</i>	2 661	598	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
<i>Derivat till sikkeringsredovisning</i>	-	-	-	-
Opplyst anskaffningsvärde	1 560 039	1 734 039	314 225	408 413
<b>Summa finansielle skulder</b>	<b>1 562 700</b>	<b>1 734 637</b>	<b>314 225</b>	<b>408 413</b>

Nettovinst/-forluster fra finansielle tillgångar og finansielle skulder fördelat per värderingskategori framgår av tabellen nedan. Opplysninger læmnas enbart for koncernen da moderbolaget inte har några tillgångar/skulder som värderas till verkligt värde via resultatregningen.

	Koncernen	
	2024	2023
<b>Derivatinstrument</b>		
<i>Valutarelaterade</i>	-17 743	32 600
<i>Ränterelaterade</i>	-17 374	-17 308
Aktieinnehav	-17 323	-45 109
<b>Nettovinst/-forlust</b>	<b>-52 440</b>	<b>-29 817</b>

Av de -35 117 tkr som avsåg resultatteffekt relatert till derivatinstrument for 2024 enligt noten ovan omklassifiserades ett belopp om -4 828 tkr till rörelsen for att möta den realiserade effekt av avslutade valutaderivat som dotterbolaget redovisade som en del av sin omsättning. Kvar i finansnetto var dermed enbart en effekt på -30 289 tkr. I finansnetto låg det dock även en realiserad effekt under året i några av koncernens bolag oppgående till +1 426 tkr varmed total effekt for derivatinstrument var -28 863 tkr, vilket overensstemmer med beloppet i not 12 Finansielle kostnader.

### Beräkning av verkligt värde

Finansielle tillgångar og finansielle skulder som värderas till verkligt värde i balansregningen klassifiseras i någon av tre nivåer basert på den informasjon som anvands for att fastställa det verkkelige værdet. I tabellerna nedan framgår koncernens og moderforetgets klassifisering av finansielle tillgångar og finansielle skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några væsentlige overføringer mellom nivåerna.

**Nivå 1** - Finansielle instrument där verkligt värde faststalls utifra observerbare (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad for identiske tillgångar og skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser fra en børs, mæklare, industrigrupp, prissætningstjenst eller overvåkningsmyndighet finns lætt og regelbundet tillgjengelige og dessa priser representerer verkkelige og regelbundne forekommende marknadstransaksjoner på armslængds avstand.



**Nivå 2** - Finansielle instrument der verktigt värde faststilles utifrån värderingsmodeller som baseres på andre observerbare data for tillgången eller skulden än noterede priser inkluderede i nivå 1, antigen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

De tillgångar och skulder som värderas till verktigt värde utifrån nivå 2 är valuta- og ränterelaterede derivatinstrument, vars verktige värde har beräknats utifrån underlag från de banker der derivaten förvärvats som visar på derivatens verktige värde baserat på aktuell valutakurs/räntenivå per bokslutsdatum.

**Nivå 3** - Finansielle instrument der verktigt värde faststilles utifrån värderingsmodeller der väsentlige indata baseres på icke observerbar data. En del av de tillgångar som värderas till verktigt värde utifrån nivå 3 är innehav i fastighetsfonder, vars verktige värde har beräknats utifrån värdet på minoritetsandelen i fonden. Den andre delen värderas till verktigt värde baserat på externa värderinger, främst i form av cross-checks av multiplar og key ratios mot jämförbara bolag, utförda av ett välkänt värderingsbolag. De multiplar og key ratios som anvendes vid värderingen var enterprise value/omsättning, omsättningsökning samt EBITDA-marginal. En tioprocentig förändring i marknadsvärdene ger en inte väsentlig påverkan på konsernens resultaträkning.

Konsernen har tillgångar relateret til valutaderivat og ränteswapper, vilka värderades til verktigt värde via resultaträkningen og til verktigt värde via totalresultatet. Värdet på dessa tillgångar oppgick den 31 december 2024 til 18 (51) mkr. Konsernen hadde även skulder relateret til valutaderivat og ränteswapper, vilka värderas til verktigt värde via resultaträkningen og til verktigt värde via totalresultatet. Värdet per den 31 december 2024 oppgick til 3 (1) mkr. Konsernen har inga derivatinstrument som säkringsredovisas.

Konsernen har även aktieinnehav som värderas til verktigt värde via resultaträkningen. Värdet på dessa oppgick til 227 (196) mkr den 31 december 2024. I övrigt redovisas inga poster til verktigt värde. For derivat i nivå 2 är det verktige värdet beräknat med diskontering av framtida kassaflöden baserade på marknadsdata.

Konsernen i tkr	2024-12-31			2023-12-31		
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
<b>Finansielle tillgångar:</b>						
Aktieinnehav	896	-	225 678	822	-	194 710
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	10 300	-	-	26 006	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	7 885	-	-	25 259	-
<b>Summa finansielle tillgångar</b>	<b>896</b>	<b>18 185</b>	<b>225 678</b>	<b>822</b>	<b>51 265</b>	<b>194 710</b>
<b>Finansielle skulder:</b>						
Derivatinstrument						
<i>Valutarelaterade</i>	-	2 661	-	-	623	-
<i>Ränterelaterade</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Summa finansielle skulder</b>	<b>-</b>	<b>2 661</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>623</b>	<b>-</b>

Det skedde inte några omklassifiseringar mellom nivå 1, 2 og 3 under 2023 og 2024.

For konsernens övriga finansielle tillgångar og finansielle skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verktige värdena. En beräkning av verktigt värde baserat på diskonterede framtida kassaflöden, der en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentlige indatan, bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.



## 5. Segmentinformation

Den informasjon som rapporteres til høyeste verkställende besluttsfattare, som underlag for fordeling av resurser og bedømming av segmentens resultat, utgøres av konsernens affärsområden: Newsec, Niam og Stronghold Growth. Affärsområdena utgör konsernens rapporterbare rörelsesegment.

### Rörelsesegment

- **Newsec:** Segmentet består av fastighetsförvaltning och rådgivning. Intäkterna från fastighetsförvaltning består av arvoden för teknisk och ekonomisk förvaltning åt fastighetsägare samt intäkter från uthyrning och fastighetsutveckling åt konsernens förvaltningskunder. Intäkterna från rådgivning erhålls genom konsultarvoden för värdering och analys av fastigheter, arvode för köp- och säljrådgivning samt förmedling av fastigheter.
- **Niam:** Intäkterna i Niam är fondavgifter som erhålls på utlovat eller förvaltad kapital i fonderna.
- **Stronghold Growth:** Intäkterna i Stronghold Growth avser främst vidarefakturerings av nedlagd managementtid för de stora aktieinnehavaren inom segmentet. 2023 antogs en ny strategisk inriktning som innebar att enbart tre aktieinnehav, numera benämnda som kärninnehav, anses ingå i segmentet Growth. Värderingen av dem till verkligt värde över resultaträkningen ingår därmed i rörelseresultatet för segmentet Growth. Resterande innehav klassificeras som finansiella innehav, och ingår i segmentet Övrigt. Värdeförändringar på dem klassificeras som en finansiell post.
- **Övrigt:** består av koncerngemensamma kostnader och övriga småbolag inom konsernen. Från och med 2023 ingår även de aktieinnehav som inte anses som kärninnehav, vilka tidigare var en del av segmentet Growth.

### Segmentens intäkter och resultat

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

Konsernen 2024	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Eliminering	Konsernen
Extern försäljning	3 442 320	540 673	-	483	-	3 983 476
Intern försäljning	562 251	260 306	-	84 592	-907 149	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 004 571</b>	<b>800 979</b>	<b>-</b>	<b>85 075</b>	<b>-907 149</b>	<b>3 983 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>122 692</b>	<b>110 519</b>	<b>-3 059</b>	<b>-19 391</b>	<b>-</b>	<b>210 761</b>
Finansiella intäkter						29 338
Finansiella kostnader						-109 677
<b>Resultat före skatt</b>						<b>130 422</b>
Skatt						41 799
<b>Årets resultat</b>						<b>172 221</b>

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

I verksamhetsgrenen Övrigt ingick bland annat Stronghold Invest AB och Felicity&Equity Partners AB.



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

#### Övrig segmentinformation

	Avskrivningar		Nedskrivningar	
	2024	2023	2024	2023
Newsec	-203 320	-200 148	-913	-
Niam	-29 493	-26 698	-310	-
Övrigt	-396	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-233 209</b>	<b>-226 846</b>	<b>-1 223</b>	<b>-</b>

Segmentet Stronghold Growth hade inga av- och nedskrivningar under 2024 och 2023.

	Företagets andel av resultatet från intresseföretag	
	2024	2023
Newsec	3 251	-207
Stronghold Growth	-52	-9 411
Övrigt	2 004	-15 888
<b>Summa</b>	<b>5 203</b>	<b>-25 506</b>

#### Information om geografiska områden

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

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

	Intäkter från externa kunder		Anläggningstillgångar	
	2024	2023	2024	2023
Sverige (företagets säte)	1 823 347	1 811 725	979 009	1 080 654
Finland	756 910	772 710	87 072	87 809
Norge	575 661	530 942	264 449	258 343
Danmark	666 493	692 502	609 810	626 590
Baltikum	161 065	143 577	30 899	30 459
<b>Summa</b>	<b>3 983 476</b>	<b>3 951 456</b>	<b>1 971 239</b>	<b>2 083 855</b>

#### Information om större kunder

Koncernen har tre kunder som utgjorde 4,5 (4,6), 4,2 (3,4) samt 3,5 (3,3) procent av koncernens intäkter 2024. Intäkterna från kunderna uppgick till 179 mkr, 166 mkr respektive 140 mkr och återfanns i Newsec och Niam.

#### Segmentens tillgångar och skulder

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

Penneo dokumentryckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8LST-YCZC6-SUO5A



## 6. Intäkter

### Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Mödrerföretaget	
	2024	2023
Försäljning	99%	98%
Inköp	10%	8%

### Väsentliga intäktsströmmar i koncernen

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

Koncernen 2024	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Totalt
Fastprisavtal	2 107 610	-	-	-	2 107 610
Management fee	-	474 284	-	-	474 284
Tillkommande tjänster	656 054	-	-	-	656 054
Omförhandling och uthyrning	185 618	-	-	-	185 618
Incitament	208 116	-	-	-	208 116
Material och tilläggstjänster	279 410	-	-	-	279 410
Övriga intäkter	5 512	66 389	-	483	72 384
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 442 320</b>	<b>540 673</b>	-	<b>483</b>	<b>3 983 476</b>

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

Koncernen 2024	Newsec	Niam	Stronghold Growth	Övrigt	Totalt
<i>Över tid:</i>					
Fastprisavtal	1 967 797	-	-	-	1 967 797
Management fee	-	474 284	-	-	474 284
Tillkommande tjänster	656 054	-	-	-	656 054
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	279 410	-	-	-	279 410
Övriga intäkter	5 512	-	-	483	5 995
	<b>2 908 773</b>	<b>474 284</b>	-	<b>483</b>	<b>3 383 540</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	139 813	-	-	-	139 813
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	185 618	-	-	-	185 618
Incitament	208 116	-	-	-	208 116
Material och tilläggstjänster	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	66 389	-	-	66 389
	<b>533 547</b>	<b>66 389</b>	-	-	<b>599 936</b>
<b>Summa</b>	<b>3 442 320</b>	<b>540 673</b>	-	<b>483</b>	<b>3 983 476</b>

Perneo dokumenttycker: 802SP-6HQL-FKYYHD-8LST-YCZC6-SU05A



Konsernen 2023	Norsec	Niam	Stronghold Growth	Øvrigt	Totalt
<i>Över tid:</i>					
Fastprisavtal	1 829 829	-	-	-	1 829 829
Management fee	-	451 334	-	-	451 334
Tillkommande tjänster	742 697	-	-	-	742 697
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggsjänster	287 790	-	-	-	287 790
Övriga intäkter	16 801	-	-	1 053	17 854
	<b>2 877 117</b>	<b>451 334</b>	<b>-</b>	<b>1 053</b>	<b>3 329 503</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	191 605	-	-	-	191 605
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjänster	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	154 716	-	-	-	154 716
Incitament	220 212	-	-	-	220 212
Material och tilläggsjänster	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	55 419	-	-	55 419
	<b>566 533</b>	<b>55 419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>621 952</b>
<b>Summa</b>	<b>3 443 650</b>	<b>506 753</b>	<b>-</b>	<b>1 053</b>	<b>3 951 456</b>

## 7. Övriga intäkter

	Konsernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Realiserad värdeförändring av aktieinnehav, värdering till verkligt värde*	13 500	-	-	-
Realiserade valutakursvinster	3 688	-	-	-
Värdering av optionsskuld till verkligt värde	2 664	-	-	-
Övrigt	1 744	-	94	212
<b>Summa</b>	<b>18 932</b>	<b>-</b>	<b>94</b>	<b>212</b>

Koncernens innehav i Avy AB värderades under 2024 upp med 13,5 mkr baserat på en extern värdering.

## 8. Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Konsernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<b>Deloitte</b>				
revisionsuppdrag	6 606	6 421	336	581
revisionsnära tjänster	251	692	73	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	2 013	1 548	-	63
<b>EY</b>				
revisionsuppdrag	277	316	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Annan revisor</b>				
revisionsuppdrag	364	196	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	11	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 511</b>	<b>9 184</b>	<b>409</b>	<b>644</b>

Penneo dokumentryckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8LST-1YC2C6-SU05A



Med revisionsoppdrag avses revisorns ersättning for den lagstadede revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen og bokføringen, styrelsens og verkstillande direktørens forvaltning samt arvode for revisionsrådgivning som læmnats i samband med revisionsoppdraget.

Revisionsverksamhet utöver revisionsoppdraget avser sådana tjänster som inte ingår i den lagstadede revisionen.

Andra oppdrag avser tjänster utöver ovanstående kategorier.

## 9. Leasing

Nedan følger opplysninger for 2024 i enlighet med IFRS 16 for koncernen og i enlighet med ÅRL og RFR 2 for moderbolaget som valt att inte tillämpa IFRS 16.

### Leasing – leasetagare, koncernen

	Koncernen	
	2024	2023
Avskrivningar på nyttjanderätter	123 831	124 335
Flåtekostnader for leasingsskulder	10 600	10 598
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	1 477	1 379
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	15 044	9 725

Hysesbetalingarna for merparten av lokalkontrakten ökar årligen enligt index kopplat till KPI og innehåller inga rörliga delar. Leasebetalingarna for bilar innehåller inte heller några rörliga delar.

Den 31 desember 2023 hade koncernen förpliktelser gällande korttidsleasingavtal om 2,4 (1,3) mkr for kommande år. Förpliktelserna for koncernen gällande leasing av lågt värde de kommande fem åren oppgick till 21 (23) mkr.

Det totala kassautflödet for leasingavgifter oppgick till 131,0 (134,7) mkr.

### Operationell leasing - leasetagare, moderbolaget

Årets kostnad for operationella leasingavtal i moderbolaget oppgick till 3,6 (2,9) mkr.

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

	Moderbolaget	
	2024	2023
Inom ett år	363	3 035
Mellan 1 og 5 år	272	5 228
Summa	635	8 263

Från og med 1 januar 2025 hyr moderbolaget en väsentligt mindre del av den tidligere kontorsytan. Dessutom finns det från og med januar 2025 inte heller några anställda kvar som har leasingbil.

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis lokalhyreskontrakt for hovedkontoret, leasingbilar og kontorsmaskiner.

Leasingperioden for operationell billeasing oppgår till 3 år og for diverse kontorsmaskiner varierer den mellom 3-5 år.

Penneo dokumentnr: 8025P-6HQLJ-FKYHD-8L5ST-1C2C6-SU05A



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

Medeltalet anställda	2024		2023	
	Antal	Varav andel män	Antal	Varav andel män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	11	40%	10	50%
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>11</b>	<b>40%</b>	<b>10</b>	<b>50%</b>
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	872	54%	909	53%
Finland	639	37%	658	37%
Norge	347	79%	332	78%
Danmark	505	45%	512	44%
Baltikum	148	44%	137	43%
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>2 511</b>	<b>51%</b>	<b>2 548</b>	<b>50%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>2 522</b>	<b>51 %</b>	<b>2 558</b>	<b>50%</b>

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<b>Styrelseledamöter</b>				
Kvinnor	24	20	1	1
Män	60	53	6	6
<b>Totalt</b>	<b>84</b>	<b>73</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>Andra personer i företagets ledning inkl. VD</b>				
Kvinnor	17	16	1	3
Män	47	41	-	2
<b>Totalt</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

Löner, ersättningar m.m.	2024		2023	
	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
<b>Moderbolaget</b>	22 544	9 912 (3 296)	17 640	9 647 (3 520)
<b>Dotterföretag</b>	1 899 269	493 776 (214 544)	1 891 513	495 284 (210 212)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>1 921 813</b>	<b>503 688</b> <b>(217 840)</b>	<b>1 909 153</b>	<b>504 931</b> <b>(213 732)</b>

Penneo dokumentryckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8L5ST-1C2C6-SU05A



Lønner og ersättningar, fördelade mellan styrelseledamöter m. och anställda	2024		2023	
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga Anställda (varav tantiem o.d)	Styrelse och VD (varav tantiem o.d)	Övriga Anställda (varav tantiem o.d)
<b>Moderföretaget</b>	4 840	17 704	4 913	12 727
	(2 500)	(3 104)	(1 913)	(1 168)
<b>Dotterföretag i Sverige</b>	37 524	625 250	42 879	627 255
	(10 798)	(58 171)	(9 584)	(45 521)
<b>Dotterföretag utomlands</b>				
Finland	10 350	428 066	9 347	435 180
	(1 937)	(7 369)	(1 589)	(12 813)
Norge	18 233	261 798	17 796	247 543
	(2 350)	(16 268)	(3 802)	(4 193)
Danmark	8 599	421 203	10 367	440 049
	(924)	(4 662)	(2 055)	(2 595)
Baltikum	7 893	80 353	5 957	55 139
	(516)	(15 153)	(368)	(7 785)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>87 439</b>	<b>1 834 374</b>	<b>89 010</b>	<b>1 820 143</b>
	(19 025)	(104 727)	(17 062)	(76 325)

## Pensioner

Koncernens kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 217,8 (213,7) mkr. Moderföretagets kostnad för avgiftsbestämda pensionsplaner uppgick till 3,3 (3,5) mkr.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2024 och 2023 hade bolaget inte tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte var möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 14,0 mkr (2023: 14,2 mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgick till 0.06787 respektive 0.0427procent (2023: 0.06485 respektive 0.04514 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 2024 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 162 procent (2023: 158 procent).

## Ersättningar till ledande befattningshavare

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



2024	Grundløn/ Arvode	Rørlig ersättning	Øvrige förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	2 340	2 500	121	590	5 551
Andra ledande befattningshavare	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 340</b>	<b>2 500</b>	<b>121</b>	<b>590</b>	<b>5 551</b>
2023	Grundløn/ Arvode	Rørlig ersättning	Øvrige förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	3 000	1 913	173	749	5 835
Andra ledande befattningshavare	4 913	1 155	146	929	7 143
<b>Summa</b>	<b>7 913</b>	<b>3 068</b>	<b>319</b>	<b>1 678</b>	<b>12 978</b>

Under 2023 bestod ledningsgruppen av verkställande direktör och fyra ytterligere ledande befattningshavare. Under 2024 avveklades ledningsgruppen som en del av förberedelserna inför den förändrade karaktären på bolagets verksamhet.

Verkställande direktören var anställd i moderbolaget till och med 30 september 2024 och lönen för dessa nio månader framgår av tabellen ovan. Under perioden mars till september fakturerades 80 procent av alla lönerelaterade kostnader relaterade till verkställande direktören till ett bolag inom koncernen på grund av att moderbolagets verkställande direktör var verkställande direktör även ett av koncernens dotterbolag. Från och med 1 september 2024 tog verkställande direktören anställning i ett av koncernens dotterbolag.

#### Pensioner

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

#### Avgångsvederlag

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

## 11. Finansiella inntæker

	Koncernen		Moderforetaket	
	2024	2023	2024	2023
Utdeling från konsernforetag	-	-	120 000	89 712
Utdeling från interessebolag	-	-	10 863	-
Utdeling från øvrige aktieinnehav	-	11 991	-	-
Renteintæker, konsernforetag	-	-	25 187	48 336
Kursdifferenser	8 944	-	4 438	-
Renteintæker, externa	15 094	14 091	4 408	4 907
Vinster på instrument till verkligt værd	-	2 602	-	-
Resultat førsaljing aktier og andelar	-	1 992	-	1 992
Øvrigt	3 296	884	-	496
<b>Summa finansielle inntæker</b>	<b>27 334</b>	<b>31 560</b>	<b>164 896</b>	<b>145 443</b>

Penneo dokumentrykke#: 8025P-6HQL-FKYHD-8LST-YCZEG-SU05A



## 12. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, leasing	-10 600	-10 598	-	-
Räntekostnader, externa	-49 998	-57 818	-16 998	-21 771
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-6 705	-8 733
Orealiserad värdeförändring finansiell fordran/aktieinnehav*	-17 323	-25 109	-26 705	-17 000
Nedskrivning av intressebolag	-	-	-25 004	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-6 500
Förluster på instrument till verkligt värde	-28 863	-	-	-
Kursdifferenser	-	-406	-	-618
Övrigt	-2 893	-5 994	-745	-4 798
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-109 677</b>	<b>-99 925</b>	<b>-76 157</b>	<b>-59 420</b>

\*Den realiserade negativa värdeförändringen relaterat till aktieinnehav i moderföretaget avsåg innehaven i Accessy AB (-13 mkr) och Nordkap AB (-14 mkr). I koncernen avsåg de realiserade värdeförändringarna relaterat till aktieinnehav följande. Fondrelaterade aktieinnehav värderades ned med 4 mkr och aktierna i Accessy AB värderades ned med 13 mkr. Till följd av att aktieinnehav relaterade till segmentet Growth klassificeras som en del av rörelseresultatet återfinns värdeförändringen relaterat till Nordkap i koncernens rörelseresultat som en Övrig rörelsekostnad.

## 13. Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-15 185	-
Erhållna koncernbidrag	-	20 205
<b>Summa</b>	<b>-15 185</b>	<b>20 205</b>

## 14. Skatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt på årets resultat	-33 932	-28 127	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	53 557	-885	54 601	-
<b>Summa</b>	<b>19 625</b>	<b>-29 012</b>	<b>54 601</b>	<b>-</b>
Uppskjuten skatt	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Uppskjuten skatt temporära skillnader	29 322	26 677	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års uppskjutna skatt	-7 148	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>22 174</b>	<b>26 677</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total skatt</b>	<b>41 799</b>	<b>-2 335</b>	<b>54 601</b>	<b>-</b>

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



## Avstämning årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	130 422	-3 338	85 873	98 858
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	-26 867	688	-17 690	-20 365
Skillnad i skattesats mellan moderföretag och utländska dotterföretag	1 323	1 660	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år***	53 557	-885	54 601	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader****	-8 726	-20 813	-11 145	-5 563
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter**	1 181	7 884	26 992	18 900
Ränteavdrag från övriga koncernbolag	-	-	1 843	3 488
Resultat intressebolag som ingår i resultat före skatt*	1 015	-5 306	-	-
Utnyttjat förlustavdrag (ej bokat i balansen föregående år)	5 863	3 959	-	3 540
Underskott på vilka uppskjuten skatt ej bokats	-7 148	-	-	-
Övrigt	21 601	10 478	-	-
<b>Summa</b>	<b>41 799</b>	<b>-2 335</b>	<b>54 601</b>	<b>0</b>

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

\*\* 2024 bestod koncernens ej skattepliktiga intäkter främst av den koncernmässiga intäkt som uppstod vid omvärdering till verkligt värde av en avsättning relaterat till en option att köpa ytterligare aktier i ett av koncernens dotterbolag. 2023 bestod de främst av utdelning från näringsbetingade innehav. I moderbolaget bestod de främst av utdelning från dotterbolag och intressebolag under 2024 och utdelning från dotterbolag under 2023.

\*\*\* 2022 bokade moderbolaget av upp en skatteskuld i årsbokslutet relaterat till erhållen promote under året. I deklarationen för räkenskapsåret yrkade moderbolaget dock på att intäkten skulle hanteras som en ej skattepliktig intäkt. Under 2024 var bolaget föremål för en skatterevison där det bekräftades att intäkten var skattefri varmed skatteskulden löstes upp under 2024 och resulterade i en skatteintäkt om 55 mkr.

\*\*\*\* Ej avdragsgilla kostnader i koncernen bestod under såväl 2023 som 2024 främst av nedskrivning av näringsbetingade andelar, både i moderbolaget och koncernens dotterbolag. Koncernen hade under 2024 även räntekostnader som inte var avdragsgilla som påverkade skatten med cirka 1 mkr. Ej avdragsgilla kostnader i moderbolaget under 2024 bestod främst av nedskrivning av näringsbetingade aktieinnehav, såväl övriga aktieinnehav som intressebolag. Under 2023 bestod ej avdragsgilla kostnader i moderbolaget främst av nedskrivning av aktier i dotterbolag samt övriga aktieinnehav.

## 15. Goodwill

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärdet	1 052 730	1 064 828
Valutakursdifferenser	14 315	-12 098
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 067 045</b>	<b>1 052 730</b>
	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Newsec	920 883	906 568
Niam	146 162	146 162
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 067 045</b>	<b>1 052 730</b>

Det finns ingen goodwill allokerad till segmentet Stronghold Growth.

I koncernen sker prövning av nedskrivningsbehov för goodwill årligen samt när indikation finns på att ett nedskrivningsbehov föreligger. Goodwill som uppkommit i samband med rörelseförvärv har vid förvärvet fördelats på de kassagenererande enheter i koncernen som förväntas erhålla fördelar av förvärvet. En extern



värdering utförd av ett välkänt värderingsbolag ligger till grund för nedskrivningsprövningen för goodwill som avser ingående balans.

Återvinningsbart belopp för en kassagenererande enhet fastställs baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Beräkningarna utgår från uppskattade framtida kassaflöden baserade på av ledningen godkända finansiella prognoser som täcker en 5-årsperiod. I bedömningen av framtida kassaflöden sker antaganden om i första hand försäljningsstillväxt, rörelsemarginal och diskonteringsränta. Den bedömda tillväxttakten under 5-årsperioden baseras på prognoser och beräknas uppgå till 1-13 procent (1-8 procent) med tillväxttakt upp mot 28 procent enstaka år. Den stora volatiliteten i tillväxt återfinns i Niam, där det har stor betydelse för den årliga tillväxten var i livscykeln de olika fonderna befinner sig. Diskonteringsräntan, som ligger mellan 11,7 procent till 13,8 procent beroende på kassagenererande enhet (mellan 12,8 procent till 14,5 procent), är före skatt och återspeglar specifika risker knutna till tillgången. Den prognosticerade rörelsemarginalen har baserats på tidigare resultat och ledningens förväntningar på marknaden. Tillväxt under perioder som sträcker sig utöver 5-årsperioden bedöms uppgå till 2 procent (2 procent), vilket sammanfaller med koncernens långsiktiga antagande om inflation och marknads långsiktiga tillväxt.

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

## 16. Övriga immateriella tillgångar

### Kundrelationer

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	651 807	631 594
Förvärv*	-	28 575
Valutakursdifferenser	7 842	-8 362
<b>Utgående ack. anskaffningsvärdet</b>	<b>659 649</b>	<b>651 807</b>
Ingående avskrivningar	-195 122	-146 117
Årets avskrivningar	-50 712	-52 416
Valutakursdifferenser	-920	3 411
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-246 754</b>	<b>-195 122</b>
Ingående nedskrivningar	-181 401	-182 167
Valutakursdifferenser	-5 083	766
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-186 484</b>	<b>-181 401</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 411</b>	<b>275 284</b>

\* Inga förvärv av bolag skedde under 2024. I januari 2023 förvärvades det norska bolaget Rådgivende Ingeniører Løyning AS. I samband med förvärvet identifierades en kundstock uppgående till ett värde om 29 mkr. Avskrivning sker på 7 år.

Pennso dokumenttrykket: 802SP-6HQL-FKYHD-8LST-1YC2C6-SU05A



## Varumärken

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	141 130	147 353
Valutakursdifferenser	-66	-6 223
<b>Utgående ack. anskaffningsvärdet</b>	<b>141 064</b>	<b>141 130</b>
Ingående nedskrivningar	-141 130	-147 353
Valutakursdifferenser	66	6 223
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>-141 064</b>	<b>-141 130</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inga varumärken identifierades eller bedömdes väsentliga vid förvärven som gjordes 2023. Inga förvärv ägde rum under 2024.

## Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	240 685	223 118
Aktivering arbete för egen räkning	-	9 027
Förvärvade dotterbolag	-	1 503
Inköp	14 162	15 452
Omklassificering från materiella anläggningstillgångar	20 447	-
Försäljning/utrangering	-998	-7 489
Valutakursdifferenser	2 910	-926
<b>Utgående ack. anskaffningsvärdet</b>	<b>277 206</b>	<b>240 685</b>
Ingående avskrivningar	-92 065	-66 756
Omklassificering från materiella anläggningstillgångar	-17 606	-
Försäljning/utrangering	-998	7 426
Årets avskrivningar	-46 258	-34 242
Valutakursdifferenser	-2 102	1 507
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-157 033</b>	<b>-92 065</b>
Ingående nedskrivningar	-4 234	-4 475
Årets nedskrivningar**	-1 223	-
Valutakursdifferenser	-57	241
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-5 514</b>	<b>-4 234</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>114 659</b>	<b>144 386</b>

Övriga immateriella anläggningstillgångar bestod främst av diverse investeringar i IT och infrastruktur. Under 2024 gjordes en rättelse där tillgångar till ett bokfört värde om 3 mkr omklassificerades från materiella till immateriella anläggningstillgångar.

Penneo dokumentryckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8LST-YCZC6-SU05A



**17. Inventarier**

	Koncernen		Modertforetag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsværdien	168 938	155 502	2 567	2 567
Inköp	6 510	25 566	-	-
Omklassifisering till immaterielle anleggningstillg�nger	-20 447	-	-	-
F�rs�l�ning/utrangering	-3 017	-5 841	-	-
Valutakursdifferenser	1 000	-6 289	-	-
<b>Utg�ende ack. anskaffningsv�rden</b>	<b>152 984</b>	<b>168 938</b>	<b>2 567</b>	<b>2 567</b>
Ing�ende avskrivninger	-128 660	-121 140	-2 567	-2 412
Omklassifisering till immaterielle anleggningstillg�nger	17 606	-	-	-
F�rs�l�ning/utrangering	2 967	5 513	-	-
�rets avskrivninger	-12 408	-17 673	-	-155
Valutakursdifferenser	-860	4 640	-	-
<b>Utg�ende ack. avskrivninger</b>	<b>-121 355</b>	<b>-128 660</b>	<b>-2 567</b>	<b>-2 567</b>
Ingående nedskrivninger	-3 885	-3 882	-	-
Valutakursdifferenser	162	-3	-	-
<b>Utgående ack. nedskrivninger</b>	<b>-3 723</b>	<b>-3 885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 906</b>	<b>36 393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**18. Nyttjanderätter**

Koncernen leasar ett flertal tillg nger såsom byggnader og bilar. Leasingavtalen  r normalt skrivna för fasta perioder om 3 till 5  r. Den gennemsnittlige leasingperioden  r 4  r. Koncernen redovisar leasingavgifter f r korttidsleasingavtal og leasing av tillg nger av lågt värde i enlighet med l tttnadsregelen i IFRS 16 punkt 6.

Leasingavtal för lokaler förhandlas lokalt og separat för varje avtal og inneholder ett stort antal ulike avtalsvillkor. Koncernen har inga köpoptioner eller garantier inte heller restvärden. Leasingavtalen inneholder inga s rskilte villkor, kovenanter eller restriksjoner som skulle inneb re att avtalen skulle sägas opp, men de leasade tillgångarna f r inte säljas eller pantsättas eller användas som s kerhet f r l n.

G llende leasingavtal för lokaler måste koncernen holde disse fastigheter i gott skick og återställer lokalen i godtagbart skick ved leasingavtalets opph r. Vidare måste koncernen utf re og bekoste erforderligt underhåll i enlighet med hyreskontrakten.

Optioner att förlänga avtal finns inkluderade i ett antal av koncernens leasingavtal g llende lokaler för att  ke fleksibiliteten i verksamheten. När leasingavtalets längd fastställs, beaktar ledningen all tilgjengelig informasjon som ger ett ekonomisk incitament att utnyttje en förlängningsoption, eller att inte utnyttje en option för att s ge opp ett avtal. Möjligheter att förlänga ett avtal inkluderes endast i leasingavtalets längd om det är rimlig säkert att koncernen kommer att f rl nge leasingperioden (eller inte avslutas). Per den 31 december 2023 finns både f rl ngningsperioder som inkluderats i leasingperioden og förlängningsoptioner som bedöms som ej rimlig säkra og dermed ikke inkluderades i leasingsskuden.

Leasingavgifterna  r till st rste del faste avgifter. Det finns f r ett antal leasingavtal framtidige leasingavgifter som baseres på ett konsumentprisindex og som ikke inkluderades i leasingsskuden/värdet på nyttjanderätten så länge förändringen i konsumentprisindex eller variabel rente ikke har skett. Kostnader för fastighetskost anses v re en variabel leasingbetaling og inkluderades d rf r ikke i leasingsskuden.

Penneo dokumentnr/etf: 8025P-6HQL-FKYHD-8LST-YC2C6-SU05A



Bilar	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per januari	47 566	43 155
Justering av tillkommande nyttjanderätter	14 905	14 975
Justering av avslutade nyttjanderätter	-11 496	-10 599
Valutakursdifferenser	279	35
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>51 254</b>	<b>47 566</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per januari	-26 492	-22 949
Justering av avslutade nyttjanderätter	20 520	8 875
Årets avskrivningar	-15 289	-12 419
Valutakursdifferenser	-208	1
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-21 467</b>	<b>-26 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 787</b>	<b>21 074</b>

Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per januari	659 314	631 680
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	51 209	98 002
Justering av avslutade nyttjanderätter	-47 754	-62 873
Valutakursdifferenser	7 738	-7 495
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>670 507</b>	<b>659 314</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per januari	-378 741	-332 813
Justering av avslutade nyttjanderätter	47 153	62 428
Årets avskrivningar	-108 544	-111 916
Valutakursdifferenser	-3 926	3 560
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-444 058</b>	<b>-378 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>226 449</b>	<b>280 573</b>

Uppskattningsvis en fjärdedel av leasingavtalen för bilar löpte ut under det innevarande räkenskapsåret. De utgångna leasingavtalen ersattes av nya leasingavtal för de underliggande tillgångarna. Resterande ökning på 3 mkr berodde på ett utökat behov av bilar inom koncernen. Andelen leasingkontrakt för byggnader som löpte ut under innevarande år var något lägre än 2023, då ett stort hyreskontrakt för den finska verksamheten löpte ut och ersatts med ett nytt.

## 19. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	550 194	502 340
Förvärv av dotterbolag	511	-
Lämnade aktieägartillskott	40 000	54 413
Kvittningsemission	441 342	-
Nedskrivning	-	-6 500
Övrigt	-	-59
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 032 047</b>	<b>550 194</b>

Under året startades ett nytt bolag vid namn Felicity & Equity Partners AB, och moderbolaget betalade in ett aktiekapital om 18 tkr till bolaget. I samband med detta lämnades även ett aktieägartillskott om 40 mkr. Moderbolaget köpte också ytterligare aktier i Newsec AB från minoritetsägare som slutade sin anställning inom Newsec-koncernen. I juli 2024 omvandlades moderbolagets räntebärande nettofordran på Newsec AB till aktier i Newsec AB genom en kvittningsemission. Under 2023 lämnade moderbolaget aktieägartillskott till

Pennso dokumentrycket: 8025P-6HQL-FKYHD-8LST-1YC2C6-SU05A



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

Företag/organisationsnummer	Säte	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
		Kapitalandel, %	Kapitalandel, %	Redovisat värde	Redovisat värde
Stronghold Group AB, 556947-5329	Stockholm	100	100	409	409
Newsec AB, 556644-2348 1)	Stockholm	98,5	98,18	741 568	299 733
Newsec Digital Solutions AB, 559330-7043 1)	Stockholm	100	100		
Zynka BIM AB, 556960-2864	Göteborg	68,89	68,89		
Newsec SSC AB, 556730-2731	Stockholm	100	100		
Newsec Energy Transition AB, 556652-7148	Stockholm	51	51		
Newsec Advisory A/S, 32271316	Köpenhamn	60	60		
Newsec Advisory Sweden AB, 556695-7592	Stockholm	61,81	61,81		
Newsec Capital Markets West & South, 556699-3563	Göteborg	100	100		
Newsec Advisory AB, 556557-8555	Stockholm	100	100		
Newsec Property Asset Management AB, 556899-7489	Stockholm	100	100		
Newsec Holding Denmark ApS, 38802224	Köpenhamn	100	100		
Newsec Property Asset Management Denmark A/S, 25326296	Köpenhamn	100	100		
Newsec Property Asset Management Finland OY, 0726489-3	Helsingfors	100	100		
Newsec Property Asset Management Sweden AB, 556348-0283	Stockholm	100	100		
Riba AB, 559001-7537	Stockholm	100	100		
Newsec Property Leasing AB, 559008-4900	Stockholm	100	100		
Newsec Property Asset Management AS, 959 718 482	Trondheim	100	100		
Newsec Project AS, 984 500 106	Oslo	100	100		
Newsec Rogaland Drift AS (fd Fornebu AS), 920 216 641	Oslo	100	100		
Newsec Naeringsmegling AS, 866 323 372	Trondheim	100	100		
Newsec Drift AS, 993 276 863	Trondheim	100	100		
Newsec Sør AS, 816 223 202	Kristiansand	51	51		
Agder Vaktmester AS, 821 191 912	Kristiansand	66,7	66,7		
Sameiedrift AS, 998 314 712	Trondheim	100	100		
Sameiedrift 2 AS, 912 494 462	Trondheim	100	100		
Basale Fellesservice AS, 914 827 507	Trondheim	100	100		
Newsec Felles AS (fd OCCI Drift AS), 915 439 241	Trondheim	100	100		
Galleriet Drift AS, 917 312 087	Oslo	100	100		
Tjuvholmen Drift AS, 991 060 014	Oslo	100	100		
Tryggvason Drift AS, 994 250 752 2)	Melhus	0	60		
Helhetsskontroll AS, 988 979 686	Oslo	50	50		
Newsec Rogaland AS, 918 159 703	Stavanger	100	100		
Rådgivende Ingeniører Leyning AS, 968 469 029	Kristiansand	100	100		
Newsec AS, 986 033 033	Oslo	60	60		
Newsec Maps AS, 926 090 011	Oslo	100	100		
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2	Helsingfors	60	60		
Newsec Advisory Baltics UAB, 302310538	Vilnius	59,6	59,6		
Newsec Valuations UAB, 126212869	Vilnius	100	100		
Newsec Valuations LV SIA, 40103216919	Riga	100	100		
Newsec Advisers EE OÜ, 11388266	Tallinn	100	100		
Newsec Valuation EE OÜ, 11930446	Tallinn	100	100		
NWC Valuations LT, UAB, 302310552	Vilnius	100	100		
Newsec Advisers LT, UAB, 302504219	Vilnius	100	100		
Newsec LV, SIA, 40103379173	Riga	100	100		
Newsec Project Management UAB, 304910019	Vilnius	100	100		
Resolution LT UAB, 300631876	Vilnius	100	100		
Newsec PAM Baltics, UAB, 305743092	Vilnius	59,6	59,6		
Newsec Property Management UAB, 300050216	Vilnius	100	100		
Newsec Property Management LV SIA, 40103216783	Riga	100	100		
Newsec Property Management EE OÜ, 11266439	Tallinn	100	100		
Newsec Finance LT UAB, 302819916	Vilnius	100	100		
BPT Real Estate AS, 12203487	Tallinn	100	100		
BPT Real Estate UAB, 302702539	Vilnius	100	100		
BPT Real Estate SIA, 4003674473	Riga	100	100		
Projector OU, 11045626	Tartu	51	51		

Perneco dokumentnr: 8025P-6HQJ-FKYHD-8LST-YCZG-SUO5A



Projector UAB, 302698585	Vilnius	100	100		
Projector Sia, 40103323292	Riga	100	100		
Niam Holding AB, 559305-4777	Stockholm	98,9	98,9	249 987	249 987
Niam AB, 556339-0789	Stockholm	100	100		
Niam VI Investment KB, 969773-9291	Stockholm	22,31	22,31		
Niam Core Plus II Investment KB, 969778-3224	Stockholm	60,2	60,2		
Niam OY, 2129219-6 3)	Helsingfors	-	100		
Niam AS, 991 478 361 3)	Oslo	-	100		
Niam Danmark A/S, 33495137 3)	Köpenhamn	-	100		
Niam Project Development AB, 556783-9922 3)	Stockholm	-	100		
Niam Fund Services AB, 556987-0966	Stockholm	100	100		
Niam VI Co-Investment AB, 556865-2837	Stockholm	100	100		
Niam Lux Management II Luxembourg S.à r.l. B206947	Luxemburg	100	100		
Niam Lux Management III S.à r.l. B243495	Luxemburg	100	100		
Hyvelgranen Danmark AB, 559319-0092	Stockholm	50	50		
Hyvelgranen S.à r.l. B257244	Luxemburg	12	12		
Hyvelgranen AB, 559319-0100	Stockholm	53,98	51,7		
Hyvelgranen S.à r.l. B257244	Luxemburg	88	88		
Borrlinden AB, 559322-4198	Stockholm	40	40		
Niam Infrastructure Partners AB, 559305-4785	Stockholm	70	70		
Niam Credit Advisory AB, 556908-2471 4)	Stockholm	87,7	83,7		
Skrutatten II AB, 559349-7281	Stockholm	50,01	60,9		
Hammareken II AB, 559396-6467	Stockholm	50,01	50,01		
Hammareken III AB, 559404-8505	Stockholm	50,02	50,02		
Niam Credit IV GP S.à r.l., B280822 6)	Luxemburg	100	-		
Niam Credit V GP S.à r.l., B283747 6)	Luxemburg	100	-		
Niam Credit Senior Fund GP S.à r.l., B287758 6)	Luxemburg	100	-		
Niam Core-Plus IV GP S.à r.l., B290265 6)	Luxemburg	100	-		
Spettipilen AB, 559445-7664 6)	Stockholm	100	-		
Niam Core-Plus IV FLP S.à r.l., B290183 6)	Stockholm	100	-		
Mutteralmen Danmark AB, 559482-8997 6)	Stockholm	100	-		
Mutteralmen AB, 559482-9037 6)	Stockholm	100	-		
Niam Real Estate AB, 559494-6450 3)	Stockholm	100	-		
Niam OY, 2129219-6 3)	Helsingfors	100	-		
Niam AS, 991 478 361 3)	Oslo	100	-		
Niam Danmark A/S, 33495137 3)	Köpenhamn	100	-		
Niam Project Development AB, 556783-9922 3)	Stockholm	100	-		
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907	Stockholm	55,2	55,2	1	1
Niam V Co-Investment AB, 556833-1192	Stockholm	78	78	64	64
Niam Credit Holding AB, 556906-4628	Stockholm	87,7	83,7	-	-
Niam Credit S.à r.l. B177649	Luxemburg	100	100		
Felicity & Equity Partners AB 5)	Stockholm	70	-	40 018	-
				1 032 047	550 194

Penno dokumentryktei: 802SP-6HQL-FKYHD-8LST-YC2C6-SU05A

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

- 1) Under året förvärvades ytterligare aktier i Newsec AB från minoritetsägare som slutade sin anställning inom Newsec-koncernen. I juli 2024 omvandlades dessutom moderbolagets räntebärande nettofordran på Newsec AB till aktier i Newsec AB genom en kvittningsemission. Ägandet ökade därmed från 98,18% till 98,5% under 2024.
- 2) Tryggvason Drift AS fusionerades in i sitt moderbolag Newsec Asset Management Norway AS under året.
- 3) Ett nytt bolag startades inom Niamkoncernen vid namn Niam Real Estate AB. Niam AB överlät sedan andelarna i ett antal bolag till detta nystartade bolag.
- 4) Niam AB förvärvade ytterligare andelar i Niam Credit Advisory av minoritetsägarna under 2024.
- 5) Under året startades ett nytt bolag vid namn Felicity&Equity AB. Bolaget ägs av Stronghold Invest AB och ett antal nyckelpersoner i bolaget.
- 6) Ett antal bolag har startats inom Niam under året som avser nystartade fonder.



## 20. Andelar i interesseforetak og joint ventures

	Koncernen		Moderforetaket	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsværdien	23 875	36 171	51 305	39 305
Resultatandel, rörelse	-5 255	-9 788	-	-
Berikning till följd av nyemission, rörelse	8 454	-	-	-
Resultatandel, finansiell	2 004	-15 718	-	-
Omvandling av fordran till aktier	5 171	-	-	-
Erh�llen utdeling	-10 875	-	-	-
F�r�ndringer nettotillg�nger i joint venture	-	-	-	-
F�rv�rv	238	1 474	238	-
Nedskr�vning	-	-	-25 003	-
Lämnade aktieägartillskott	1 400	-	1 400	-
Nyemission	-	12 000	-	12 000
Valutaomv�rdering	-815	-264	-	-
Utgående anskaffningsvärden	24 197	23 875	27 940	51 305

Interesseforetak og joint ventures, organisationsnummer	Säte	2024-12-31	2023-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*
Buildroid AB, 559221-4257	Stockholm	50,0	50,0
Proptivity AB, 559312-6088	Stockholm	24,4	34,8
NAS N�ringsmedling AS, 922 183 155	Stavanger	65,5	65,5
Newsec Inv. Management AS, 930 215 325	Oslo	49,0	49,0

\* Tillika r str tsandel förutom för Newsec Investment Management AS där r st ndelen oppgick till 49%, vilket medför att bolaget klassificerades som ett interessebolag.

### 2024

Under 2024 skedde det en nyemission i Proptivity AB som Stronghold Invest AB inte deltog i varmed koncernens ägande sp ddes ut från 34,8 procent till 24,4 procent. Koncernen blev berikad av denna nyemission och effekten av berikningen, som oppgick till 8,4 mkr, har tagits över resultaträkningen som en del av interessebolagets resultat.

Buildroid AB delade under 2024 ut aktier i ett onoterat innehav till sina aktieägare. Värdet på dessa aktier oppgick till 11 mkr. Etter utdelningen var Buildroid AB så godt som tomt og moderbolaget skrev därmed ned värdet på interessebolaget till att motsvara bolagets eget kapital etter utdelningen. Utdelingen minskede värdet på interessebolagsandelen i koncernen. Stronghold Invest äger nu aktier i det onoterade innehavet istället f r via Buildroid AB varmed det återfinns bland koncernens l ngfristige v rdpappersinnehav.

Koncernen hadde vid ingången av året fordringer på interessebolaget Newsec Investment Management AS. Under året omvandlades denna fordran till aktier i bolaget genom en kvittningsemisjon. Vid emissionen st lledes ett nytt aktieslag ut som varken gav Strongholdkoncernen rösträtt eller kapitalandel av bolaget utan enbart förtur till framtida utdelninger tills dess att beloppet  r  terbetalt.

### 2023

Under året deltog Stronghold Invest AB i en nyemission i Proptivity AB. D  nyemissionen ikke skedde pro rata bidrog den till att koncernens ägande sp ddes ut från 38,4 till 34,8 procent. Under året förvärvade den norske rådgivningsverksamheten 49 procent av aktier i ett bolag vid navn Newsec Investment Management AS. F rv rdspriset oppgick till cirka 1,5 mkr.

Informationen nedan avser samtlige interessebolag og joint ventures i koncernen.



Finansiell informasjon i sammendrag avseende Innteseforetag og joint ventures	2024-12-31	2023-12-31
Summa tillgångar	57 653	59 960
Summa skulder	-18 655	-25 351
Summa nettotillgångar	38 998	34 609
Koncernens andel av innteseforetagens nettotillgångar	24 197	23 875
Summa inntæker	32 476	10 448
Summa årets resultat	-23 289	-65 589
Koncernens andel i innteseforetagens resultat **	5 203	-25 506
Nedskrivninger*	-	-
Koncernens andel i innteseforetagens øvrigt totalresultat	-	-

\* Ingen nedskrivning skjedde på koncernnivå under 2023 og 2024. Moderbolaget skrev dock ned verdiet på aktierne i Buildroid AB till ått motsvara verdiet på eget kapital i samband med ått Buildroid-koncernen låmnde en utdelning under 2024.

\*\* I koncernens andel av innteseforetagens resultat ingick en positiv effekt om 8,4 mkr avseende en nyemission i Proptivity AB som koncernen inte deltog i. Rensat för denna effekt oppgick koncernens andel av innteseforetagens resultat till -3,3 mkr.

## 21. Derivatinstrument

Koncernen	2024-12-31		2023-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Valutaterminer	10 300	2 661	26 006	623
Rånteswappar	7 885	-	25 259	-
Summa	18 185	2 661	51 265	623
Varav långfristig del	6 762	90	36 286	25
Varav kortfristig del	11 423	2 571	14 979	598
Summa	18 185	2 661	51 265	623

Derivat ingås enbart i riskhanteringssyfte. Samtlige derivat i koncernen har matchande villkor med underliggende transaksjoner.

Derivatinstrument som innehas för handel klassificeras som finansiella anleggningstillgångar/omsåttningstillgångar eller långfristige skulder/kortfristige skulder beroende på når de förfaller.

Koncernen hade inga nettade poster i balansråkningen. För derivatmotparter finns avtal om netting under vissa förutsåttninger. Effekten av dessa visas i tabellen nedan.

	Derivatvårde	Kvitningsbelopp	Netto
Derivat med positive värden	18 185	-2 661	15 524
Derivat med negative värden	-2 661	2 661	-

Penneo dokumentnr/kef: 8025P-6HQLJ-FKYHD-8LST-YC2C6-SUO5A



## 22. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	226 574	195 532	127 171	126 123
Övriga långfristiga fordringar	21 449	17 722	-	-
<b>Summa</b>	<b>248 023</b>	<b>213 254</b>	<b>127 171</b>	<b>126 123</b>

Långfristiga värdepappersinnehav avsåg aktier i fonder samt ett antal mindre aktieposter i diverse bolag. Under gjordes ett antal investeringar i befintliga aktieinnehav. Utöver det skrevs även ett antal aktieinnehav ned och ett aktieinnehav skrevs upp. Aktieinnehaven värderas i koncernen till verkligt värde över resultaträkningen.

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

## 23. Kundfordringar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar, brutto	600 683	513 758
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-8 354	-9 567
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-6 684	-5 976
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>585 645</b>	<b>498 215</b>

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

Koncernen Åldersanalys kundfordringar	2024-12-31		
	Kundfordringar, brutto	Reserv förväntade kreditförluster, individuell	Kundfordringar, netto
Ej förfallna	490 104	-442	489 662
Förfallna 30 dagar	61 517	-17	61 500
Förfallna 31-60 dagar	8 731	-12	8 719
Förfallna 61-90 dagar	2 371	-45	2 326
Förfallna 90-120 dagar	15 458	-610	14 848
Förfallna > 120 dagar	22 502	-5 558	16 944
<b>Summa</b>	<b>600 683</b>	<b>-6 684</b>	<b>593 999</b>

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

Generell förväntad kreditförlust 2024	Andel som fallerat, %	Justering för förväntningar, %	Sannolikhet för fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,12	0,12
Förfallna 30 dagar	0,11	2,4	2,51
Förfallna 31-60 dagar	0,09	3,6	3,69
Förfallna 61-90 dagar	4,18	4,5	8,68
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Penneo dokumentryckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A



Generell forventad kreditförlust 2023	Andel som fallerat, %	Justering för förväntningar, %	Sannolikhet för fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,12	0,12
Förfallna 30 dagar	0	2,4	2,40
Förfallna 31-60 dagar	0	3,6	3,60
Förfallna 61-90 dagar	3,8	4,5	8,30
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Sannolikheten för fallissemang har justerats under året.

Koncernen	2024-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kreditförluster, generell
Ej förfallna	489 662	-	-588
Förfallna 30 dagar	61 500	-	-1 544
Förfallna 31-60 dagar	8 719	-	-322
Förfallna 61-90 dagar	2 326	-	-202
Förfallna 90-120 dagar	14 848	-13 335	-1 513
Förfallna >120 dagar	16 944	-12 758	-4 186
<b>Summa</b>	<b>593 999</b>	<b>-26 093</b>	<b>-8 354</b>

Koncernen	2023-12-31		
	Kundfordringar, netto	Justering*	Förväntade kreditförluster, generell
Ej förfallna	397 922	-	-477
Förfallna 30 dagar	80 867	-	-1 941
Förfallna 31-60 dagar	14 420	-	-527
Förfallna 61-90 dagar	6 669	-	-554
Förfallna 90-120 dagar	4 110	-900	-3 210
Förfallna >120 dagar	3 794	-935	-2 859
<b>Summa</b>	<b>507 782</b>	<b>-1 835</b>	<b>-9 567</b>

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

## 24. Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	613 059	119 351
Kvittningsmission	-511 318	-
Valutaomräkning	4 348	2 121
Omklassificering från kortfristig fordran	-	504 847
Reglerade fordringar	-13 260	-13 260
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>92 829</b>	<b>613 059</b>

Kortfristiga	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 227	502 242
Tillkommande fordringar	105 907	20 523
Omklassificering till långfristig fordran	-	-504 847
Omklassificering till kortfristig skuld	-	104 990
Reglerade fordringar	-32 038	-105 681
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>91 096</b>	<b>17 227</b>



## 25. Avtalstillgångar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Opplupna fondforvaltararvoden	13 581	35 123
Opplupna arvodesinntakter	152 738	128 056
<b>Summa</b>	<b>166 319</b>	<b>163 179</b>

I allt väsentligt har de avtalstillgångar som förelåg 2023 fakturerats till kund under 2024.

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

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

## 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringar	7 901	9 310	4 915	9 310
Förutbetalda kostnader för IT och infrastruktur	16 335	12 677	-	-
Förutbetalda lönerelaterade kostnader	5 383	4 597	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	18 040	29 814	1 145	973
Övriga upplupna intäkter	942	3 112	-	15
<b>Summa</b>	<b>48 601</b>	<b>59 510</b>	<b>6 060</b>	<b>10 298</b>

Merparten av de upplupna intäkterna i koncernen avsåg upplupna ränteintäkter.

## 27. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 595	44 864	-	-
Momsfordran	721	294	-	-
Fordran Niam Nordic Inv. Fund VI, VII och Core Plus	6 854	11 653	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	39 731	60 584	9 005	-
<b>Summa</b>	<b>61 901</b>	<b>117 395</b>	<b>9 005</b>	<b>-</b>

Merparten av övriga kortfristiga fordringar i moderbolaget avser nedlagda kostnader under året avseende uppstart av den nystartade fonden Felicity&Equity som ska vidarefaktureras till fonden, så kallade initial expenses.

## 28. Likvida medel och klientmedel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	352 022	320 667	355	348
Klientmedel	20 687	51 038	-	-
<b>Summa</b>	<b>372 709</b>	<b>371 705</b>	<b>355</b>	<b>348</b>

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

### Klientmedel

Likvida medel förvaltas i dotterbolagen Newsec Advisory A/S, Newsec A/S, BPT Real Estate och Newsec Property Asset Management Denmark A/S. Medlen hanteras på basis av förvaltningsavtal, som i normalfallet



løper under tre år. Klientmedel på skuldsidan avser skulder for kunders räkning och oppgår 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

Det registrerade aktiekapitalet oppgick till 95 018 939 stycken aktier till ett kvotvärde om 0,11 kr. Inga förändringar har skett under året.

## 30. Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som oppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har opprättat 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	
	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning periodiseringsfond	16 574	16 574
Överavskrivningar	696	696
<b>Summa</b>	<b>17 270</b>	<b>17 270</b>

## 32. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till kreditinstitut	858 764	960 169	219 425	246 125
Revolverande kreditfacilitet	100 000	100 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>958 764</b>	<b>1 060 169</b>	<b>219 425</b>	<b>246 125</b>

Per 31 december 2024 var 209 (208) mkr klassificerat som kortfristig skuld i koncernen och 27 (27) mkr som kortfristig skuld i moderbolaget.

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

Det fanns även en revolverande kreditfacilitet om 250 (250) mkr. Under 2024 nyttjades 100 mkr, varmed det outnyttjade utrymmet var 150 mkr per 31 december 2024.

Koncernen har en finansiering som innebär att bankerna följer upp två olika kovenanter, vilka rapporteras kvartalsvis. Kovenanterna är följande. Net Debt/EBITDA innebär att koncernens skuldsättning i förhållande till EBITDA ej får överskrida 3,5. Utöver det följs räntetäckningsgrad som visar att koncernens löpande intjäning täcker betalning av räntor. Förhållandet får inte understiga 5. Koncernen bröt inte mot några kovenanter per 31 december 2024.

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

Pennco dokumenttryckel: 802SP-6HQL-FKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A



Låneavtalens förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
2024	-	100 000	-	-
2025	100 000	960 169	-	246 125
2026	858 764	-	219 425	-
<b>Summa</b>	<b>958 764</b>	<b>1 060 169</b>	<b>219 425</b>	<b>246 125</b>

Koncernens banklån 2024 uppgår till totalt 959 mkr. Av banklånen är 100 (100) mkr amorteringsfritt. Under 2024 har samtliga banklån i koncernen förlängts med ett år och förfaller numera i juni 2026.

#### Ränteförfallostruktur

2024 var 571 mkr av koncernens lån inte säkrade med ränteswappar. Dessa löpte med rörlig ränta plus avtalad marginal. Motsvarande siffra 2023 var 578 mkr. Andelen lån ej säkrade med ränteswappar var 60 procent 2024 respektive 55 procent 2023.

Ränteswapparna förfaller under perioden januari 2025 till januari 2026 med en genomsnittlig räntebindningstid på 0,26 år. Räntebindningstiden blir låg eftersom en väsentlig del av koncernens banklån inte är säkrade med swappar utan ligger 3-månadersränta samt då samtliga swappar förfaller inom lite drygt ett år.

Ränteförfall	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
2024	-	3 225	-	-
2025	2 525	59 758	-	20 356
2026	48 753	-	14 993	-
<b>Summa</b>	<b>51 278</b>	<b>62 983</b>	<b>14 993</b>	<b>20 356</b>

### 33. Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig bonuskuld	19 243	16 696
<b>Summa</b>	<b>19 243</b>	<b>16 696</b>

Övriga långfristiga skulder bestod av långfristiga skulder avseende bonus.

### 34. Leasingavtal

Koncernen som leasetagare har finansiella och operationella leasingavtal avseende personbilar och lokaler för vilka skulder finns upptagna i koncernens rapport över finansiell ställning. I not 4 presenteras en löptidsanalys av leasingsskulderna. Den långfristiga delen uppgår till 143 256 (191 119) tkr och den kortfristiga delen till 109 547 (104 288) tkr.

### 35. Innehav utan bestämmande inflytande

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

#### Baltikum-koncernen

Den två baltiska underkoncernerna, med Newsec Advisory Baltics UAB (302 310 538) och Newsec PAM Baltics UAB (305743092) som moderbolag, har slagits samman i nedan presentation. De hade tillsammans ett minoritetsinnehav som uppgår till 40,40 (40,40) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 3 973 (2 681) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 19 258 (14 653) tkr per den 31 december 2024. Nedan följer summerad finansiell information för den baltiska underkoncernen:



<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	160 127	143 603
Rörelseresultat	6 697	6 498
Periodens resultat efter skatt före minoritet	5 015	5 523
Övrigt totalresultat	233	-33

<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Anläggningstillgångar	33 978	29 633
Omsättningstillgångar	48 483	25 574
<b>Summa tillgångar</b>	<b>82 461</b>	<b>55 207</b>
Långfristiga skulder	12 513	10 577
Kortfristiga skulder	44 818	32 919
<b>Summa skulder</b>	<b>57 331</b>	<b>43 496</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 872	-2 942
Innehav utan bestämmande inflytande	19 258	14 653

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

#### *Newsec Advisory Sweden-koncernen*

Newsec Sweden-koncernen, med Newsec Advisory Sweden AB (556695–7592) som moderbolag, inkluderar de svenska rådgivningsbolagen. Föregående år bestod underkoncernen av två bolag, men under 2024 har dotterbolaget i koncernen fusionerats upp i moderbolaget varmed det enbart är ett bolag vid årets slut. Minoritetsinnehavet uppgick till 38,19 procent (38,19 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2024. Under 2023 förvärvade Newsec AB andelar från minoritetsägare, för mer information se not 45. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 8 076 (4 112) tkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 14 965 (9 547) tkr per den 31 december 2024. Nedan följer summerad finansiell information för bolaget/underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Nettoomsättning	210 486	203 217
Rörelseresultat	26 621	12 289
Periodens resultat efter skatt före minoritet	20 646	9 383
Övrigt totalresultat	-	-

<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Anläggningstillgångar	25 101	35 589
Omsättningstillgångar	68 935	58 852
<b>Summa tillgångar</b>	<b>94 036</b>	<b>94 441</b>
Långfristiga skulder	14 348	22 732
Kortfristiga skulder	38 145	55 932
<b>Summa skulder</b>	<b>52 496</b>	<b>78 664</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	26 578	6 230
Innehav utan bestämmande inflytande	14 965	9 547

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

#### *Newsec AB-koncernen*

Koncernen ägde 98,5 procent i Newsec AB per 31 december 2024. Motsvarande ägarandel föregående år var 98,18 procent. Minoritetsintresset uppgick därmed till 1,5 (1,82) procent. Under 2024 skedde en kvittningsemission där Stronghold Invests fordringar på Newsec AB omvandlades till nyemitterade aktier varmed ägarandelen ökade jämfört med föregående år. Under 2023 sålde minoritetsägare inom ett antal underkoncerner i Newsec aktier i dotterbolag och erhöll aktier i Newsec AB som betalning. För mer



information se noten for nærstående transaksjoner. Det er fortløpende minoritetsandelene i Newsec-konsernens underkoncerner som anses vara vésentlige varmed ingen ytterligere informasjon læmnas om minoritetsandelen i Newsec AB-konsernen.

### Niam-konsernen

Niam-konsernen, med Niam Holding AB (559305-4777) som moderbolag, inkluderar konsernens fondforvaltningsbolag samt kommanditbolag via vilka personal investerar kapital i Niams fonder. Minoritetsinnehavet oppgick till cirka 1,4 procent (1,4 procent) av aktiene og røstandelen i foretaget per 31 desember 2024. Under rakenskapsaret oppgick resultatet hãnførligt till minoriteten till 1 422 (98) tkr og det akkumulerte minoritetsintresset oppgick till 20 933 (18 837) tkr per den 31 desember 2024. Ingen ytterligere informasjon læmnades om Niam-konsernen dã minoritetsandelen fortløpende anses ha en obetydande effekt pã frãmost konsernens resultatrãkning.

### 36. Skulder till konsernføretag

Kortfristige	Moderføretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvãrde	129 829	40 253
Tillkommande skulder	92 010	129 829
Reglerede fordringer	-59 853	-40 253
Kvittningsemission	-69 976	-
Utgående akkumulert anskaffningsvãrde	92 010	129 829

### 37. Uppskjuten skatt

Temporãra skillnader føreligger i de fall tillgãngars eller skulders redovisade respektive skattemãssige vãrden ãr ulike. Konsernens og moderføretagets temporãra skillnader resulterer i oppskjutne skattesulder og oppskjutne skattefordringer avseende føljdnde poster:

	Konsernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjutne skattefordringer</b>		
Underskottsavdrag	59 117	54 292
Temporãr skillnad avseende kreditreserv kundfordringer	1 694	1 535
Justering aktiverede SaaS-system*	5 688	6 861
Øvrigt	8 236	8 127
<b>Summa oppskjutne skattefordringer</b>	<b>74 735</b>	<b>70 815</b>
<b>Uppskjutne skattesulder</b>		
Obeskattede reserver	8 586	11 764
Derivat	1 639	6 481
Førvãrv**	44 005	54 430
Aktiverat arbete for egen rãkning	2 493	3 597
Temporãr skillnad avseende øvrige tillgãngar vãrderede till verkligt vãrde	864	772
<b>Summa oppskjutne skattesulder</b>	<b>57 587</b>	<b>77 044</b>
<b>Summa oppskjutne skattefordringer og skattesulder, netto</b>	<b>17 148</b>	<b>-6 229</b>

\* En temporãr skattemãssig skillnad oppstod nãr sã kallade SaaS-system, over vilka konsernen inte har kontroll over, redovisades i enlighet med IASB:s tolkning av IAS 38 samtidig som dotterbolagen fortsatte att redovisa dessa nedlagde utgifter som immaterielle anleggningstillgãngar.

\*\* Med fòrvãrv avsãgs oppskjuten skatt som oppstãr pã temporãra skillnader kopplade till fòrvãrvade kundrelasjoner.

Penneco dokumentnr: 8025P-6/HQL-FKYHD-8LST-1C2C6-SUD5A



Av de oppskjutne skattefordringarna avseende underskott avser merparten 39 (35) mkr Danmark samt 5 (8) mkr Niam Credit Advisory AB. Det finns ingen tidsbegrænsning avseende utnyttjandet av de redovisade underskottsavdragen. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom en överskådlig framtid baserat på bolagens budget och framtidsprognoser.

Oppskjuten skatt relaterat till nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder ingår under Övrigt.

Koncernen har inte redovisat oppskjutna skattefordringar avseende underskottsavdrag om 7,2 (0,2) mkr. Merparten av detta bestod av upparbetade underskott i Felicity & Equity Partners AB där fonden kopplat till bolaget ännu inte har startats, varmed osäkerheten bedömdes för stor för att kunna redovisa den oppskjutna skatten i balansräkningen. Det finns ingen tidsbegrænsning avseende utnyttjandet av ej redovisade temporära skillnader.

Förändring i oppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen Förändring oppskjutna skattefordringar	Underskotts avdrag	Temporära skillnader kundfordring ar	Derivat- instrument	Justering SaaS-system	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2023	30 447	2 167	1 307	6 729	9 693	50 343
Redovisat i resultaträkningen	23 845	-632	-1 307	132	-1 566	20 472
Per 31 december 2023	54 292	1 535	0	6 861	8 127	70 815
Per 1 januari 2024	54 292	1 535	0	6 861	8 127	70 815
Redovisat i resultaträkningen	4 825	159	-	-1 173	109	3 920
Per 31 december 2024	59 117	1 694	0	5 688	8 236	74 735

Koncernen Förändring oppskjutna skatteskulder	Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	Förvärv	Obeskattade reserver	Derivat- instrument	Övrigt	Aktiverat arbete för egen räkning	Summa
Per 1 januari 2023	-864	-57 276	-14 902	-2 353	-505	-3 014	-78 914
Förvärv	-	-6 287	-	-	-	-	-6 287
Säkringsredovisning	-	-	-	1 952	-	-	1 952
Redovisat i resultaträkningen	92	9 133	3 138	-6 080	505	-583	6 205
Per 31 december 2023	-772	-54 430	-11 764	-6 481	0	-3 597	-77 044
Per 1 januari 2024	-772	-54 430	-11 764	-6 481	0	-3 597	-77 044
Säkringsredovisning	-	-	-	1 203	-	-	1 203
Redovisat i resultaträkningen	-92	10 425	3 178	3 639	-	1 104	18 254
Per 31 december 2024	-864	-44 005	-8 586	-1 639	0	-2 493	-57 587

### 38. Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	31 283	22 046
Reglerad garantilavsättning	-14 017	-4 780
Avsättning till garanti	12 225	14 017
Omvärdering option förvärsavtal	-2 664	-
Upplöst option förvärsavtal	-14 602	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 225	31 283

Det fanns inga avsättningar inom segmentet fondförvaltning per 31 december 2024.

Inom segmentet Newsec uppkom 2022 en avsättning i samband med förvärvet av Zynka BIM AB till följd av värdering av en option i förvärsavtalet. Under 2024 gjordes en omvärdering till verkligt värde av optionerna. I slutet av 2024 förföll optionsavtalen utan att optionerna hade nyttjats varmed optionsskulden löstes upp. Det hanterades som en transaktion med minoriteten med en påverkan om 5 mkr på majoritetens andel av eget kapital. De kvarvarande avsättningarna avser avsättningar för garantier.



## 39. Avtalsskulder

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Førutbetalda fondforvaltararvoden	76 754	90 243
Førutbetalda arvodesintakter	129 502	86 862
<b>Summa</b>	<b>206 256</b>	<b>177 105</b>

Inga vāsentliga intakter redovisades under 2024 som var hānførliga till prestationsātaganden i tidigare perioder. Førskotts faktureringar avser kortare perioder och intāktsførs vanligen redan inom en till tvā månader i samband med att arbetet utførs.

Avtalsskulder avseende fondforvaltararvoden beror pā hur fakturering sker fōr olika fonder, varmed posten ār av fluktuerande karaktār. Storleken pā førutbetalda arvodesintakter beror pā faktureringsvillkor i kundavtal, varmed även denna post ār av fluktuerade karaktār.

## 40. Upplupna kostnader och førutbetalda intakter

	Koncernen		Moderfōretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Personalrelaterade kostnader	383 462	390 128	9 704	7 100
Upplupna rāntekostnader	8 376	10 438	2 980	3 349
Upplupna licenskostnader	16 723	14 612	-	-
Upplupna fakturor vidarefakturerade till kund	62 960	31 860	-	-
Upplupna fōrvaltningskostnader	4 313	12 039	-	-
Øvrige upplupna kostnader*	23 926	36 529	15 419	3 447
<b>Summa</b>	<b>499 760</b>	<b>495 606</b>	<b>28 103</b>	<b>13 896</b>

\* Merparten av moderbolagets øvrige upplupna kostnader avser diverse konsultkostnader.

## 41. Stāllda sākerheter och eventualfōrpliktelser

### Stāllda sākerheter

	Koncernen		Moderfōretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fōr skulder avseende leasingavtal				
Bilar, anlāgningsstillsångar	29 787	21 074	Inga	Inga
Fōr lāneskulder och checkrākningskredit				
Kontorsmøbler och kundfordringar*	10 177	16 907	-	-
Aktier i dotterfōretag**	1 093 744	591 538	991 555	549 720
<b>Summa</b>	<b>1 133 708</b>	<b>629 519</b>	<b>991 555</b>	<b>549 720</b>

\* I ett av koncernens danska dotterbolag ār kontorsmøbler och kundfordringar pantsatta som sākerhet fōr checkrākningskrediten. Ett av koncernens norska dotterbolag har pantsatt kundfordringar som sākerhet fōr ett hyresavtal.

\*\* Aktierna i Newsec AB och Niam Holding AB ār stāllda som sākerhet fōr koncernens banklān. Dotterbolagens nettotillsångar anvānds som vārde pā sākerheten i koncernen. Moderbolaget har även stāllt ut tvā moderbolagsgarantier relaterade till ISDA-avtal i dotterbolagen och en ytterligare moderbolagsgaranti till fōrmån fōr ett dotterbolag. Det finns även en moderbolagsgaranti utstālld avseende ett samarbeite med ett nārstående bolag till ett av koncernens intressebolag, kapitaltäckningsgaranti till fōrmån fōr ett dotterbolag.

Penneo dokumenttryckeri: 8025P-6HQL-FKYHD-8L5ST-1YC2C6-SU05A



## Eventualforpliktelser

	Koncernen		Moderforetaket	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Eventualforpliktelse Fastigo	5 981	6 046	Inga	Inga
Hysesgarantier	9 531	6 160	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>15 512</b>	<b>12 206</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 42. Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner mellom foretaket og dess dotterforetak, vilka er nærstående till foretaket, eliminerades vid konsolideringen och opplysninger om dessa transaksjoner læmnas dærfør inte i denna not. Opplysninger om transaksjoner mellom koncernen och øvrige nærstående presenteras nedan.

	Moderforetaket	
	2024	2023
<b>Førsjalling av varor och tjänster</b>		
Dotterforetak i koncernen	74 156	54 964
<b>Summa</b>	<b>74 156</b>	<b>54 964</b>
<b>Inköp av varor och tjänster</b>		
Dotterforetak i koncernen	6 112	4 566
<b>Summa</b>	<b>6 112</b>	<b>4 566</b>

Førsjalling av varor och tjänster till dotterforetak i koncernen utgjordes främst av royalty som fakturerades till Newsec AB och Niam AB. Inköpta varor och tjänster avsåg 2024 avsåg främst hyra av lokaler från Newsec Advisory Sweden AB.

## Fordringar och skulder vid årets slut

Fordringar	Moderforetaket	
	2024-12-31	2023-12-31
Dotterforetak i koncernen	183 925	630 286
<b>Summa</b>	<b>183 925</b>	<b>630 286</b>
<b>Skulder</b>		
Dotterforetak i koncernen	92 010	129 829
<b>Summa</b>	<b>92 010</b>	<b>129 829</b>

Merparten av fordringar på koncernforetak per 31 december 2023 och 2024 avsåg räntebärande utlåning till Newsec AB och Niam AB. Utlåningen minskade väsentligt under 2024 till följd av en kvittningsemission där räntebärande fordringar omvandlades till aktier i Newsec AB. Utöver detta bestod posterna främst av erhållna och lämnade koncernbidrag.

## Transaksjoner med øvrige nærstående

Moderbolagets styrelseordförandes ägande i Stronghold Invest AB går via ett ägarbolag. Koncernen försåg detta bolag med diverse administrativa tjänster samt vidarefakturering av kontorsplatser uppgående till 0,5 (0,7) mkr. Koncernen skötte även förvaltningen av två av ägarbolagets fastigheter. Värdet på dessa tjänster uppgick till 0,6 (0,3) mkr.

Under 2024 fick en styrelsemedlem i moderbolaget ersättning för utförda konsulttjänster. Beloppet uppgick till totalt 1,6 (0,5) mkr. Priset bedöms vara marknadsmässigt. Inga sådana konsulttjänster utfördes under 2022.

Under 2024 har ett bolag, där en nærstående till en ledande befattningshavare i ett av koncernens dotterbolag innehar en ledande befattning, köpt in tjänster från Newsec för cirka 2 (3) mkr. Utöver det har även tjänster köpts in till fastigheter som Newsec förvaltar från ett bolag där en nærstående till en ledande befattningshavare i ett av koncernens dotterbolag äger aktier och ingår i ledningsgruppen. Koncernen äger även indirekt aktier i detta bolag via en av Niams fonder. Värdet på dessa tjänster uppgick till 18 (4) mkr. Priset på samtliga beskrivna försjallingar och inköp bedöms vara marknadsmässigt.



Under året har utförde en av koncernens ledande befattningshavare tjänster åt ett annat koncernbolag och fakturerade dessa via eget bolag. Värdet på tjänsterna uppgick till 850 (510) kkr och priset bedöms vara marknadsmässigt.

I december 2024 överlät Stronghold Invest AB varumärket Newsec och alla därtill hörande rättigheter till Newsec AB. Köpeskillingen uppgick till 1 krona. Överlåtelsen uppfyllde bestämmelserna om underprisöverlåtelser.

Under 2024 köpte ett antal av koncernens baltiska bolag tjänster av sex olika bolag vars ägare ingick i styrelserna för och/eller är minoritetsägare i de baltiska dotterbolagen. Inköpta tjänster uppgick till 8,9 (4,9) mkr och skulden i balansräkningen per 31 december 2024 uppgick till 1,4 (0,3) mkr. Priset på tjänsterna bedöms vara marknadsmässigt.

Ett av de baltiska bolagen i koncernen har lånat ut pengar till en styrelseledamot. Lånet uppgick till 3,3 (6,3) mkr. Utlåning till styrelseledamöter strider inte mot bolagsrättsliga regelverk i det aktuella landet. Lånevillkoren bedöms vara marknadsmässiga.

Under 2023 förvärvade Newsec AB aktier från minoritetsägarna i Newsec Advisory A/S, Newsec Advisory Sweden AB, Newsec AS, Newsec Advisory Finland Oy, Newsec Advisory Baltics UAB och Newsec PAM Baltics UAB för totalt 60,4 mkr. Merparten av betalningen gjordes genom att minoriteten erhöi aktier i Newsec AB till ett värde om 46,4 mkr (en apportemission genomfördes) och resterande 14,0 mkr betalades på sedvanligt sätt med en elagd köpeskillning. Därav äger Stronghold Invest AB numera 98,18 procent av aktierna i Newsec AB och koncernen äger omkring 60 procent i de berörda dotterbolagen. Transaktionerna utfördes till marknadsmässiga priser baserade på en extern värdering. Ingen motsvarande transaktion under 2024.

Under 2023 avslutades det teckningsoptionsprogram med två ledande befattningshavare som initierades i moderbolaget 2021 och en utbetalning om 4 mkr skedde. Samtidigt tecknade tre ledande befattningshavare i moderbolaget nya teckningsoptioner i moderbolaget. Värdet på teckningsoptioner baserades på en etablerad värderingsmetod för marknadsmässig värdering av optioner. Totalt sett tecknade de tre ledande befattningshavarna 847 878 stycken teckningsoptioner till ett värde per teckningsoption på 7,4 kronor, totalt 6,4 mkr. Ingen motsvarande transaktion under 2024.

#### *Ersättningar till ledande befattningshavare*

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

### 43. Rörelseförvärv

#### 2024

Inga rörelseförvärv ägde dum under 2024.

#### 2023

##### **Rådgivande Ingeniører Løyning AS**

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

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

Inga förvärvsrelaterade utgifter uppkom i samband med förvärvet

Perniso dokumentnr: 802SP-6HQL-FKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A



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

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

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

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

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

#### 44. Finansieringsverksamheten

Koncernen 2024-12-31	Ingående balans	Lån leasing IFRS 16	Amortering (kassaflöde)	Valutakursförändring	Återbetalning (kassaflöde)	Upplöpen ränta	Om-klassificering	Utgående balans
Långfristiga skulder	851 896	-	-108 955	6 655	-	-	-	749 596
Finansiella leasingsskulder	295 407	73 802	-131 012	4 006	-	10 600	-	252 803
Kortfristiga finansiella skulder	208 273	-	-	895	-	-	-	209 168

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

Koncernen 2023-12-31	Ingående balans	Lån leasing IFRS 16	Amortering (kassaflöde)	Valutakursförändring	Återbetalning (kassaflöde)	Upplöpen ränta	Om-klassificering	Utgående balans
Övriga långfristiga finansiella skulder *	5 251	-	-	-	-5 251	-	-	0
Långfristiga skulder	845 690	-	-94 474	-11 820	-	-	112 500	851 896
Finansiella leasingsskulder	310 755	112 988	-134 737	-4 197	-	10 598	-	295 407
Kortfristiga finansiella skulder	446 477	-	-	-904	-125 000	-	-112 500	208 273

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



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

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

##### 2024

Under året förvärvade koncernen ytterligare aktier i Niam Credit Advisory AB. Förvärvspriset var 6,2 mkr. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 0,8 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades negativt med 5,4 mkr.

Under året förvärvade koncernen ytterligare aktier i Newsec AB. Förvärvspriset var 0,7 mkr. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 0,4 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades negativt med 0,3 mkr.

Utöver förvärven som beskrivs ovan skedde ytterligare två transaktioner inom det bestämmande inflytandet som påverkade majoritetens eget kapital negativt. I december 2024 lämnade moderbolaget ett villkorat aktieägartillskott till Felicity & Equity Partners AB uppgående till 40 mkr. Minoriteten tillsköt inte något tillskott. Det lämnade tillskottet berikade därmed minoriteten, vilket påverkade majoritetens eget kapital negativt med 12 mkr. Under 2024 ägde även en kvittningsemission rum där Stronghold Invest AB efterskänkte fordringar på Newsec AB. Den riktade nyemissionen berikade minoriteten i Newsec AB och majoritetens eget kapital påverkades negativt med 6,6 mkr.

##### 2023

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

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

Effekt på eget kapital	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde på förvärvad andel av innehav utan bestämmande inflytande	-1 299	-5 887
Erlagd köpeskilling till innehavare utan bestämmande inflytande	6 883	29 046
<b>Erlagd köpeskilling överstigande redovisat värde, redovisad i eget kapital</b>	<b>5 584</b>	<b>23 159</b>

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

##### 2024

Under 2023 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Newsec Advisory UAB från minoritetsägarna genom att minoritetsägarna sålde aktier i det baltiska moderbolaget till två av de baltiska dotterbolagen. Under 2024 har två anställda i de baltiska dotterbolagen genom intjänad bonus förvärvat dessa andelar. Värdet på transaktionen (försäljningspriset) uppgick till 13,7 mkr. Vid tidpunkten för försäljningen ökade innehav utan bestämmande inflytandet med 6,5 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades positivt med 7,1 mkr.



2023

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

#### 47. Rörelseförsäljningar

Ingen försäljning av dotterbolag skedde under 2024 och 2023.

#### 48. Händelser efter balansdagen

I januari 2025 såldes ett av koncernens norska dotterbolag, Newsec Maps AS. Försäljningspriset uppgick till 54 mkr och koncernens reareultat uppgick till cirka 43 mkr. Eftersom det finns minoritetsägare i det säljande bolaget uppgick Strongholds ägares andel av vinsten till 60 procent av detta.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett efter bokslutsdagen.

#### 49. Utdelning

Den utdelning som fastställdes på bolagsstämman och betalades ut under 2023 uppgick 99 mkr (1,0751 kr per aktie). Under bolagsstämman 2024 fastställdes det att ingen utdelning skulle utbetalas.

Vid bolagsstämman den 22 maj 2025 kommer en utdelning om 0,8654 kr per aktie för 2024 att föreslås.

#### 50. Vinstdisposition

*Förslag till vinstdisposition*

Till årsstämmans förfogande står:

*Moderföretaget*

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	885 641 868
Årets resultat	140 474 047
Utdelning	-80 000 000
	<b>946 115 915</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	946 115 915
	<b>1 026 115 915</b>

Penneo dokumenttryckeri: 802SP-6HQL-FKYHD-8L5ST-1C2C6-SU05A



## 51. Godkännande av finansiella rapporter

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

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

Stockholm – Enligt efterföljande digital signering

Urban Edenström  
Styrelseordförande

Per Edenström  
Styrelseledamot

Håkan Johansson  
Styrelseledamot

Risto Silander  
Styrelseledamot

Mikael Lövgren  
Styrelseledamot

Anders Lönnqvist  
Styrelseledamot

Petra Scharin  
Verkställande direktör

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

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumenttryckel: 8025P-6HQL-FKYHD-8L5ST-1C2C6-SU05A



## PENNEO

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

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

### RISTO SILANDER

#### Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 5fd31ca44791aa[...]8f49deb42ba7e

IP: 169.0.xxx.xxx

2025-04-08 09:03:46 UTC



### Petra Maria Helena Scharin

#### VD

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: fb010f98d68d5a[...]60b8a6ae40e01

IP: 185.27.xxx.xxx

2025-04-08 14:28:15 UTC



### Jan Fredrik Mikael Lövgren

#### Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 9cc675d2dd4e8a[...]fe5c352533435

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-09 09:23:30 UTC



### Urban Stig Peter Edenström

#### Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 01c6113a5abc03[...]03c3af2d8bc44

IP: 194.5.xxx.xxx

2025-04-09 09:41:40 UTC



### Håkan Johansson

#### Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: b1b4235eb81217[...]jd500a548ee4ab

IP: 176.56.xxx.xxx

2025-04-09 09:48:12 UTC



### Anders Uno Lönnqvist

#### Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 6ec3dad43c5008[...]f24633e3eaee

IP: 81.26.xxx.xxx

2025-04-10 04:24:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: 8025P-64QLJ-FKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av Penneo A/S. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



## PENNEO

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

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

### Per Urban Edenström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Stronghold Invest AB

Serienummer: 691c6306af8e52[...]c7d2870e07947

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-04-10 09:32:06 UTC



### CARL JONAS STEFAN STÅHLBERG

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 38fa3f448ef030[...]b58afce55209c

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-11 14:43:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autentisitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av [Penneo A/S](https://penneo.com). Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 8025P-6HQJL-FKYHD-8L5ST-YC2C6-SU05A



# Deloitte.

## REVISIONSBERÅTTELSE

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 professionell 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Penneo dokumentnyckel: RK1NP-GNV31-117MR-7MADG-2Z2R9-7D1R0

- 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt

Stronghold Invest AB  
organisationsnummer 556713-9067

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 revisionssed 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.



## Deloitte.

3(3)

Som en del av en revision enligt god revisionssted 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 ansvarfrihet. 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 enligt efterföljande digital signering

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: RK1NP-GNV31-117MR-7MADG-2Z2R9-7D1R0



## PENNEO

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

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

### CARL JONAS STEFAN STÅHLBERG

Auktorserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 38fa3f448ef030[...]b58afce55209c

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-11 15:05:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: RK1NP-GNV3T-117MR-7MADG-2Z2f9-7D1R0

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.