



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 15.09.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	237 098 171	234 042 813
Annen driftsinntekt		2 865 166	3 123 481
<b>Sum inntekter</b>		<b>239 963 337</b>	<b>237 166 294</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 12	121 644 092	121 203 424
Av- og nedskrivning på driftsmidler/ immaterielle eiendeler	5	7 051 737	9 576 852
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3	107 409 397	100 759 134
<b>Sum kostnader</b>		<b>236 105 226</b>	<b>231 539 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 858 112</b>	<b>5 626 883</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	12 460 000	14 636 300
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6		
Inntekt på investering i datterselskap	6		
Annen renteinntekt		5 672	159 502
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 465 672</b>	<b>14 795 802</b>
Nedskrivning av aksjer i datterselskaper	6		
Tap ved salg av aksjer i datterselskap	6		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		444 627	776 653
Annen finanskostnad		102 037	82 755
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>546 664</b>	<b>859 408</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 919 008</b>	<b>13 936 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 777 119</b>	<b>19 563 277</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 472 348	3 899 726
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 304 771</b>	<b>15 663 551</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 304 771</b>	<b>15 663 551</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 304 771	15 663 551
<b>Totalresultat</b>		<b>12 304 771</b>	<b>15 663 551</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	11		
Ordinært utbytte	11		15 000 000
Konsernbidrag	11		
Overført til/ (fra) annen egenkapital	11	12 304 771	663 551
Overført fra annen egenkapital	11		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 304 771</b>	<b>15 663 551</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	5	5 275 774	3 338 976
Utsatt skattefordel	4	1 213 289	1 695 687
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 489 063</b>	<b>5 034 662</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	5	4 444 569	3 620 183
Kunst	5	55 333	55 333
Driftsløsøre, inventar etc	5	3 246 078	7 534 466
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 745 980</b>	<b>11 209 981</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	48 558 147	40 890 051
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Innskuddsfond OTP	12		
Andre langsiktige fordringer	13	5 205 567	5 201 125
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>53 763 714</b>	<b>46 091 176</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>67 998 757</b>	<b>62 335 820</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	17 156 623	16 540 812
Fordringer datterselskap	7	12 460 000	16 187 159
Andre kortsiktige fordringer	7	5 623 290	4 746 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>35 239 913</b>	<b>37 474 451</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8, 9	6 773 944	17 767 630
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 773 944</b>	<b>17 767 630</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		42 013 857	55 242 081
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 012 614</b>	<b>117 577 900</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (410 000 aksjer á kr 10)	10, 11	4 100 000	4 100 000
Overkurs	11	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>			
Fond for vurderingsforskjeller	11		
Annen egenkapital	11	17 233 713	4 928 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 233 713</b>	<b>4 928 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 233 713</b>	<b>17 928 942</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser		650 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>650 000</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	17 576 472	22 246 265
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 576 472</b>	<b>22 246 265</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 226 472</b>	<b>22 246 265</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	12 342 793	13 588 830
Betalbar skatt	4	2 984 846	5 161 763
Skyldige offentlige avgifter		9 087 929	8 874 806
Utbytte	11		15 000 000
Gjeld konsernselskap	7	9 857 736	33 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Påløpt lønn mv.		15 482 637	15 736 878
Annen kortsiktig gjeld		11 796 489	19 007 416
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 552 430</b>	<b>77 402 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>79 778 901</b>	<b>99 648 959</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 012 614</b>	<b>117 577 900</b>

## Newsec Basale AS

### Styrets årsberetning 2021

#### Selskapets virksomhet

Newsec Basale AS forestår eiendomsforvaltning og bygningsdrift. Selskapet har forretningsadresse i Trondheim, og har i tillegg virksomhet i Oslo, Bergen, Stavanger, Tromsø, Alta, Bodø og Sandefjord. Selskapet eide ved årets utløp følgende selskap:

- Newsec Basale Næringsmegling AS (100 %)
- Newsec Drift AS (100 %)
- Sameiedrift AS (100 %)
- Sameiedrift 2 AS (100 %)
- Fellesservice AS (100 %)
- OCCI Drift AS (100 %)
- Galleriet Drift AS (100 %)
- Newsec Project AS (100 %)
- Newsec Sør AS (51 %)
- Newsec Fornebu AS (100 %)
- Tjuvholmen Drift AS (100 %)
- Tryggvason Drift AS (60 %)
- Helhetskroll AS (50 %)

#### Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet med tilhørende noter gir et rettviseende bilde av Newsec Basale 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 bekreftes herved at denne forutsetningen er til stede.

#### Arbeidsmiljø

Det totale sykefraværet i Newsec Basale AS har i 2021 vært på 3,6 %. Etter styrets oppfatning er arbeidsmiljøet og den generelle trivselen på arbeidsplassen god. Det er gjennomført medarbeiderundersøkelse i løpet av året med godt resultat, og en betydelig fremgang sammenlignet med resultatet i 2020. 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 2021 var 202,1 tonn, som er en reduksjon på 21,7 % sammenlignet med fjoråret.

Selskapet har fokus på valg av miljøvennlige løsninger, og forsøker å redusere bilbruken i våre driftsavdelinger og gjennom å bytte ut eldre fossilbiler med EL-biler. Newsec Basale søker aktivt å påvirke samarbeidspartnere til å gjøre miljøvennlige valg der dette synes fornuftig i et økonomisk og/eller et verdimelessig 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 140 ansatte, hvorav 92 menn og 48 kvinner. Styret består av 3 menn.

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 eksternt aktør ref. også <https://www.newsec.no/om-oss/verdier>. 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 fås utlevert ved forespørsel.

## 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.

## Hendelser etter balansedagen – Covid 19

Newsec Basale AS har håndtert situasjonen med COVID-19 i 2021 i tråd med de råd, forordninger og regler som helsemyndigheter og andre lokale og nasjonale myndigheter har kommunisert.

Operativt har selskapet opprettholdt sin virksomhet, delvis gjennom en kombinasjon av hjemmekontor og arbeid fra kontorene for funksjonærer, og tilnærmet ordinær tilstedeværelse på byggene for driftspersonell. Alle våre 9 kontorer har vært i operativ drift hele året. Newsec Basale AS har ikke søkt noen kompensasjonsordninger i regi av myndighetene.

## Resultat, investeringer, finansiering og likviditet

Omsetningen i selskapet ble økt fra kr. 237,2 millioner i 2020 til kr. 240,0 millioner i 2021. Årsresultatet i 2021 ble kr. 12,3 millioner mot kr. 15,7 millioner i 2020.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i selskapet var på kr 7,5 millioner. Avviket i kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter mot selskapets driftsresultat er i det vesentligste relatert til endringer i omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Investeringene i selskapet i 2021 var på kr 5,5 millioner i varige driftsmidler, samt kr 7,0 millioner i aksjer i datterselskaper.

Likviditetsbeholdningen i Newsec Basale AS var på kr 6,8 millioner pr 31.12.2021.

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året 110,0 millioner mot 117,6 millioner året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var på 27,5 % mot 15,3 % pr 31.12.2020.

## 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 17,2 millioner for selskapet.

### Likviditetsrisiko

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



**Disponering av resultatet**

Styret foreslår at årsresultatet på kr. 12.304.771,- disponeres slik:

<u>Overført til annen egenkapital</u>	<u>kr. 12.304.771</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>kr. 12.304.771</u>

Trondheim, 30. juni 2022

---

Björn Peter Georg Lindeborg  
styreleder

---

Trond Arne Espås  
styremedlem

---

Hilmar Auran  
administrerende direktør/ styremedlem



<b>Resultatregnskap</b>			
Newsec Basale AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salgsinntekt	2	237 098 171	234 042 813
Annen driftsinntekt		2 865 166	3 123 481
Sum driftsinntekter		<u>239 963 337</u>	<u>237 166 294</u>
Lønnskostnad	3, 12	121 644 092	121 203 424
Av- og nedskrivning på driftsmidler/ immaterielle eiendøler		7 051 737	9 576 852
Annen driftskostnad	3	107 409 397	100 759 134
Sum driftskostnader		<u>236 105 226</u>	<u>231 539 410</u>
Driftsresultat		<u>3 858 112</u>	<u>5 626 883</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	12 460 000	14 636 300
Annen renteinntekt		5 672	159 502
Rentekostnad til foretak i samme konsern		444 627	776 653
Annen finanskostnad		102 037	82 755
Resultat av finansposter		<u>11 919 008</u>	<u>13 936 394</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>15 777 119</u>	<u>19 563 277</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	3 472 348	3 899 726
Årsresultat		<u>12 304 771</u>	<u>15 663 551</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	11	0	-15 000 000
Overført til/ (fra) annen egenkapital	11	-12 304 771	-663 551
Sum overføringer		<u>12 304 771</u>	<u>15 663 551</u>

Newsec Basale AS

Side 1





<b>Balanse</b>			
Newsec Basale AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Forskning og utvikling	5	5 275 774	3 338 976
Utsatt skattefordel	4	1 213 289	1 695 687
Sum immaterielle eiendeler		<u>6 489 063</u>	<u>5 034 662</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner og anlegg	5	4 444 569	3 620 183
Kunst	5	55 333	55 333
Driftsløsøre, inventar etc	5	3 246 078	7 534 466
Sum varige driftsmidler		<u>7 745 980</u>	<u>11 209 981</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6	48 558 147	40 890 051
Andre langsiktige fordringer	13	5 205 567	5 201 125
Sum finansielle anleggsmidler		<u>53 763 714</u>	<u>46 091 176</u>
Sum anleggsmidler		<u>67 998 757</u>	<u>62 335 820</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	17 156 623	16 540 812
Fordringer datterselskap	7	12 460 000	16 187 159
Andre kortsiktige fordringer	7	5 623 290	4 746 480
Sum fordringer		<u>35 239 913</u>	<u>37 474 451</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8, 9	6 773 944	17 767 630
Sum omløpsmidler		<u>42 013 857</u>	<u>55 242 081</u>
Sum eiendeler		<u>110 012 614</u>	<u>117 577 900</u>

Newsec Basale AS

Side 1





<b>Balanse</b>			
Newsec Basale AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (410 000 aksjer á kr 10)	10, 11	4 100 000	4 100 000
Overkurs	11	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	11	17 233 713	4 928 942
Sum opptjent egenkapital		<u>17 233 713</u>	<u>4 928 942</u>
Sum egenkapital		<u>30 233 713</u>	<u>17 928 942</u>
<b>Gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		650 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>650 000</u>	<u>0</u>
Langsiktig gjeld til konsernselskap	7	17 576 472	22 246 265
Sum annen langsiktig gjeld		<u>17 576 472</u>	<u>22 246 265</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	12 342 793	13 588 830
Gjeld konsernselskap	7	9 857 736	33 000
Betalbar skatt	4	2 984 846	5 161 763
Skyldige offentlige avgifter		9 087 929	8 874 806
Påløpt lønn mv.		15 482 637	15 736 878
Utbytte	11	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		11 796 489	19 007 416
Sum kortsiktig gjeld		<u>61 552 430</u>	<u>77 402 694</u>
Sum gjeld		<u>79 778 901</u>	<u>99 648 959</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>110 012 614</u>	<u>117 577 900</u>
Trondheim, 30.06.2022 Styret i Newsec Basale AS			
<hr/> Bjørn Peter Georg Lindeborg Styrets leder	<hr/> Hilmar Auran Administrerende direktør/ styremedlem	<hr/> Trond Arne Espås Styremedlem	
Newsec Basale AS			Side 2





<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
Newsec Basale AS			
<b>Kontantstrømoppstilling</b>			
<b>Kontantstrømoppstilling</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		15 777	19 563
Periodens betalte skatt	4	-5 162	-2 291
Ordinære av- og nedskrivninger	5	7 052	9 577
Resultatandel tilknyttede selskaper	6	-	-
Nedskrivning aksjer i datterselskaper	6	-	-
Gevinst v/ avgang driftsmidler		-131	-160
Tap/ (gevinst) ved realisasjon av aksjer i datterselskap	6	-	-
Endring i kundefordringer		-616	-2 595
Endring i leverandørgjeld		-1 246	4 538
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-8 134	-3 580
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>7 540</b>	<b>25 052</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-5 533	-3 489
Innbetalinger avgang driftsmidler		139	243
Ut/ inn-betalinger på lånefordring konsern (korts./langs.)		8 859	-6 050
Investert i innskuddsfond OTP	12	-	-
Innbetalinger ved salg av aksjer, utdelt utbytte fra TS m.v.		-	-
Endring i kontanter grunnet fusjon		-	-
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		-7 000	-1 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-3 535</b>	<b>-10 295</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger av konsernbidrag/ utbytte	11	-15 000	-24 000
Innbetalinger av egenkapital		-	-
<b>Netto kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-15 000</b>	<b>-24 000</b>
<b>Netto kontantstrøm for perioden</b>		<b>-10 995</b>	<b>-9 244</b>
Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	9	17 768	27 011
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	9	<b>6 774</b>	<b>17 768</b>
Denne består av:			
<b>Bankinnskudd m.v.</b>	9	<b>6 774</b>	<b>17 768</b>
<b>Newsec Basale AS</b>			





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### 1-1 Konsolidering

Newsec Basale AS inngår i Stronghold Invest AB konsern. Det blir følgelig ikke utarbeidet konsernregnskap i underkonsernet Newsec Basale. Konsernregnskapet fås utlevert ved henvendelse til Stronghold Invest AB med forretningsadresse Stureplan 3, Stockholm.

#### 1-2 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.

#### 1-3 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.

#### 1-4 Salgsinntekter

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

#### 1-5 Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttgjort.

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

#### 1-6 Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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

#### 1-7 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.

#### 1-8 Datterselskap/tilknyttede selskap

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 antas 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 egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet. Resultatandel i tilknyttet selskap inntektsføres det året den er opptjent. Merverdi ved erverv av aksjene avskrives og resultatføres til fradrag i årets resultatandel fra tilknyttet selskap.





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

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

### 1-9 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.

### 1-10 Kontantstrømoppstilling

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

### 1- 11 Pensjoner

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

## Note 2 Salgsinntekter

Beløp i NOK 1000

	2021	2020
<b>Pr. virksomhetsområde</b>		
Forvaltning	145 580	143 979
Driftstjenester	88 253	87 034
Andre tjenester	3 265	3 029
Sum	237 098	234 043
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	234 524	231 220
Sverige	638	1 687
Andre land	1 936	1 137
Sum	237 098	234 043

## Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp i NOK 1000

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	101 368	101 594
Arbeidsgiveravgift	11 350	8 668
Pensjonskostnader	5 348	5 410
Andre ytelser	3 578	5 532
Sum	121 644	121 203

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 142 årsverk.





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

Ytelser til ledende personer	Adm. dir.	Styremedlem
Lønn	2 641	1 681
Pensjonsutgifter	83	83
Annen godtgjørelse	131	8
	<u>2 855</u>	<u>1 772</u>

Styrets leder mottar kun godtgjørelse fra eierselskapet.

Administrerende direktør har avtale om bonus på inntil 25 % av årslønn. Selskapet har ikke forpliktelser knyttet til opphør av ansettelsesforholdet til administrerende direktør.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Lovpålagt revisjon, Deloitte	170
Attestasjonsjenester	-
Skatterådgivning	-
Andre tjenester (ISAE 3402-sertifisering), PwC	50
	<u>220</u>

Det er ikke inkludert merverdiavgift i honorar til revisor.

### Note 4 Skatt

Beløp i NOK 1000

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	2 990	5 169
Endring i utsatt skatt	482	-1 269
Sum skattekostnad	<u>3 472</u>	<u>3 900</u>

### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	15 777	19 563
Permanente forskjeller *)	6	-1 837
Effekt av fusjon	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-2 193	5 770
Årets skattegrunnlag	<u>13 591</u>	<u>23 496</u>

Beregnet og resultatført betalbar skatt, 22 % av årets skattegrunnlag	2 990	5 169
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-5	-7
Balanseført betalbar skatt	<u>2 985</u>	<u>5 162</u>

### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	-200	-300
Varer	-	-
Anleggsmidler	-4 515	-3 338
Avsetning etter god regnskapsskikk	-800	-4 070
Gevinst- og tapskonto	-	-
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	-	-
Sum	<u>-5 515</u>	<u>-7 708</u>

22 % utsatt skatt/ (skattefordel)	-1 213	-1 696
-----------------------------------	--------	--------





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

22 % skatt av resultat før skatt	3 471
Permanente forskjeller (22 %)	1
Beregnet skattekostnad	3 472
Effektiv skattesats **)	22,0 %

\*) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som feks representasjon, nedskrivninger på investeringer i aksjer og regnskapsmessige avskrivninger på goodwill)

\*\*\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

### Note 5 Varige driftsmidler

Beløp i NOK 1000

Varige driftsmidler	Egenutv. programvare	Biler/ Maskiner	Kunst	Inventar/ løsøre	Sum driftsmidl
Anskaffelseskost pr 01.01.	5 381	15 113	55	33 884	54 434
Reklassifisert	-	-	-	-	-
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 296	2 193	-	1 044	5 533
Avgang solgte driftsmidler	-	-653	-	-	-653
Anskaffelseskost 31.12.	7 678	16 653	55	34 929	59 315
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-2 403	-12 853	-	-30 903	-46 159
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-	-779	-779
Reklassifisert	-	-	-	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-	644	-	-	644
Balanseført verdi pr. 31.12.	5 275	4 445	55	3 246	13 022
Årets avskrivninger	360	1 359	-	5 332	7 052
Årets nedskrivninger	-	-	-	-	-
Totale av- og nedskrivninger	-	-	-	-	7 052

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene

* Goodwill	5 år
* Egenutviklet programvare	3-5 år
* Maskiner/ anlegg	5 år
* Inventar/ løsøre	3 år
* Kunst	Avskrives ikke





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

### Note 6 Datterselskaper og tilknyttede selskaper

Beløp i NOK 1000

Datterselskaper og tilknyttede selskaper	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
Newsec Basale 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 %
Fellesservice AS	06.01.15	Trondheim	100 %	100 %
OCCI Drift AS	12.05.15	Trondheim	100 %	100 %
Galleriet Drift AS	09.05.16	Oslo	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 Fornebu AS	18.12.17	Oslo	100 %	100 %
Tryggvason Drift AS	05.05.20	Trondheim	60 %	60 %
Helhetskroll AS	31.12.21	Oslo	50 %	50 %

Investeringene i datterselskapene vurderes etter kostmetoden.

Selskapets navn	Aksje- kapital	Antall aksjer	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat 2021
Newsec Basale Næringsmegling AS	900	100	1 001	4 454	351
Newsec Drift AS	100	200	298	1 779	2 888
Sameiedrift AS	100	100	110	127	232
Sameiedrift 2 AS	100	100	110	134	132
Fellesservice AS	100	100	110	101	125
OCCI Drift AS	100	100	110	123	155
Galleriet Drift AS	100	100	110	107	158
Tjuvholmen Drift AS	100	100	24 114	3 551	2 486
Newsec Sør AS	499	255	1 275	594	190
Newsec Project AS	277	838 342	12 500	3 024	3 666
Newsec Fornebu AS	100	100	171	110	-17
Tryggvason Drift AS	250	250	1 000	1 145	580
Helhetskroll AS	100	1 000	7 650	1 389	907
Sum			48 558	16 638	11 852

Inntekt på investering i datterselskap gjelder avsatt konsernbidrag for 2021 med følgende beløp:

Newsec Basale Næringsmegling AS	440
Newsec Drift AS	3 350
Tjuvholmen Drift AS	3 170
Sameiedrift AS	290
Sameiedrift 2 AS	160
Fellesservice AS	160
OCCI Drift AS	190
Galleriet Drift AS	200
Newsec Project AS	4 500
Sum	12 460





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap

Beløp i NOK 1000

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kortsiktig fordring Newsec Basale Næringsmegling AS	-	-
Kortsiktig fordring Newsec Drift AS	-	-
Kortsiktig fordring Tjuvholmen Drift AS	-	-
Kortsiktig fordring Newsec Sør AS	1 050	200
Kortsiktig fordring Newsec Project AS	345	-
Kortsiktig fordring Newsec Asset Management AS	-	84
Kortsiktig fordring Sameiedrift AS	-	330
Kortsiktig fordring Sameiedrift 2 AS	-	165
Kortsiktig fordring Fellesservice AS	-	135
Kortsiktig fordring OCCI Drift AS	-	227
Kortsiktig fordring Galleriet Drift AS	-	210
Kortsiktig fordring Tryggvason Drift AS	138	200
Fordring konsernbidrag Newsec Basale Næringsmegling AS	440	-
Fordring konsernbidrag Newsec Drift AS	3 350	4 300
Fordring konsernbidrag Tjuvholmen Drift AS	3 170	3 700
Fordring konsernbidrag Sameiedrift AS	290	670
Fordring konsernbidrag Sameiedrift 2 AS	160	519
Fordring konsernbidrag Fellesservice AS	160	491
Fordring konsernbidrag OCCI Drift AS	190	630
Fordring konsernbidrag Galleriet Drift AS	200	526
Fordring konsernbidrag Newsec Project AS	4 500	3 800
<i>Sum fordringer datterselskaper</i>	<i>13 993</i>	<i>16 187</i>
Opptjent renteinntekt, Stronghold Invest AB	-	-
Kundefordringer konsern	985	4 969
<b>Sum</b>	<b>14 978</b>	<b>21 156</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld Newsec Basale Næringsmegling AS	-	-
Gjeld Newsec Drift AS	7 019	-
Gjeld Tjuvholmen Drift AS	4 349	-
Gjeld Newsec Tromsø AS	-	-
Gjeld Newsec Fornebu AS (Avsatt konsernbidrag)	23	33
Gjeld Newsec Sør AS	-	-
Avsatt utbytte Newsec Property Asset Management AB	-	15 000
Leverandørgjeld konsern	5 897	5 306
Langsiktig gjeld til Stronghold Invest AB	17 576	22 246
<b>Sum</b>	<b>34 864</b>	<b>42 585</b>

Det langsiktige lånet fra Stronghold Invest AB avdras med 4.660 pr år. Restsaldo forfaller i sin helhet 30.09.2024. Lånet forrentes til markedsmessige vilkår. Påløpte renter pr. 31.12.21 utgjør 101.

<b>Inntekter fra konsernselskaper</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Newsec Basale Næringsmegling AS	2 780	2 932
Newsec Drift AS	9 421	9 530
Newsec Sør AS	519	137
Newsec Project AS	2 961	2 682
Newsec Asset Management AS	-	464
Newsec Property Asset Management AB	623	2 283
Tryggvason Drift AS	242	85
Tjuvholmen Drift AS	4 169	3 216
<b>Sum</b>	<b>20 715</b>	<b>21 330</b>





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

Kostnader fra konsernselskaper	2021	2020
Newsec Basale Næringsmegling AS	-	-
Newsec Drift AS	50 721	51 345
Newsec Sør AS	69	38
Newsec Project AS	3 901	4 066
Newsec Asset Management AS	-	910
Newsec Property Asset Management AB	13 126	7 906
Newsec Property Asset Management Sweden AB	-	-
Tjuvholmen Drift AS	-	-
Tryggvason Drift AS	2 005	590
Sameiedrift AS	297	265
Sameiedrift 2 AS	169	113
Fellesservice AS	161	141
OCCI Drift AS	199	207
Galleriet Drift AS	202	191
Newsec AB	5 149	4 901
Stronghold Invest	480	754
Sum	76 479	71 428

### Note 8 Konsernkontoordning

Av totalt bankinnskudd på 6 774, er 2 025 innestående bankinnskudd i konsernkontoordning med Stronghold Invest AB. Deltakerne i konsernkontoordningen er solidarisk ansvarlig for evt. netto gjeld i ordningen.

### Note 9 Bankinnskudd

Beløp i NOK 1000

Bundne skattetrekksmidler utgjør: 4 420

### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	410 000	10	4 100 000
Sum	410 000		4 100 000

Alle aksjene i selskapet er eid av Newsec Property Asset Management AB.





## Newsec Basale AS Noter til årsregnskapet 2021

### Note 11 Egenkapital

Beløp i NOK 1000

	Aksje- kapital	Overkurs	Fond for vurderings- forskjeller	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 01.01.	4 100	8 900	-	4 929	17 929
Tilleggsutbytte	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	12 305	12 305
Avsatt utbytte	-	-	-	-	-
Egenkapital pr 31.12.	4 100	8 900	-	17 234	30 234

### Note 12 Pensjoner

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

### Note 13 Andre langsiktige fordringer

Andre langsiktige fordringer består av depositumskonti stilt til sikkerhet for krav knyttet til leie av lokaler.

### Note 14 Hendelser etter balansedagen - Covid 19

Newsec Basale AS har håndtert den oppståtte situasjonen med COVID-19 i 2021 i tråd med de råd, forordninger og regler som helsemyndigheter og andre lokale og nasjonale myndigheter har kommunisert. Operativt har selskapet opprettholdt sin virksomhet, delvis gjennom en kombinasjon av hjemmekontor og arbeid fra kontorene for funksjonærer, og tilnærmet ordinær tilstedeværelse på byggene for driftspersonell. Alle våre 9 kontorer har vært i operativ drift i hele året. Newsec Basale AS har ikke søkt noen kompensasjonsordninger i regi av myndighetene.

Newsec Basale AS har så langt i 2022 opprettholdt sin virksomhet tilnærmet som normalt med en kombinasjon av hjemmekontor og arbeid fra kontoret for funksjonærene, og tilnærmet ordinær tilstedeværelse på byggene for vårt driftspersonell.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472539523

### Dokument

Årsregnskap 2021 Newsec Basale AS

Hoveddokument

15 sider

Initiert på 2022-06-30 13:48:04 CEST (+0200) av Trond

Arne Espås (TAE1)

Ferdigstilt den 2022-06-30 17:12:16 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Trond Arne Espås (TAE1)

Newsec Property Asset Management

trondarne.espas@newsec.no

+4791815273

### Signerende parter

Björn Lindeborg (BL)

Fødselsnummer 196107032432

bjorn.lindeborg@newsec.com



Navnet svensk BankID oppga var "BJÖRN LINDEBORG"

Signert 2022-06-30 17:12:16 CEST (+0200)

Trond Arne Espås (TAE2)

trondarne.espas@newsec.no



Navnet norsk BankID oppga var "Trond Arne Espås"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2021-07-02 15:20:00 CEST (+0200)

Signert 2022-06-30 13:54:57 CEST (+0200)

Hilmar Auran (HA)

hilmar.auran@newsec.no



Navnet norsk BankID oppga var "Hilmar Auran"

BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"

2022-03-16 13:23:25 CET (+0100)

Signert 2022-06-30 13:51:26 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557472539523

utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





# Deloitte.

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

Tel: +47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Newsec Basale AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert Newsec Basale AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 262

© Deloitte AS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Newsec Basale AS

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.

### *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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 30. juni 2022  
Deloitte AS

**Jon Bjørnaas**  
statsautorisert revisor



# PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

## Jon Bjørnaas

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-524287

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-30 12:32:24 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

STRONGHOLD INVEST AB  
556713-9067



## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR STRONGHOLD INVEST AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stronghold Invest AB ("Stronghold Invest"), organisationsnummer 556713-9067, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

##### *Koncernen*

Strongholdkoncernen ("koncernen") erbjuder professionell och heltäckande fastighetsrelaterad rådgivning, fastighetsförvaltning och fondförvaltning. Kunderna består huvudsakligen av fastighetsinvestorare, fastighetsägare samt lokalanvändare. Koncernen har successivt flyttat fram sina positioner och utvecklats till norra Europas ledande fastighetsrådgivare. Koncernen hade vid årets slut cirka 2 500 medarbetare runt om i norra Europa. Moderbolaget Stronghold Invest AB har sitt säte i Stockholm.

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

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

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

##### *Moderbolaget*

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

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

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

Newsec erbjuder fastighetsägare, investorer och hyresgäster ett brett utbud av tjänster inom förvaltning (Property Asset Management) och rådgivning (Advisory). Vidare är Investment Management (IM) ett tillväxtområde där Newsecs rådgivare fungerar som en lokal partner till internationella investorer och hjälper till att uppfylla specifika investeringsmål genom att hitta nya investeringsmöjligheter och driva transaktionsrelaterade processer. Dessutom erbjuds, via Newsec Infra som är en ledande aktör i sitt segment, finansiell och industriell kompetens avseende M&A, projektfinansiering med mera inom hela spektrumet av infrastrukturektorer från energi till telekom, transport och social infrastruktur.



Newsec grundades 1994 och har idag cirka 2 400 medarbetare fördelade på sju länder i Norden och Baltikum. Newsec har cirka 680 miljarder kronor under förvaltning, tecknar årligen hyresavtal om cirka vi vill profilera oss här 1 500 000 kvadratmeter, genomför transaktioner om cirka 30 miljarder kronor och värderar fastigheter till ett underliggande värde av cirka 2 650 miljarder kronor.

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

## **Niam**

Niam är en av norra Europas ledande fondförvaltare med fokus på investeringar inom fastigheter och infrastruktur. Sedan start 1998 har Niam erbjudit institutionella investerare möjlighet att genom sina fonder investera i den nordiska fastighetsmarknaden. Med stor erfarenhet och expertis ligger fokus på att identifiera och genomföra förbättringar som skapar de bästa fastigheterna för våra hyresgäster och samhällena där de är belägna med målet att tillgodose både dagens och framtidens behov. De senaste 23 åren har Niam investerat i fastigheter till ett värde överstigande 12 miljarder euro och förvaltar idag ett fastighetsbestånd om cirka 2,5 miljarder euro. Niam Infrastructure fokuserar på hållbara investeringar inom förnyelsebar energi, transport och telekom i Norden och norra Europa. Plattformens första fond koncentrerar sig på små till medelstora investeringar med fokus på aggregering av flera mindre tillgångar samt riskreduktion i primärt hållbar infrastruktur. Niam har 85 anställda med kontor i Stockholm, Helsingfors, Oslo, Köpenhamn och Luxemburg.

## **Proptech**

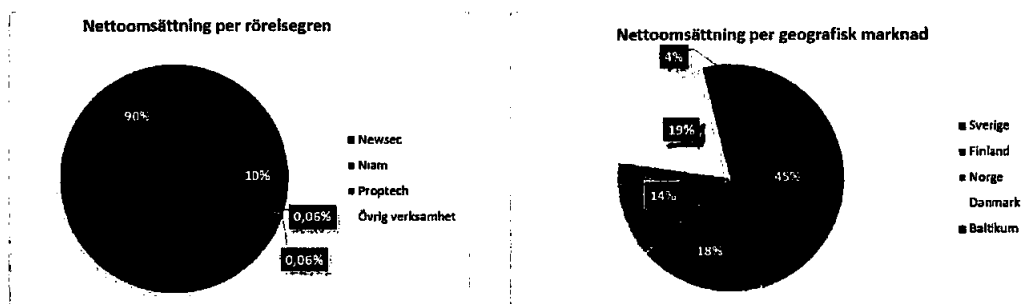
Redan 2015 etablerade Stronghold Invest affärsområdet – Proptech – för att möta utmaningar och utnyttja möjligheter i den pågående digitala omvandlingen och därmed säkerställa att koncernen ligger i framkant av digital teknik inom fastighetssektorn. Transformation och digitalisering av fastighetssektorn, accelererad av en bredare hållbarhetstrend, kommer erbjuda attraktiva möjligheter att skapa värde genom investeringar och bolagsbryggande i gränslandet mellan teknologi och fastigheter.

Proptech har en unik position och möjlighet i att driva innovation och transformation inom fastighetsbranschen och därmed skapa värde i samarbete med fastighetsägare. Denna position bygger på djup fastighetskunskap, access till beslutsfattare, ett stort avtryck av förvaltade fastigheter via Newsec och Niam samt tillgång till långsiktigt kapital.

Proptech fortsätter att driva affärsutveckling och bolagsbryggande inom ett antal prioriterade teman med hög genomslagskraft och stor potential för värdeskapande såsom energi och hållbarhet, fastighetsrelaterad konnektivitet och IT-säkerhet, hyresgästrelaterade tjänster och digital fastighetsförvaltning. Genom att agera som en brygga mellan innovativa bolag/lösningar som söker access till fastigheter/fastigheter och fastighetsägare som eftersöker nya lösningar för att förbättra hyresgästupplevelse, öka driftnettot och minska miljöavtrycket kommer Stronghold, via Proptech, kunna skapa stora värden genom sina över 20 års erfarenhet av att arbeta i gränslandet mellan teknologi och fastigheter.

## Omsättning per segment och land

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året sålde Stronghold Invest 1,14 procent av sitt ägande i Niam AB till ett nystartat bolag vid namn Niamab Management AB, som initialt ägdes till 100 procent av Stronghold Invest. Ett antal nyckelpersoner i Niam AB köpte därefter 99,96 procent av aktierna i Niamab Management AB. Försäljningsbeloppet uppgick till 27,4 mkr.

Under 2020 skedde en intern omstrukturering där Newsec Technical Services AB förvärvades av Newsec Property Asset Management Sweden AB i syfte att skapa ett gemensamt erbjudande samt tillvarata synergier. Under 2021 fördjupades samarbetet ytterligare och i slutet av 2021 fusionerades Newsec Technical Services AB in i sitt moderbolag Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Under 2021 gjordes ytterligare investeringar i Buildroid AB. Buildroidkoncernens mest väsentliga aktieinnehav är ägandet i Netmore Group AB som är ett bolag som är noterat på Nasdaq First North Growth Market. Under året förvärvade Buildroid ytterligare aktier i Netmore Group AB och i Q2 2021 blev Netmore Group AB ett dotterbolag i Buildroidkoncernen.

Under året sålde Stronghold Invest delar av sitt innehav i intressebolaget Tessin Nordic AB. Försäljningen skedde i två steg och per december 2021 uppgick ägandet till 6,4 procent. Det totala försäljningsbeloppet uppgick till 52,5 mkr.

Under 2021 genomfördes inlösen av aktier i moderbolaget och en efterföljande fondemission för att återställa aktiekapitalet till det ursprungliga värdet. Koncernens och moderbolagets eget kapital minskade med 125 mkr till följd av transaktionen.

I december förvärvade Newsec Basale AS ett bolag vid namn Helhetskontroll AS. Förvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Köpeskillingen uppgick till 7,8 mkr.

## Kommentar till verksamhet, resultat och ställning

### Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning under året ökade med 14 procent till 3 416 (3 001) mkr. Omsättningen var huvudsakligen hänförlig till segmentet Newsec som rapporterade intäkter om 3 085 (2 627) mkr, medan Niam svarade för 327 (369) mkr, Proptech för 2 (4) mkr samt övrig verksamhet 2 (1) mkr.

Verksamhetsåret var framgångsrikt inom samtliga av koncernens affärsområden. Omsättningsökningen inom Newsec förklarades främst av framgångsrikt försäljningsarbete och utökat mandat från befintliga kunder



inom Newsec. En fortsatt sterk nordisk transaksjonsmarknad medførte videre nye försäljnings- och värderingsoppdrag vilket ledde till stabilare och ökad omsättning för verksamheten. Omsättningsminskningen inom Niam berodde främst på att Fond VI sålde av ett stort fastighetsinnehav under året vilket fick en effekt på Niams intäkter.

Övriga rörelseintäkter uppgick till 84 (1) mkr. 2020 års övriga intäkter utgjordes till fullo av statligt erhållna omställningsstöd som ett resultat av Covid-19-pandemin. Motsvarande belopp 2021 uppgick till 1 mkr. Resterande övriga intäkter under 2021 bestod av försäljning av aktier och andelar samt värdering av aktier och andelar till verkligt värde inom segmentet Proptech.

Personalkostnader uppgick till 2 129 (1 911) mkr, varav rörlig ersättning till anställda inklusive sociala kostnader om 131 (155) mkr. Personalkostnader ökade som ett resultat av snabb tillväxt i koncernen. Övriga externa kostnader ökade och uppgick till 863 (698) mkr och bestod främst av kostnader för konsulter, hyra, marknadsföring samt IT. Det var framför allt konsultkostnader och IT som ökade jämfört med föregående år. Kostnaderna för IT ökade som en del i en omsättning som koncernen gör från det traditionella arbetssättet till en mer digital hantering. Det ökade omvärldshotet bidrar också till högre krav på IT-miljön och IT-säkerhet. Konsultkostnaderna ökade på grund av snabb tillväxt som krävde ytterligare personal snabbare än vad det var möjligt att rekrytera.

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar (EBITDA) uppgick till 529 (388) mkr. EBITDA-marginalen ökade från 13 till 16 procent vilket främst berodde på ökade övriga rörelseintäkter. Den positiva effekten på EBITDA minskades dock av ökningen av övriga externa kostnader.

Årets avskrivningar uppgick till 160 (146) mkr och årets nedskrivningar till 9 (25) mkr. Årets nedskrivningar avsåg nedskrivning av goodwill i Newsec som ett resultat av utfört impairmenttest i samband med årsbokslutet.

Rörelseresultatet uppgick till 360 (217) mkr.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 356 (191) mkr. Koncernen marknadsvärderar tillgångar och skulder. De övriga finansiella aktieinnehav som inte ingår i segmentet Proptech, värderas till verkligt värde över resultaträkningen i finansnettot. Under 2021 resulterade detta i en finansiell intäkt om 2 (1) mkr. Den del av koncernens valuta- och ränterelaterade derivatinstrument, som inte säkringsredovisas, värderas också till verkligt värde över resultaträkningen och under året resulterade detta i en finansiell intäkt om 6 (9) mkr, se vidare specificerat i not 4.

#### *Finansiell ställning*

Koncernens likvida medel uppgick vid utgången av året till 393 mkr jämfört med 662 mkr vid årets början. Eget kapital uppgick per sista december till 968 mkr mot 1 037 mkr vid årets början. Koncernens soliditet uppgick på balansdagen till 30 (32) procent.

#### *Investeringar*

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgick till 57 (64) 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 varumärke uppgående till ett värde om 8 (86) mkr. Kundrelationen som tillkom under 2021 avsåg förvärv av Helhetskontroll AS. De största posterna 2020 avsåg förvärv av kundrelationer och varumärke i samband med förvärvet av Riba AB och Newsec Mid Cap Capital Markets AB.

#### *Kassaflöde*

Koncernens operativa kassaflöde, kassaflöde från den löpande verksamheten efter investeringar och förändringar i rörelsekapital, uppgick till 243 (230) mkr. Förändring jämfört med föregående år avseende kassaflöde från den löpande verksamheten, 287 (423) mkr, förklaras främst av att koncernen binder mer kapital i kundfordringar och övriga fordringar samt att de dotterbolag som föregående år fick uppskov med att



betala moms till följd av Covid-19-pandemin nu har betalt dessa skulder under året. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 43 (-193) mkr. Den stora skillnaden mellan åren beror på att koncernen under 2021 inte gjorde några stora förvärv av dotterbolag och joint ventures. Under året avyttrade koncernen även andelar i intressebolag och övriga aktieinnehav, vilket påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten positivt med 70 mkr.

Det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten förklaras främst av IFRS 16 där amortering av leasingskulden gav en effekt om -104 (-102) mkr. Finansieringsverksamheten påverkades även av utdelningar till majoritets- och minoritetsaktieägare om -221 (-280) mkr samt inlösen av aktier i Stronghold Invest om -125 (-) mkr. Utöver det berodde det negativa kassaflödet även på att koncernen amorterade lån.

Under året betalades en utdelning om 175 (250) kronor per aktie ut, totalt 175 mkr. Beslut fattades på årsstämman som hölls den 20 maj 2021.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under februari 2022 har Stronghold Invest köpt aktier i bolaget Piscada AS. Ägandet uppgår till 16,7 procent.

I början av februari 2022 förvärvades den baltiska koncernen BPT Real Estate med verksamhet i såväl Estland, Lettland och Litauen. Förvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterade den befintliga verksamheten i Baltikum vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

Under februari månad 2022 har de svenska rådgivningsbolagen Newsec Advice AB och Newsec Capital Markets AB fusionerats in i sitt moderbolag, Newsec Advisory Sweden AB.

Under mars 2022 eskalerade situationen i Östeuropa och dess effekter på hela geopolitiken påverkar givetvis även Strongholds verksamhet på både kort och lång sikt, bland annat till följd av en markant konjunkturell avmattning i flera sektorer. Det är i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen och därmed inte heller kvantitativa dessa effekter för koncernen.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har skett efter bokslutsdagen.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

#### *Marknadsrisk*

Den globala ekonomin visade en stark återhämtning under senare delen av 2021 och inledningen av innevarande år till följd av framgångarna med vaccinförstärkningen samt reducerade eller avslutade restriktioner. Den från mars 2022 uppkomna och eskalerade situationen i Östeuropa och dess effekter på hela den globala geopolitiken påverkar givetvis den världskonjunkturen, och därmed även Strongholds verksamhet och dess kunder på både kort och lång sikt. Detta bland annat till följd av ett batteri av sanktioner och avmattning i flera sektorer. Det är i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen och därmed inte heller kvantitativa dessa effekter för koncernen. Bolagen inom koncernen, som har en relativt sett hög andel återkommande intäkter och diversifierad kundbas, arbetar proaktivt med åtgärdsplaner för att upprätthålla en hög beredskap och för att kunna parera marknadsrisken på bästa möjliga sätt. Strongholdkoncernen har ingen egen verksamhet och inga egna tillgångar i Ryssland, Belarus eller Ukraina.

#### *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 2 301 (2 096), varav 1 180 (1 057) var kvinnor. Ökningen av antalet anställda förklaras främst av organisk tillväxt i bolagen.

#### **Icke-finansiella upplysningar**

##### *Miljöfrågor*

Fastighetsbranschen står för cirka 40 procent av de årliga globala koldioxidutsläppen. Som en följd ställs det allt högre krav på fastighetsägare att minska sina utsläpp och bidra till klimatomställningen. Strongholdkoncernen är, genom sina dotterbolag och affärsområdet Proptech, väl positionerade att skapa affärsnytta och värdeskapande, kombinerat med positiv påverkan på klimatet. Newsec genom att ge rådgivning och sälja tjänster inom hållbarhet till sina kunder, Niam genom att öka värdet på sina fastigheter och göra dem mer attraktiva med gröna investeringar, samt Proptech genom investeringar i teknik och bolag som driver på omställningen mot en hållbar fastighetsbransch. Det är viktigt för Strongholdkoncernen att bidra till klimatomställningen inom våra kompetensområden och där vi besitter expertis. Utöver det är det viktigt att våra initiativ är ekonomiskt hållbara och har en koppling till vår affär för att säkerställa långsiktighet samt att initiativen bidrar till värdeskapande för koncernen och våra aktieägare.

I tillägg till det externa arbetet, där vi arbetar för våra kunder och hyresgäster, lägger vi även stort fokus på det interna arbetet inom koncernen. För att kunna möta den växande efterfrågan på ett miljöperspektiv har Newsec Property Asset Management valt att miljöcertifiera sin verksamhet enligt ISO 14001:2004 och därigenom ta ansvar för att minska klimatpåverkan. Bolaget är också certifierat enligt ISO 9001:2008. Niam AB är sedan 2009 certifierat enligt ISO 9001:2008 avseende kvalitet och enligt ISO 14001:2004 avseende miljö.

##### *Hållbarhetsredovisning*

Hållbarhetsrapportering är en viktig del för att öka förståelsen för Strongholdkoncernens och våra dotterbolags miljöpåverkan. Niam AB upprättar årligen en hållbarhetsrapport och Newsec kommer publicera sin första hållbarhetsrapport för 2022.

##### *Personalfrågor*

En koncern som Strongholdkoncernen, vars verksamhet är baserad på kunskapsintensiv rådgivningsverksamhet, är alltid starkt beroende av sina medarbetare. Koncernen driver ett aktivt och långsiktigt arbete med performance management och ledarutveckling samt gör årligen medarbetarundersökningar på företaget. Newsec är en av Nordens bästa arbetsplatser för tionde året i rad. Enligt Great



Place to Work, placerar sig Newsec på en tredjeplats på listan över bästa arbetsplatser i stora organisationer.

#### *Sociala frågor*

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



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

Belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Försäljning och resultat</b>					
Intäkter	3 416 403	3 001 419	2 918 216	2 648 828	2 050 033
Rörelseresultat före av- och nedskrivningar	528 828	387 684	962 209	211 398	224 806
Rörelseresultat	359 635	217 133	658 281	168 793	162 430
Resultat efter finansiella poster	356 438	191 258	635 302	172 490	157 724
Resultat efter skatt	310 757	142 712	620 718	140 208	116 980
Omsättningsförändring	13,8%	2,9%	10,1%	29,2 %	53,0 %
Rörelsemarginal	15,5%	12,9%	33,0%	8,0 %	11,0 %
Vinstmarginal	10,4%	6,4%	21,4%	6,5 %	7,7 %
<b>Kapitalstruktur</b>					
Arläggningstillgångar	1 989 800	1 961 849	1 815 627	1 566 347	1 394 135
Kortfristiga fordringar	792 321	661 725	665 903	680 837	554 629
Kortfristiga placeringar	30 762	-	-	-	-
Kassa och bank	393 269	661 520	799 216	197 011	361 058
Summa tillgångar	3 206 152	3 285 094	3 280 746	2 444 195	2 309 822
Eget kapital, moderföretagets ägare	967 715	1 037 279	1 189 763	680 876	626 010
Innehav utan bestämmande inflytande	135 693	86 095	73 506	58 401	63 784
Avsättningar/långfristiga skulder	1 023 901	1 173 171	1 099 796	844 722	757 032
Kortfristiga skulder	1 078 843	988 549	917 681	860 196	862 996
Summa eget kapital och skulder	3 206 152	3 285 094	3 280 746	2 444 195	2 309 822
Soliditet	30,2%	31,6%	36,3%	27,9 %	27,1 %
Sysselsatt kapital	2 263 519	2 408 606	2 509 075	1 585 789	1 552 510
<b>Lönsamhet</b>					
Avkastning på sysselsatt kapital	16,9%	9,5%	27,2%	14,2%	12,0%
Avkastning på totalt kapital	12,0%	7,0%	20,8%	9,2%	8,1%
Avkastning på eget kapital	32,1%	13,8%	52,2%	20,6%	18,7%
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	2 301	2 096	1 941	1 743	1 616
Omsättning per anställd	1 485	1 432	1 503	1 520	1 269
Resultat före skatt per anställd	155	91	359	99	98

**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



## Moderforetaget

Bolagets nettoomsättning uppgick till 51 (45) mkr och resultat efter finansnetto uppgick till 128 (40) mkr. Resultat efter skatt uppgick till 186 (60) mkr. Under året sålde bolaget andelar i Niam AB, Tessin Nordic AB samt ett annat mindre aktieinnehav. Det resulterade i realisationsvinster uppgående till 75 mkr. Under året erhöll bolaget utdelningar från dotterbolag om 53 (60) mkr.

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

## Förväntad framtida utveckling

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

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

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande;

### Moderforetaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	757 101 418
Årets resultat	<u>186 044 761</u>
	<u><b>943 146 179</b></u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Att dela ut till aktieägarna	200 000 000
I ny räkning överförs	<u>743 146 179</u>
	<u><b>943 146 179</b></u>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

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

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

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

Balopp/linje	Not	2021	2020
Intäkter	5, 6	3 416 403	3 001 419
Övriga intäkter	7	83 615	1 300
		<b>3 500 018</b>	<b>3 002 719</b>
Aktiverat arbete för egen räkning	16	10 777	-
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-862 961	-697 674
Personalkostnader	10	-2 129 168	-1 910 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	15,16,17,18	-169 193	-170 551
Övriga rörelsekostnader		-722	-213
Resultatandel intresseföretag	20	10 884	-6 388
		<b>-3 151 160</b>	<b>-2 785 586</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>359 635</b>	<b>217 133</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultatandel intresseföretag	20	-	-3 771
Finansiella intäkter	11	23 555	16 337
Finansiella kostnader	12	-26 752	-38 441
		<b>-3 197</b>	<b>-25 875</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>356 438</b>	<b>191 258</b>
Inkomstskatt	14	-45 681	-48 546
<b>Årets resultat</b>		<b>310 757</b>	<b>142 712</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		212 307	104 414
Innehav utan bestämmande inflytande		98 450	38 298

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

Balopp/linje	Not	2021	2020
<b>Årets resultat</b>		<b>310 757</b>	<b>142 712</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<u>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</u>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska dotterföretag		19 679	-37 804
Säkringsredovisning		-12 604	27 911
Summa poster som kan komma att återföras till resultatet		7 075	-9 893
<b>Summa totalresultat</b>		<b>317 832</b>	<b>132 819</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		217 581	98 334
Innehav utan bestämmande inflytande		100 251	34 485

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

Balopp i tk7	Nett	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Goodwill	15	989 555	980 124
Kundrelationer	16	199 491	217 707
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	99 737	77 569
		<b>1 288 783</b>	<b>1 275 400</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	36 789	40 482
Nyttjanderätter	18	372 753	394 682
		<b>409 542</b>	<b>435 164</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	20	88 875	67 492
Derivatinstrument	4, 21	4 520	5 307
Andra långfristiga fordringar	4, 22	162 337	148 431
		<b>255 732</b>	<b>221 230</b>
<b>Övriga anläggningstillgångar</b>			
Uppskjutna skattefordringar	37	35 743	30 055
		<b>35 743</b>	<b>30 055</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 989 800</b>	<b>1 961 849</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Derivatinstrument	4, 21	3 764	21 664
Kundfordringar	23	419 398	366 927
Avtalstillgångar	25	148 642	99 577
Fordringar hos intresseföretag		-	5 559
Aktuella skattefordringar		26 539	27 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	62 389	39 749
Övriga kortfristiga fordringar	27	131 589	100 316
Kortfristiga placeringar		30 762	-
Likvida medel	28	393 269	661 520
Klientmedel	28	156 594	143 118
		<b>1 372 946</b>	<b>1 466 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 362 746</b>	<b>3 428 212</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, FORTS**

Balanspost	Nöti	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (96 800 400 st aktier, kvotvärde 0,10)	29	10 000	10 000
Omräkningsreserv	30	42 777	24 899
Valutasäkringsreserv		849	13 453
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		914 089	988 927
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>967 715</b>	<b>1 037 279</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	35	135 693	86 095
		<b>1 103 408</b>	<b>1 123 374</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	670 973	708 545
Derivatinstrument	4, 21	-	5 319
Leasingskulder	34	260 714	300 721
Övriga långfristiga skulder	33	24 877	33 973
Uppskjutna skatteskulder	37	62 144	70 566
Övriga avsättningar	38	5 193	54 047
		<b>1 023 901</b>	<b>1 173 171</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	56 026	54 595
Derivatinstrument	4, 21	1 924	-
Leasingskulder	34	104 396	84 835
Leverantörsskulder		136 369	116 499
Avtalskulder	39	82 275	77 417
Aktuella skatteskulder		36 008	43 197
Övriga avsättningar	38	51 766	-
Övriga kortfristiga skulder		174 494	155 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	435 585	456 969
Klientmedel	28	156 594	143 118
		<b>1 235 437</b>	<b>1 131 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 362 746</b>	<b>3 428 212</b>



**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tkr	Aktie- kapital	Områknings- reserv	Värdet- sakerlös- reserv*	Balanserade vinster/ut- skott	Summa egenkapital/ innehav utan bestämmande inflytande (för eget aktieägar)	Innehav utan Bestämmande Inflytande	Summa eggt kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	10 000	58 890	-14 458	1 135 331	1 189 763	73 506	1 263 269
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				104 414	104 414	38 298	142 712
Övrigt totalresultat:							
Områkningsdifferenser		-33 991			-33 991	-3 813	-37 804
Säkringsredovisning			27 911		27 911		27 911
Summa övrigt totalresultat	0	-33 991	27 911		-6 080	-3 813	-9 893
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>-33 991</b>	<b>27 911</b>	<b>104 414</b>	<b>98 334</b>	<b>34 485</b>	<b>132 819</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Utdelningar				-250 000	-250 000	-29 569	-279 569
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	3 838	3 838
Försäljning av egna aktier				2 158	2 158	3 946	6 104
Minoritetens uttag/tillskott under året i kommanditbolag					0	671	671
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande				-2 976	-2 976	-782	-3 758
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-250 818</b>	<b>-250 818</b>	<b>-21 896</b>	<b>-272 714</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>10 000</b>	<b>24 899</b>	<b>13 453</b>	<b>988 927</b>	<b>1 037 279</b>	<b>86 095</b>	<b>1 123 374</b>
Ingående balans per 1 januari 2021	10 000	24 899	13 453	988 927	1 037 279	86 095	1 123 374
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				212 307	212 307	98 450	310 757
Övrigt totalresultat:							
Områkningsdifferenser		17 878			17 878	1 801	19 679
Säkringsredovisning			-12 604		-12 604		-12 604
Summa övrigt totalresultat	0	17 878	-12 604		5 274	1 801	7 075
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>17 878</b>	<b>-12 604</b>	<b>212 307</b>	<b>217 581</b>	<b>100 251</b>	<b>317 832</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Utdelningar				-175 000	-175 000	-46 245	-221 245
Lämnade/erhållna aktieägartillskott minoritet					0	1 915	1 915
Försäljning av egna aktier				1 602	1 602	1 628	3 230
Förvärv av egna aktier				-1 721	-1 721	-1 754	-3 475
Utgivna teckningsoptioner				1 205	1 205		1 205
Inlösen av aktier				-125 491	-125 491		-125 491
Förändringar nettotillgångar i joint venture efter förvärvstillfället				-11 468	-11 468		-11 468
Minoritetens uttag/tillskott under året i kommanditbolag					0	-10 116	-10 116
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande*				23 728	23 728	3 919	27 647
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-287 145</b>	<b>-287 145</b>	<b>-50 653</b>	<b>-337 798</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>10 000</b>	<b>42 777</b>	<b>849</b>	<b>914 089</b>	<b>967 715</b>	<b>135 693</b>	<b>1 103 408</b>

\*Beloppen avsåg till största delen försäljningen av andelar i Niam AB, för mer information se not 46.



**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN**

Balopp i tkr	Nöj	2021	2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		359 635	217 133
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	16,17,18	160 485	145 595
Nedskrivningar	15,16,17,18	8 709	24 956
Resultatandel intressebolag	20	-10 884	6 388
Förvävsrelaterade poster		-	1 287
Resultat försäljning aktier och andelar	7	-3 439	-
Resultat försäljning intressebolag	7	-36 607	-
Värdering aktier och andelar till verkligt värde	7	-42 950	-
Orealiserad derivateffekt	4	16 775	-
Rättelse SaaS-system	16	8 259	-
Avsättning bonus		8 300	8 116
Avsättning rabatt enligt avtal fonder	38	2 877	2 468
Övrigt		225	410
Erhållen ränta		5 264	5 945
Erlagd ränta		-18 289	-18 301
Betald inkomstskatt		-66 381	-54 426
		<b>391 979</b>	<b>339 571</b>
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-40 626	-5 377
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-70 230	69 191
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		19 539	-17 995
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-13 841	37 753
		<b>286 821</b>	<b>423 143</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	16	-42 917	-47 884
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar	16	527	559
Förvärv av inventarier	17	-13 995	-15 693
Försäljning av inventarier	17	767	440
Investering i utlåning till fonder		-	-2 168
Återbetalning från fonder		22 554	8 942
Övrig utlåning		-2 621	-
Förvärv av aktier och andelar	22	-33 722	-13 108
Försäljning av aktier och andelar		26 785	-
Lämnade aktieägartillskott till innehav klassificerade som aktier och andelar		-2 008	-
Förvärv av intressebolag	20	-	-54 896
Försäljning av intressebolag	20	43 308	-
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-33 850	-7 750
Utdelning från intressebolag	20	496	-
Investering i kortfristig placering		-30 762	-
Försäljning av egna aktier		3 230	6 119
Förvärv av egna aktier		-3 475	-
Förvärv av koncernföretag	43, 45	-5 740	-69 621
Försäljning av koncernföretag inom det bestämmande inflytandet	46, 47	28 054	1 908
		<b>-32 592</b>	<b>-193 152</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Tillskjutet kapital från innehav utan bestämmande inflyttande		5 450	9 440
Uttaget kapital från innehav utan bestämmande inflyttande		-13 654	-4 931
Amortering av skuld/återbetalning av lån	44	-155 132	-49 852
Upptagna lån	44	100 000	60 000
Amortering av leasingsskuldens kapitalbelopp	44	-103 778	-101 798
Utdelning till innehav utan bestämmande inflyttande		-46 245	-29 569
Utdelning		-175 000	-250 000



Inlösen av aktier		-125 491	-
Tecknade teckningsoptioner		1 205	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-512 642</b>	<b>-366 710</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-269 190</b>	<b>-136 719</b>
Likvida medel vid årets början		661 520	799 216
Omräkningseffekt likvida medel		939	-977
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>393 269</b>	<b>661 520</b>



## MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Balopp (tkr)	Nöt	2021	2020
Intäkter	6	50 577	44 868
Övriga intäkter	7	894	-
		<b>51 471</b>	<b>44 868</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8, 9	-31 619	-22 956
Personalkostnader	10	-28 634	-33 171
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	17	-527	-653
Övriga rörelsekostnader		-16	-452
		<b>-60 796</b>	<b>-57 232</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-9 325</b>	<b>-12 364</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	11	161 799	92 925
Finansiella kostnader	12	-24 236	-40 760
		<b>137 563</b>	<b>52 165</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>128 238</b>	<b>39 801</b>
Bokslutsdispositioner	13	64 128	24 724
Skatt	14	-6 321	-4 746
<b>Årets resultat</b>		<b>186 045</b>	<b>59 779</b>

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

**MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr	Nr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	17	312	839
		312	839
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	516 691	507 319
Andelar i intresseföretag	20	96 497	69 635
Fordringar hos koncernföretag	24	1 031 128	1 088 453
Andra långfristiga fordringar	22	69 509	39 489
		1 713 825	1 704 896
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 714 137</b>	<b>1 705 735</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 453	5 096
Fordringar hos koncernföretag	24	194 296	182 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	1 353	567
Övriga kortfristiga fordringar	27	1 287	1 218
		204 389	189 181
Likvida medel	28	1 042	82
		205 431	189 263
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 919 568</b>	<b>1 894 998</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (96 800 400 st aktier, kvotvärde 0,10)	29	10 000	10 000
		10 000	10 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		757 101	996 606
Årets resultat		186 045	59 779
		943 146	1 056 385
<b>Summa eget kapital</b>		<b>953 146</b>	<b>1 066 385</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	31	17 270	2 220
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	670 973	708 397
		670 973	708 397
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	32	56 026	54 595
Leverantörsskulder		2 682	2 110
Skulder till koncernföretag	36	201 028	46 261
Övriga kortfristiga skulder		8 850	4 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	9 593	11 012
		278 179	117 996
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 919 568</b>	<b>1 894 998</b>

**MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

Belopp i tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Bilanserade värden eller förlust	Årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	10 000	574 076	672 532	1 256 608
Omföring av tidigare års resultat		672 532	-672 532	0
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat			59 779	59 779
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	59 779	59 779
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning		-250 000		-250 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	0	-250 000	0	-250 000
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	10 000	996 608	59 779	1 066 387
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	10 000	996 608	59 779	1 066 387
Omföring av tidigare års resultat		59 779	-59 779	0
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat			186 045	186 045
<b>Summa totalresultat</b>	0	0	186 045	186 045
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Inlösen av aktier		-125 491		-125 491
Utgivna teckningsoptioner		1 205		1 205
Utdelning		-175 000		-175 000
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	0	-299 286	0	-299 286
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	10 000	757 101	186 045	953 146



## MODERFÖRETAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Nöt	2021	2020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-9 325	-12 364
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar	17	527	653
Erhållen ränta		41 021	32 502
Erlagd ränta		-17 521	-17 050
Betald/erhållen inkomstskatt		-2 449	-3 474
		12 253	267
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-2 339	91 888
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		35 428	-5 438
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		179 959	45 107
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>225 301</b>	<b>131 824</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag	19	-50	-25
Försäljning av dotterbolag	47	27 403	-
Utbetalda aktieägartillskott till dotterbolag	19	-38 848	-30 500
Förvärv av intressebolag	20	-	-54 896
Lämnade aktieägartillskott till intressebolag	20	-33 850	-7 750
Försäljning av intressebolag	20	42 500	-
Förvärv av övriga aktier och andelar		-27 665	-3 176
Nyemission övriga aktier och andelar		-3 000	-
Försäljning av övriga aktier och andelar		16 431	-
Erhållen distribution kommanditbolag		624	4 151
Nyutgivna långfristiga koncerninterna lån		-	-80 768
Erhållna amorteringar långfristiga koncerninterna lån	24	64 287	29 153
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>47 832</b>	<b>-143 811</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna banklån		100 000	60 000
Amortering/återbetalning banklån		-151 649	-43 173
Erhållna/utbetalade koncernbidrag		26 282	25 818
Inlösen aktier		-125 491	-
Tecknade teckningsoptioner		1 205	-
Erhållen utdelning		52 500	59 793
Utbetald utdelning		-175 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-272 173</b>	<b>-147 562</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>960</b>	<b>-159 549</b>
Likvida medel vid årets början		82	159 632
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 042</b>	<b>82</b>



## NOTER

### 1. Allmän information

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

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

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

### 2. Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

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

#### Nya och korrigerade standarder antagna av koncernen

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

Ändringarna på grund av Referensräntereformen FAS 2 (ändringar i IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 och IFRS 16) kan påverka finansiella tillgångar, finansiella skulder och leasingskulder, vissa krav på säkringsredovisning och upplysningskrav i IFRS 7 för att följa ändringarna i modifieringar och säkringsredovisning.

- Modifieringar av finansiella tillgångar, finansiella skulder och leasingskulder: IASB har introducerat ett undantag för modifieringar som följer av referensräntereformen (modifieringar som direkt följer av IBOR-reformen). Dessa modifieringar redovisas genom att uppdatera effektivräntan. Alla andra modifieringar redovisas i enlighet med nuvarande IFRS-standarder. Ett liknande praktiskt undantag har föreslagits för leasing som redovisas i enlighet med IFRS 16.
- Krav på säkringsredovisning: Under den nya ändringen så kommer inte säkringsredovisningen att avslutas endast till följd av IBOR-reformen. Säkringsförhållanden (och tillhörande dokumentation) måste ändras för att spegla modifieringarna i säkrad post, säkringsinstrument och risken.
- Upplysningar: För att läsaren av de finansiella rapporterna skall förstå effekten av och utsträckningen som IBOR-reformen kommer påverka och hur dessa effekter hanteras kräver ändringen att företaget lämnar upplysningar om detta.

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

*Ändringar i IFRS 16 Leasingavtal – Förlängning av period för COVID-19 relaterade hyresrabatter*  
I maj 2020 ändrades IFRS 16 för att ge leasetagare möjlighet att tillämpa en lättnadsregel innebärande att en bedömning om en COVID-19 relaterad hyresrabatt utgör en ändring av ett leasingavtal inte behöver göras. Denna ändring var begränsad i tid och tillät leasetagare att tillämpa lättnaden endast för sådana hyresrabatter för leasingavgifter vilka förfaller den 30 juni 2021 eller tidigare. På grund av fortsatt pågående pandemi med väsentliga effekter på samhället, har IASB förlängt det ursprungliga slutdatumet för

lätnadsregeln och utvidgar tidsgränsen till att omfatta sådana hyresrabatter för leasingavgifter vilka förfaller den 30 juni 2022 eller tidigare. Ändringen skall tillämpas på räkenskapsår som börjar den 1 april 2021 eller senare. Koncernen har inte mottagit några Covid-19 relaterade hyreslättnader.

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

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

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

##### *Ändringar i IAS 16 Materiella anläggningstillgångar*

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

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

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

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

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

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

Företagsledningens bedömning är att ändringen i Förbättringar av IFRS 2018 - 2020 inte kommer att innebära några väsentliga effekter för koncernen.

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

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

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

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

#### *Ändringar i IAS 1 – Upplysning av redovisningsprinciper*

Ändringarna påverkar kraven i IAS 1 gällande upplysning av redovisningsprinciper. Genom att tillämpa ändringarna upplyser ett företag om dess väsentliga redovisningsprinciper, istället för dess betydande redovisningsprinciper. Ytterligare ändringar av IAS 1 är att förklara hur ett företag kan identifiera en väsentlig redovisningsprincip. Exempel på när en redovisningsprincip är trolig att vara väsentlig är tillagt. För att stödja ändringarna har IASB också arbetat fram vägledning och exempel för att förklara och visa tillämpningen av "four-step materiality process" som beskrivs i "IFRS Practice statement 2" (vägledning för tillämpning av väsentlighet av vad som skall inkluderas i finansiella rapporter enligt IFRS). Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

#### *Ändringar i IAS 8 – Definition av uppskattningar*

IAS 8 ändras för att byta ut definitionen av förändringar i uppskattningar mot en definition av uppskattningar. Den nya definitionen innebär att uppskattningar är "monetära belopp i de finansiella rapporterna som är föremål för osäkerhet i värderingen". Den tidigare definitionen av förändringar i uppskattningar har tagits bort men IASB tydliggör att en förändring av en uppskattning som resulterar från ny information eller ny utveckling inte utgör rättelse av fel. I tillägg, effekterna av en förändring i input eller beräkningsmetod som används i en uppskattning utgör en förändring av uppskattning om de inte resulterar från rättelse av fel i tidigare period. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 inte kommer att innebära någon väsentlig effekt för koncernen.

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

Ändringen gör ett ytterligare undantag från det sedan tidigare gällande undantaget vid första redovisningen av en tillgång eller en skuld (Initial recognition exemption). Förändringen innebär att ett bolag inte ska tillämpa undantaget från att redovisa uppskjuten skatt hänförligt till en transaktion där beloppsmässigt lika stora avdragsgilla och skattepliktiga temporära skillnader uppstår, utan då redovisa både uppskjuten skattefordran och skatteskuld. Sådana transaktioner inkluderar även nyttjanderättstillgångar och leasingkulder som redovisas under IFRS 16 samt avsättningar och tillgångar redovisade i samband med återställningsförpliktelser. Företagsledningens bedömning är att ändringen i IAS 1 kommer att innebära att uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld ökar med omkring 70 mkr som ett resultat av att skatt på leasingkontrakt ska bruttoredo visas.

#### **Koncernredovisning**

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

Bestämmande inflytande över ett investeringsobjekt uppnås när företaget har:



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

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

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

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

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

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

## **Rörelseförvärv**

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapital-andelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

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

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

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

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



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

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

Efterföljande förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som inte kvalificerar som justeringar under värderingsperioden redovisas olika beroende på hur den villkorade köpeskillningen är klassificerad. Villkorad köpeskillning som är klassificerad som eget kapital omvärderas inte i efterföljande perioder och efterföljande reglering redovisas inom eget kapital. Villkorade köpeskillningar som är klassificerade som en tillgång eller skuld omvärderas i enlighet med IAS 39 eller IAS 37 "Avsättningar, eventualefterpliktelser och eventualtillgångar", beroende på vilken standard som är tillämplig, och motsvarande vinst eller förlust redovisas i resultatet.

Vid stegvisa rörelseförvärv, omvärderas koncernens tidigare innehav till verkligt värde per förvärvstidpunkten (dvs. den tidpunkt när koncernen erhåller bestämmande inflytande) och eventuell vinst eller förlust som uppkommer redovisas i resultatet. Belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat avseende innehav i det förvärvade företaget före förvärvstidpunkten, ska omklassificeras till resultatet utifrån samma grund som skulle krävas om dessa andelar hade avyttrats.

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

Vid stegvisa förvärv/försäljningar där det sker förändringar i moderföretagets andel i ett dotterföretag som inte leder till en förlust av bestämmande inflytande redovisas transaktionerna som en post inom eget kapital. Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande är bokfört och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna köpeskillningen 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 köpeskillningen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Goodwill som uppkommer vid förvärv av dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella ackumulerade nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill skall prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas beloppet med det redovisade



värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill återförs inte i en senare period.

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

### Segmentrapportering

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

### Intäkter

Koncernens intäkter härrör från fastighets- och fondförvaltning, konsulttjänster, upplåtelse av licenser samt ränte- och utdelningsintäkter. Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras koncernen och dessa kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

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

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

### Fastprisavtal

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

- teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning med fasta arvode. Avtalen löper vanligtvis över flera år och innefattar även möjlighet till tilläggstjänster såsom tjänster för uthyrning, omförhandling och projektjänster. Dessa intäktsströmmar beskrivs separat nedan.

- fastighetsförvaltning genom fasta bemannings- och eller produktionskostnadsavtal. Avtalen löper ofta över flera år och omfattar att koncernen ska tillhandahålla drift och underhåll av i avtalet specificerade fastigheter.

- värdering, strategisk analys samt strategisk rådgivning där merparten av uppdragen sker till fastpris.

Gemensamt för ovan beskrivet är att löftet om att tillhandahålla tjänster löpande över kontraktstiden anses vara ett prestationsåtagande (dvs. en serie av distinkta tjänster som i all väsentlighet är desamma och följer samma mönster för överföring till kund). Det finns ett prestationsåtagande i dessa avtal och transaktionspriset är fast, dvs. fördelning av transaktionspriset är inte tillämpligt (respektive tillhandahållande av tjänster ska ses som ett samlat prestationsåtagande). Kunden erhåller fördelarna av bolagets prestation

när företaget fullgör ett åtagande. Tjänsterna är rutinmässiga och återkommande tjänster i vilka kundens samtliga erhållande och förbrukning av fördelarna av företagets prestation kan identifieras. Mönstret för tjänster till kunden, liksom bolagets försök att uppfylla kontraktet, kommer sannolikt inte att variera mycket mellan månaderna varmed intäkten redovisas linjärt över kontraktperioden. Intäkten redovisas därmed över tid. En viss del av fastprisuppdragen inom Newsec har en annan karaktär och intäktsförs först i samband med slutleverans till kund.

#### Management fee

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

#### Tillkommande tjänster

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

#### Omförhandling och uthyrning

Intäkter från Omförhandling och uthyrning finns inom 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.

#### Incentament

Incentamentsbaserade intäkter finns främst 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 incentament redovisas när de kan konstateras att koncernens åtagande enligt det underliggande avtalet är uppfyllda och övriga villkor för ersättning har inträffat.



## Promote

Bolaget kan erhålla överavkastning hänförlig till investering i fonderna s.k. Promote, vilken betalas ut när fonden stängs. Intäktsredovisning sker när beloppet går att fastställa med rimlig säkerhet och det är troligt att utbetalning kommer att kunna ske.

## Material och tilläggstjänster

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla utdelning har fastställts.

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

## **Leasingavtal**

Stronghold har gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyra av lokaler och bilar har identifierats som de väsentliga avtal som uppfyller kraven för att redovisas i enlighet med IFRS 16. 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 leasingkuld för samtliga leasingavtal i vilka koncernen är leasetagare med undantag för de avtal som faller under de lätttnadsregler som beskrivs ovan.

Leasingkalden värderas initialt till nuvärdet av de leasingavgifter som inte erlagts vid inledningsdatumet, diskonterade med användning av leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas, använder koncernen den marginella låneräntan. Den marginella låneräntan är den räntesats som en leasetagare skulle behöva betala för en finansiering genom lån under en motsvarande period, och med motsvarande säkerhet, för nyttjanderätten av en tillgång i en liknande ekonomisk miljö.

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



leasingavtal. För termineringsoptioner där både leasingtagaren och leasinggivaren kan utnyttja optionen bedömer ledningen att betydliga straffavgifter föreligger utifrån leasingavtalets ekonomiska innebörd som inte fullständigt beror på avtalets civilrättsliga form.

Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkulden omfattar:

- \*fasta leasingavgifter (inklusive till sin substans fasta avgifter) efter avdrag för eventuella förmåner,
- \*variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av index eller pris vid inledningsdatumet,
- \*belopp som förväntas betalas av leasetagaren för restvärdesgarantier,
- \*lösenpriset för en köption om leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja en sådan möjlighet, och
- \*straffavgifter som utgår vid uppsägning av leasingavtalet, om leasingperioden återspeglar att leasetagaren kommer att utnyttja en möjlighet att säga upp leasingavtalet.

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

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

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

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

Vid anskaffningstillfället redovisas nyttjanderätterna till värdet av motsvarande leasingkuld, erlagda leasingavgifter vid eller före inledningsdatumet samt eventuella initiala direkta utgifter. I efterföljande perioder värderas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Om koncernen ådrar sig förpliktelser för nedmontering och bortforsling av en leasad tillgång, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor, redovisas en avsättning enligt IAS 37. Sådana avsättningar redovisas som en del av anskaffningsvärdet för nyttjanderätten, om inte dessa utgifter uppstår i samband med produktion av varor.

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

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

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



## Utländsk valuta

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

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

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

## Låneutgifter

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

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

## Statliga stöd

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

## Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har en förmånsbestämd pensionsplan bestående av ITP-planen. ITP-planen är en plan omfattande flera arbetsgivare och 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 anställd anställning sagts upp före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång från en anställning i utbyte mot sådan ersättning. Koncernen redovisar



avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad, endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång från anställning. Förmåner som förfaller mer än 12 månader från balansdagen diskonteras till nuvärde.

#### *Transaktioner med närstående*

Med närstående avses både juridiska och fysiska personer:

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

#### **Skatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

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

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

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

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



### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

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

inventarier av mindre värde kostnadsförs direkt vid inköpet, likaså datorer som bedöms ha begränsad livslängd. Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

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

### **Immateriella tillgångar**

#### *Separat förvärvade immateriella tillgångar*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld



eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

#### *Klassificering och värdering*

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

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

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

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

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

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

#### Finansiella tillgångar

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

#### Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

#### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

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

- Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser såsom noterade priser för liknande tillgångar och skulder samt annan data som kan utgöra grund för bedömning av pris såsom marknadsräntor och avkastningskurvor.
- Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

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



### *Upplupet anskaffningsvärde*

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

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

### *Kvitning 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 nedskrivningar görs. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

### *Nedskrivning kundfordringar*

Definition av fallissemang:

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

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

### *Kollektiv bedömningsgrund:*

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



Kategori	Beskrivning	Nedskrivning relativt til kredittk., %
Väldigt låg risk	Motparten har inga förfallna belopp. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	0,12
Låg risk	Motparten har belopp som är förfallna upp till 30 dagar. Det finns inga indikationer på en försämrad betalningsförmåga.	1,2
Medium risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 30 dagar eller att det finns indikationer på en ökad kreditrisk.	2,4
Hög risk	Motparten har belopp som är förfallna mer än 60 dagar eller att det finns bevis på en ökad kreditrisk.	7,1
Write-off	Motparten har belopp förfallna mer än 90 dagar eller att det finns tydliga bevis och händelser som indikerar att motparten har allvarliga ekonomiska problem och därmed att koncernen inte har någon realistisk möjlighet att erhålla betalning.	100

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

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

#### *Riskhanteringsprocess kundfordringar:*

Genomsnittligt betalningsvillkor vid försäljning av tjänster är 30 dagar.

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

Risken för fallissemang är oförändrad jämfört med föregående år. Se not 23 för ytterligare information om detta. Inga övriga förändringar avseende signifikanta antaganden relaterat till kreditbedömningar och nedskrivningar har skett under nuvarande rapporteringsperiod.

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

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

Koncernens kundfordringar består av ett stort antal kunder spridda över olika geografiska områden där koncernen är verksam. Den absoluta merparten av kunderna är verksamma inom fastighetsbranschen på ett eller annat sätt. Av kundfordringarna vid årets slut avser 17 mkr koncernens två största kunder. Utöver detta har koncernen inte någon signifikant kreditriskexponering till någon specifik motpart eller grupp av relaterade motparter, dvs. ingår i samma koncern. Koncentrationen av kreditrisk till koncernens två största bolag överstiger inte 3 procent av koncernens likvida tillgångar under någon tidpunkt under året. Koncernens kreditrisk begränsas till följd av ett stort antal kunder som är oberoende av varandra.



## *Leverantørsskulder*

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

## *Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder*

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

## *Derivatinstrument*

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

Stronghold använder säkringsinstrument i syfte att valutasäkra nettoinvesteringar i Norge, Finland och Baltikum, vilket åstadkoms genom upptagande av krediter i det utländska bolagets funktionella valuta. Koncernen har även valutahedgar för att säkra stora flöden i EUR, NOK och DKK. Koncernen har valt att säkra vissa av valutaderivat. Säkringsredovisning sker för de valutaderivat som används för att säkra nettoinvesteringar samt för de valutahedgar som upptagits för att säkra ett stort framtida kassaflöde relaterat till promote som kommer att erhållas i EUR. Valutahedgen förfaller i mars 2022. Dessa redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdagen och därefter till verkligt värde där den effektiva delen av valutakursförändringen avseende säkringsinstrumentet redovisas i övrigt totalresultat medan den ineffektiva delen redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används balansdagens kurs. Vid tidpunkten för säkringarnas ingående finns säkringsdokumentation som beskriver säkringarna och bolagets strategi och riskhantering samt en beskrivning av säkringarnas effektivitet och hur den mäts och följs upp. Säkringarna bedöms som mycket effektiva baserat på nedanstående kriterier. Det föreligger ett ekonomiskt samband mellan den säkrade posten och säkringsinstrumentet. Effekten av kreditrisken dominerar inte de förändringar som följer av det ekonomiska sambandet. Säkringskvoten för säkringsförhållandet är densamma som den som följer av den kvantitet av den säkrade posten som företaget faktiskt säkrar och den kvantitet av säkringsinstrumentet som företaget faktiskt använder för att säkra mängden säkrade poster. Om en säkring upphör att vara effektiv av skäl relaterat till säkringskvoten men inget förändras i riskstrategin kommer bolaget att ombalansera säkringen. Koncernen avbryter säkringsredovisning bara när säkringen inte längre uppfyller kvalificeringskriterierna som när säkringsinstrumenten avyttras eller löses eller när en säkrad prognos inte längre uppfyller kraven på att vara mycket sannolik.

Koncernens säkringsredovisning avseende säkring av nettoinvesteringar hade en effekt uppgående till 8 mkr på totalresultatet. Säkringsredovisningen avseende valutahedgar (kassaflödessäkring) hade en effekt på 4 mkr på totalresultatet.

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

## **Avsättningar**

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



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

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

## **Redovisningsprinciper för moderföretaget**

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

### *Ändrade redovisningsprinciper*

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

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

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

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

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

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

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

### *Föreslagna ännu ej beslutade ändringar av RFR 2*

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

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

### *Uppställningsform av finansiella rapporter*

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

### *Utdelning*

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

### *Andelar i dotterföretag*

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



#### *Andelar i interesseforetag*

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

#### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

#### *Pensioner*

Moderforetaget har endast pensionsplaner som klassificeras som avgiftsbestämda.

#### *Leasing*

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

#### *Obeskattade reserver*

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

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

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

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

#### *Prövning av nedskrivningsbehov*

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

#### *Bestämmande och betydande inflytande*

Enligt IFRS 10 har en investerare bestämmande inflytande över investeringsobjektet när den är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt bestämmande inflytande över investeringsobjektet. I det helägda dotterforetaget Niam AB bedriver koncernen fastighetsfundsforvaltning där finansiella investerare erbjuds att investera på de nordiska marknaderna genom koncernens fonder. Niam sköter den löpande forvaltningen 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 åiterrapporterar till styrelsen kvartalsvis. Riskrapportering och policyefterlevnad ingår i rapporten, liksom beslutsunderlag för eventuell revidering av finanspolicyen.

##### *Kreditrisker*

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

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 2021 uppgick till 393 (662) mkr. Koncernen hade en outnyttjad checkräkningskredit om 77 (84) mkr. Koncernen är inte exponerad för någon väsentlig likviditetsrisk till följd av leasingsskulderna. Leasingsskulderna följs upp inom koncernens treasury-funktion.

Koncernens skulder hade en löptid enligt nedan:

Koncernen 2021/2021	Inom 9 mån	9-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa (redovisningsvärde)
Skulder till kreditinstitut	13 000	43 026	670 973	-	726 999
Leasingsskulder	-	104 396	233 965	26 749	365 110
Övriga långfristiga skulder	-	-	24 877	-	24 877
Derivatinstrument	-	1 924	-	-	1 924
Leverantörsskulder	136 369	-	-	-	136 369
Övriga kortfristiga skulder	8 328	2 700	-	-	11 028
<b>Summa</b>	<b>157 697</b>	<b>152 046</b>	<b>929 815</b>	<b>26 749</b>	<b>1 266 307</b>



Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa redovisatvärde
Skulder till kreditinstitut	13 673	41 006	708 461	-	763 140
Leasingsskulder	-	84 835	249 115	51 606	385 556
Övriga långfristiga skulder	-	-	33 973	-	33 973
Derivatinstrument	-	-	5 319	-	5 319
Leverantörsskulder	116 499	-	-	-	116 499
Övriga kortfristiga skulder	10 453	1 283	-	-	11 736
<b>Summa</b>	<b>140 625</b>	<b>127 124</b>	<b>996 868</b>	<b>51 606</b>	<b>1 316 223</b>

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

Moderföretaget 2020-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Över 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	13 673	40 925	708 394	-	762 992
Leverantörsskulder	2 110	-	-	-	2 110
Övriga kortfristiga skulder	47 381	-	-	-	47 381
<b>Summa</b>	<b>63 164</b>	<b>40 925</b>	<b>708 394</b>	<b>-</b>	<b>812 483</b>

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

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

#### Valutarisker

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

Koncernens säkrar förväntade framtida kassaflöden och per sista december var det säkrade beloppet 32 (52) MEUR, 48 (48) MDKK och 15 (-) MNOK med maximal löptid om cirka 1 år.

Omräkningseffekter uppstår vid omräkning av utländska dotterbolags balans- och resultaträkningar. Per sista december hade koncernen exponering i EUR, NOK, DKK, GBP och USD. Varav nettoexponering i EUR i form av fordringar och skulder per sista december uppgick till 62 mkr. Nettoexponeringen för resterande valutor uppgick till följande: i DKK 289 mkr, i NOK 120 mkr, i GBP 3 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 91 (90) procent av koncernens totala externa finansiering.

#### Prisrisker

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



## Känslighetsanalys (transaksjonsrisiker, ränterisiker)

Koncernen	2021-12-31		2020-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaksjonsexponering, percent</i>				
EUR +5	3 778	3 132	2 575	1 368
EUR -5	-3 778	-3 132	-2 575	-1 368
NOK +5	1 064	5 989	492	5 466
NOK -5	-1 064	-5 989	-492	-5 466
DKK +5	-1 206	14 454	161	15 112
DKK -5	1 206	-14 454	-161	-15 112
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 percent	-7 116	-7 116	-7 417	-7 417
Effekt på framtida finansnetto -1 percent	7 116	7 116	7 417	7 417

Moderforet	2021-12-31		2020-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
<i>Transaksjonsexponering, percent</i>				
EUR +5	-6 835	-6 835	-6 479	-6 479
EUR -5	6 835	6 835	6 479	6 479
NOK +5	-3 807	-3 807	-3 776	-3 776
NOK -5	3 807	3 807	3 776	3 776
DKK +5	4 730	4 730	5 161	5 161
DKK -5	-4 730	-4 730	-5 161	-5 161
<i>Räntor</i>				
Effekt på framtida finansnetto +1 percent	3 641	3 641	3 750	3 750
Effekt på framtida finansnetto -1 percent	-3 641	-3 641	-3 750	-3 750

## Kategorisering av finansielle instrument

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

	Koncernen		Moderforet	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Finansielle tillgångar</i>				
Verkligt värde via resultatregningen				
Derivatinstrument som innehas for handel	8 284	22 007	-	-
Aktieinnehav	136 092	123 439	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
Derivat till sikkeringsredovisning	-	4 964	-	-
Opplupet anskaffningsvärde	1 122 804	1 240 875	1 235 206	1 277 149
<b>Summa finansielle tillgångar</b>	<b>1 267 180</b>	<b>1 391 285</b>	<b>1 235 206</b>	<b>1 277 149</b>
<i>Finansielle skulder</i>				
Verkligt värde via resultatregningen				
Derivatinstrument som innehas for handel	493	5 319	-	-
Verkligt värde via totalresultatet				
Derivat till sikkeringsredovisning	1 431	-	-	-
Opplupet anskaffningsvärde	1 427 849	1 453 577	940 189	816 499
<b>Summa finansielle skulder</b>	<b>1 429 773</b>	<b>1 458 896</b>	<b>940 189</b>	<b>816 499</b>

Det skjedde inte några omklassifiseringer mellom värderingskategorierna ovan under 2020 och 2021.

Nettovinster/-förluster från finansielle tillgångar och 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	
	2021	2020
Derivatinstrument		
Valutarelaterade	-20 219	15 059
Ränterelaterade	9 834	-5 942
Aktieinnehav	45 044	1 228
<b>Nettovinst/-förlust</b>	<b>34 659</b>	<b>10 345</b>

Av ovan 34,7 mkr redovisades 26,2 mkr i rörelseresultatet, vilket lämnade 8,5 mkr i finansnettot. I finansnettot låg det dock även en realiserad vinst i moderbolaget avseende finansiella instrument uppgående till 2,1 mkr vilket tillsammans summerade upp till de 10,6 mkr som redovisades som Vinsten på instrument till verkligt värde i not 11.

### Beräkning av verkligt värde

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

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

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

Exempel på observerbara data inom nivå 2 är:

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

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

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

Koncernen har tillgångar relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderades till verkligt värde via resultaträkningen och till verkligt värde via totalresultatet. Värdet på dessa tillgångar uppgick den 31 december 2021 till 8 (27) mkr. Koncernen hade även skulder relaterat till valutaderivat och ränteswappar, vilka värderades till verkligt värde via resultaträkningen och till verkligt värde via totalresultatet. Värdet per den 31 december 2021 uppgick till 2 (5) mkr. De derivatinstrument som värderas till verkligt värde över totalresultatet är de derivatinstrument som säkringsredovisas.

Koncernen har även aktieinnehav som värderas till verkligt värde via resultaträkningen. Värdet på dessa uppgick till 136 (123) mkr den 31 december 2021. I övrigt redovisas inga poster till verkligt värde. För derivat i nivå 2 är det verkliga värdet beräknat med diskontering av framtida kassaflöden baserade på marknadsdata.



Koncernbil (tkr)	2021-12-31			2020-12-31		
	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3
Finansiella tillgångar:						
Aktieinnehav	13 148	-	122 944	-	-	123 439
Derivatinstrument						
Valutarelaterade	-	3 771	-	-	26 971	-
Ränterelaterade	-	4 513	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	13 148	8 284	122 944	-	26 971	123 439
Finansiella skulder:						
Derivatinstrument						
Valutarelaterade	-	1 924	-	-	-	-
Ränterelaterade	-	-	-	-	5 319	-
Summa finansiella skulder	-	1 924	-	-	5 319	-

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

#### 5. Segmentinformation

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden: Newsec, Niam och Proptech. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment. Under 2021 har det skett en förändring i hur information rapporteras till högste verkställande beslutsfattare. Rådgivning och fastighetsförvaltning har slagits samman till ett segment som kallas Newsec och fondförvaltning har bytt namn till Niam. Segmentet Proptech är nytt för 2021, men fanns i liten skala även 2020 och ingick då som en del i Övrigt. 2020 års siffror har räknats om för att avspegla denna förändring i rapporterbara rörelsesegment.

#### Rörelsesegment

- Newsec: Segmentet består av fastighetsförvaltning och rådgivning. Intäkterna från fastighetsförvaltning består av arvoden för teknisk och ekonomisk förvaltning åt fastighetsägare samt intäkter från uthyrning och fastighetsutveckling åt koncernens förvaltningskunder. Intäkterna från rådgivning erhålls genom konsultarvoden för värdering och analys av fastigheter, arvode för köp- och säljrådgivning samt förmedling av fastigheter.

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

- Proptech: Intäkterna i Proptech avser främst vidarefakturering av nedlagd managementtid för de stora aktieinnehavaren inom segmentet.

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



## Segmentens inntøker og resultat

Nedan følger en analys av konsernen inntøker og resultat for varje rapporterbart segment:

Konsernen 2021	Newsec	Niam	Proptech	Övrigt	Eliminering	Konsernen
Extern försäljning	3 084 734	327 527	2 000	2 142	-	3 416 403
Intern försäljning	320 008	101 018	2 350	109 275	-532 651	-
<b>Summa inntøker</b>	<b>3 404 742</b>	<b>428 545</b>	<b>4 350</b>	<b>111 417</b>	<b>-532 651</b>	<b>3 416 403</b>
<b>Rørelseresultat</b>	<b>243 363</b>	<b>37 722</b>	<b>83 125</b>	<b>-4 575</b>	<b>-</b>	<b>359 635</b>
Finansiella inntøker						23 555
Finansiella kostnader						-26 752
<b>Resultat före skatt</b>						<b>356 438</b>
Skatt						-45 681
<b>Årets resultat</b>						<b>310 757</b>

Konsernen 2020	Newsec	Niam	Proptech	Övrigt	Eliminering	Konsernen
Extern försäljning	2 627 260	369 430	3 544	1 185	-	3 001 419
Intern försäljning	299 066	96 043	-	99 451	-494 560	-
<b>Summa inntøker</b>	<b>2 926 326</b>	<b>465 473</b>	<b>3 544</b>	<b>100 636</b>	<b>-494 560</b>	<b>3 001 419</b>
<b>Rørelseresultat</b>	<b>157 858</b>	<b>78 864</b>	<b>-17 302</b>	<b>-2 287</b>	<b>-</b>	<b>217 133</b>
Finansiella inntøker						16 337
Finansiella kostnader						-42 212
<b>Resultat före skatt</b>						<b>191 258</b>
Skatt						-48 546
<b>Årets resultat</b>						<b>142 712</b>

I verksamhetsgrenen Övrigt ingick bland annat Stronghold Invest AB og Newsec Property Leasing AB.

Redovisningsprincippene for de rapporterbare segmentene overensstemmer med konsernens redovisningsprinsipper vilka beskrivs i not 1-4. Segmentens resultat motsvaras av intjant resultat for varje segment, finansiella kostnader samt inkomstskatter. Dette ar det resultatmatt som rapporteras till hogste verkstallande beslutstattare som underlag for fordelning av resurser og bedomning av segmentens resultat.

## Övrig segmentinformation

	Avskrivninger		Nedskrivninger	
	2021	2020	2021	2020
Newsec	-148 814	-135 684	-8 709	-24 956
Niam	-11 231	-9 118	-	-
Övrigt	-439	-793	-	-
<b>Summa</b>	<b>-160 484</b>	<b>-145 595</b>	<b>-8 709</b>	<b>-24 956</b>

Segmentet Proptech hadde inga avskrivninger under 2021 og 2020.

	Føretagshandlingar (avskrivning og oppløysning)	
	2021	2020
Newsec	710	223
Proptech	10 174	-10 382
<b>Summa</b>	<b>10 884</b>	<b>-10 159</b>

## Information om geografiske områder

Konsernen bedriver verksamhet inom fem huvudsakliga geografiske områder – Sverige (føretagets säte), Finland, Norge, Danmark og 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	
	2021	2020	2021	2020
Sverige (företagets säte)	1 548 093	1 336 698	971 061	928 737
Finland	611 528	544 789	46 355	51 045
Norge	477 043	408 793	240 790	232 590
Danmark	643 238	616 716	670 899	696 889
Baltikum	136 501	94 423	24 952	22 533
<b>Summa</b>	<b>3 416 403</b>	<b>3 001 419</b>	<b>1 954 057</b>	<b>1 931 794</b>

#### Information om större kunder

Koncernen har tre kunder som utgjorde 4,9 (5,7), 3,5 (4,0) samt 3,6 (3,7) procent av koncernens intäkter 2021. Intäkterna från kunderna uppgick till 167 mkr respektive 124 mkr och samt 119 mkr och återfanns i Newsec och Niam.

#### Segmentens tillgångar och skulder

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

## 6. Intäkter

Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	Målarföretagst	
	2021	2020
Försäljning	93%	91%
Inköp	19%	13%

#### Väsentliga intäktsströmmar i koncernen

Koncernens väsentliga intäktsströmmar (extern omsättning), vilka identifierats i enlighet med IFRS 15, fördelar sig enligt nedan på koncernens segment. Nedan återfinns även en tabell som visar tidpunkten för intäktsredovisning.

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

Koncernen 2020	Newsec	Niam	PropTech	Övrigt	Totalt
Fastprisavtal	1 583 961	-	-	-	1 583 961
Management fee	-	344 338	-	-	344 338
Tillkommande tjänster	499 329	-	-	1 050	500 379
Omförhandling och uthyrning	166 395	-	-	-	166 395
Incitament	156 190	-	-	-	156 190
Promote	-	-	-	-	-
Material och tilläggstjänster	205 016	-	-	-	205 016
Övriga intäkter	16 369	25 092	3 544	135	45 140
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 627 260</b>	<b>369 430</b>	<b>3 544</b>	<b>1 185</b>	<b>3 001 419</b>



Konsernet 2021	Nærare	Nåm	Propsteh	Øvrigt	Total
<i>Øver tid:</i>					
Fastprisavtal	1 690 169	-	-	-	1 690 169
Management fee	-	295 239	-	-	295 239
Tillkommande tjenester	529 542	-	-	1 213	530 755
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Promote	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggs tjenester	255 389	-	-	-	255 389
Øvrige intæker	34 407	-	2 000	929	37 336
	<b>2 509 507</b>	<b>295 239</b>	<b>2 000</b>	<b>2 142</b>	<b>2 808 888</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	138 747	-	-	-	138 747
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjenester	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	150 739	-	-	-	150 739
Promote	285 741	-	-	-	285 741
Incitament	-	-	-	-	-
Material och tilläggs tjenester	-	-	-	-	-
Øvrige intæker	-	32 288	-	-	32 288
	<b>575 227</b>	<b>32 288</b>	-	-	<b>607 515</b>
<b>Summa</b>	<b>3 084 734</b>	<b>327 527</b>	<b>2 000</b>	<b>2 142</b>	<b>3 416 403</b>

Konsernet 2020	Nærare	Nåm	Propsteh	Øvrigt	Total
<i>Øver tid:</i>					
Fastprisavtal	1 496 393	-	-	-	1 496 393
Management fee	-	344 338	-	-	344 338
Tillkommande tjenester	499 329	-	-	1 050	500 379
Omförhandling och uthyrning	-	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	-
Promote	-	-	-	-	-
Material och tilläggs tjenester	205 016	-	-	-	205 016
Øvrige intæker	16 369	-	3 544	135	20 048
	<b>2 217 107</b>	<b>344 338</b>	<b>3 544</b>	<b>1 185</b>	<b>2 566 174</b>
<i>Vid en given tidpunkt:</i>					
Fastprisavtal	87 568	-	-	-	87 568
Management fee	-	-	-	-	-
Tillkommande tjenester	-	-	-	-	-
Omförhandling och uthyrning	166 395	-	-	-	166 395
Licensarvoden	156 190	-	-	-	-
Incitament	-	-	-	-	156 190
Promote	-	-	-	-	-
Material och tilläggs tjenester	-	-	-	-	-
Øvrige intæker	-	25 092	-	-	25 092
	<b>410 153</b>	<b>25 092</b>	-	-	<b>435 245</b>
<b>Summa</b>	<b>2 627 260</b>	<b>369 430</b>	<b>3 544</b>	<b>1 185</b>	<b>3 001 419</b>



## 7. Övriga intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Statligt omställningsstöd	708	1 300	-	-
Resultat försäljning intressebolag*	36 518	-	-	-
Resultat försäljning aktier och andelar*	3 439	-	-	-
Värdering aktier och andelar till verkligt värde	42 950	-	-	-
Övrigt	-	-	894	-
<b>Summa</b>	<b>83 615</b>	<b>1 300</b>	<b>894</b>	<b>-</b>

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

## 8. Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Deloitte</b>				
revisionsuppdrag	4 558	3 908	485	404
revisionsnära tjänster	626	508	-	224
skatterådgivning	90	62	-	-
andra uppdrag	1 613	2 912	1 035	2 662
<b>EY</b>				
revisionsuppdrag	528	377	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	131	126	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Annan revisor</b>				
revisionsuppdrag	132	141	-	-
revisionsnära tjänster	-	-	-	-
skatterådgivning	-	-	-	-
andra uppdrag	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 678</b>	<b>8 034</b>	<b>1 520</b>	<b>3 290</b>

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

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

Andra uppdrag avser tjänster utöver ovanstående kategorier.

## 9. Leasing

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

### Leasing – leasetagare, koncernen

	Koncernen	
	2021	2020
Avskrivningar på nyttjanderätter	98 165	91 129
Räntekostnader för leasingsskulder	7 097	6 720
Kostnader hänförliga till korttidsleasingavtal	1 880	1 426
Kostnader hänförliga till leasingavtal av lågt värde	10 326	7 045

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



Den 31 december 2021 hadde koncernen forpliktelser gjællande korttidsleasingavtal om 1,5 (0,6) mkr for kommande år. Forpliktelserna for koncernen gjællande leasing av lågt værdede kommande fem åren oppgick till 15,6 (12,8) mkr.

Det totala kassautflødet for leasingavgifter oppgick till 103,8 (101,8) mkr.

#### Operationell leasing - leasetagare, moderbolaget

Årets kostnad for operationella leasingavtal i moderbolaget oppgick till 2,5 (2,5) mkr.

På balansdagen hadde moderforetaket utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsægningsbara operationella leasingavtal, med fôrfallotidpunkter enligt nedan:

	Moderbolaget	
	2021	2020
Inom ett år	2 811	2 575
Mellan 1 och 5 år	10 791	11 229
Senare än 5 år	2 148	5 012
<b>Summa</b>	<b>15 751</b>	<b>18 816</b>

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

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

#### 10. Antal anstællte, løner, andra ersættninger og sociala kostnader

Medlemsstat/land	2021		2020	
	Antal	Varvantal/mån	Antal	Varvantal/mån
<b>Moderforetaket</b>				
Sverige	13	54%	13	54%
<b>Totalt i moderforetaket</b>	<b>13</b>	<b>54%</b>	<b>13</b>	<b>54%</b>
<b>Dotterforetag</b>				
Sverige	780	52%	716	52%
Finland	602	39%	521	40%
Norge	277	77%	277	77%
Danmark	527	41%	478	41%
Baltikum	102	41%	91	41%
<b>Totalt i dotterforetag</b>	<b>2 288</b>	<b>49%</b>	<b>2 083</b>	<b>50%</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>2 301</b>	<b>49%</b>	<b>2 096</b>	<b>50%</b>



Fordeling ledende befatningshavere på balansedagen	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Styrelseledamøter				
Kvinner	19	19	1	1
Män	50	50	7	7
<b>Totalt</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Andra personer i foretagens ledning inkl. VD				
Kvinner	15	11	2	3
Män	37	35	3	4
<b>Totalt</b>	<b>52</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>7</b>

Løner, erstatninger m.m.	2021		2020	
	Løner og andre erstatninger	Soc.kostn (varav pensjonskostnader)	Løner og andre erstatninger	Soc.kostn (varav pensjonskostnader)
Moderbolaget	19 033	8 065 (3 230)	21 975	9 405 (2 430)
Dotterforetag	1 564 835	417 270 (179 879)	1 415 926	356 530 (153 103)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>1 583 868</b>	<b>425 335</b>	<b>1 437 901</b>	<b>365 935</b>

Løner og erstatninger for ledende mottak styrelseledamøter m.m. og restløn	2021		2020	
	Styrelse og VD (varav tantløn)	Øvrige Ansatte (varav tantløn)	Styrelse og VD (varav tantløn)	Øvrige Ansatte (varav tantløn)
Moderforetaget	3 065 (-)	15 968 (2 040)	6 317 (-)	15 658 (1 733)
Dotterforetag i Sverige	24 734 (7 793)	520 661 (44 580)	36 155 (7 939)	454 255 (61 343)
Dotterforetag utomlands				
Finland	7 830 (2 107)	353 023 (17 980)	8 009 (2 632)	313 324 (22 482)
Norge	14 076 (3 228)	205 234 (30 465)	11 864 (2 836)	179 014 (13 418)
Danmark	8 775 (2 691)	390 246 (1 250)	11 877 (4 698)	366 458 (2 298)
Baltikum	3 574 (716)	36 682 (7 758)	5 536 (1 982)	29 434 (4 747)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>62 054</b> (16 535)	<b>1 521 814</b> (104 073)	<b>79 758</b> (20 087)	<b>1 358 143</b> (106 021)

## Pensioner

Koncernens kostnad for avgiftsbestemte pensionsplaner oppgick till 183,1 (155,5) mkr. Moderforetagets kostnad for avgiftsbestemte pensionsplaner oppgick till 3,2 (2,4) mkr.

For tjenstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmänsbestemte pensionsättaganden for älders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet for finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmänsbestemd plan som omfattar flera arbetsgivare. For räkningsåret 2021 hade



bolaget inte tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar och kostnader vilket medförde att planen inte var möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisades därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP 2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgick till 13,4 mkr (2020: 16,4 mkr). Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgick till 0,06423 respektive 0,04863 procent (2020: 0,04079 respektive 0,04825 procent).

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 175 procent. I syfte att stärka konsolideringsnivån om den bedöms vara för låg, kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Om konsolideringsnivån överstiger 150 procent kan premierreduktioner införas. Vid utgången av 2021 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (2020: 148 procent).

#### Ersättningar till ledande befattningshavare

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

2021	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	3 060	-	5	-	3 065
Vice verkställande direktör	2 700	600	152	435	3 887
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	4 010	55	115	920	5 100
<b>Summa</b>	<b>9 770</b>	<b>655</b>	<b>272</b>	<b>1 355</b>	<b>12 052</b>
2020	Grundlön/ Arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Verkställande direktören	6 312	-	5	-	6 317
Vice verkställande direktör	2 400	480	147	426	3 453
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	3 809	107	113	873	4 902
<b>Summa</b>	<b>12 521</b>	<b>587</b>	<b>265</b>	<b>1 299</b>	<b>14 672</b>

2021 minskade ersättningen till verkställande direktör till följd av att delar av ersättningen numera betalas ut från ett närstående bolag till Stronghold Invest. Fördelningen är gjord utifrån verkställande direktörens nedlagda arbetstid på de två bolagen.

#### Pensioner

Pensionsåldern för koncernchefen, tillika Stronghold Invest AB:s verkställande direktör, är 60 år. För andra ledande befattningshavare är pensionsåldern 65 år. Pensionspremien följer en plan som liknar ITP-planen men är avgiftsbestämd.

#### Avgångsvederlag

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



## 11. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning från koncernföretag	-	-	52 500	59 793
Resultatandel från övriga finansiella placeringar	-	533	-	-
Ränteutgifter, koncernföretag	-	-	32 598	33 090
Kursdifferenser	4 860	-	-	-
Ränteutgifter, externa	2 827	2 509	-	-
Realiserade vinster på finansiella instrument	-	-	2 096	-
Vinster på instrument till verkligt värde	10 607	10 345	-	-
Resultat försäljning dotterbolag*	-	-	23 826	-
Resultat försäljning intressebolag**	-	-	38 327	-
Resultat försäljning aktier och andelar**	-	-	12 452	-
Övrigt	5 261	2 950	-	42
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>23 555</b>	<b>16 337</b>	<b>161 799</b>	<b>92 925</b>

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

\*\* I moderbolaget klassificerades resultat vid försäljning av intressebolag och aktier och andelar som en finansiell intäkt. I koncernen redovisades detta som en övrig intäkt då det är försäljning av aktieinnehav som var en del av koncernens segment Proptech.

## 12. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, leasing	-7 097	-6 720	-	-
Räntekostnader, externa	-18 440	-19 966	-17 499	-18 084
Nedskrivning av finansiell fordran/aktieinnehav	-58	-1 490	-	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-11 313
Kursdifferenser	-	-8 613	-5 786	-10 303
Övrigt	-1 157	-1 652	-951	-1 060
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-26 752</b>	<b>-38 441</b>	<b>-24 236</b>	<b>-40 760</b>

## 13. Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	79 178	26 262
Avsättning periodiseringsfond	-15 050	-1 524
Avskrivningar utöver plan	-	-14
<b>Summa</b>	<b>64 128</b>	<b>24 724</b>

## 14. Skatt

Aktuella skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	-63 292	-52 935	-9 301	-3 976
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	3 295	193	2 980	-770
<b>Summa</b>	<b>-59 997</b>	<b>-52 742</b>	<b>-6 321</b>	<b>-4 746</b>

Uppskjutna skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Uppskjutna skatt temporära skillnader	8 109	4 196	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års uppskjutna skatt	6 207	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 316</b>	<b>4 196</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Total skatt</b>	<b>-45 681</b>	<b>-48 546</b>	<b>-6 321</b>	<b>-4 746</b>
--------------------	----------------	----------------	---------------	---------------



Inkomstskatt i Sverige beräknades med 20,6 (21,4) procent på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknades med den skattesats som gällde för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad:

Avstämning årets skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	356 438	191 258	192 366	64 525
Årets skattekostnad	-45 681	-48 546	-6 321	-4 746
Skatt beräknad enligt svensk skattesats	-73 426	-40 929	-39 627	-13 808
Skilnad i skattesats mellan moderföretag och utländska dotterföretag	2 125	675	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år****	9 502	193	2 980	-770
Omvärdering av uppskjutna skatter till följd av ändrad skattesats*	-	-161	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 415	-6 845	-178	-2 964
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter***	16 532	1 313	26 137	12 796
Ränteavdrag från övriga koncernbolag	-	-	4 367	-
Resultat intressebolag som ingår i resultat före skatt**	2 193	-2 174	-	-
Utnyttjat förlustavdrag (ej bokat i balansen föregående år)	-	-443	-	-
Underskott på vilka uppskjuten skatt ej bokats	-	-211	-	-
Övrigt	808	36	-	-
Summa	-45 681	-48 546	-6 321	-4 746

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

\*\* 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.

\*\*\* Moderbolagets ej skattepliktiga intäkter bestod till stor del av försäljning av andelar i intressebolag och övriga aktieinnehav som klassificerades som näringsbetingade andelar. I koncernen bestod de ej skattepliktiga intäkterna även av uppvärdering av näringsbetingade aktier och andelar till verkligt värde.

\*\*\*\* Skatt hänförligt till föregående år bestod av ränteavdrag från övriga koncernbolag som inte beaktades i moderbolagets skatteberäkning under 2020. Det beaktades först i samband med deklarationen för räkenskapsår 2020. Det bestod även av en rättelse avseende uppskjuten skatt som bokats på en transaktion under 2019 där det framkommit att transaktionen avsåg näringsbetingade andelar och därmed inte skulle belastas med någon uppskjuten skatt. Beloppen ansågs inte så väsentliga att en retroaktiv justering gjordes.

#### Ny lagstiftning om ränteavdragsbegränsningar och sänkt bolagsskatt

Den 1 januari 2019 trädde ny skattelagstiftning i kraft rörande ränteavdragsbegränsningar – allt i enlighet med EU:s direktiv. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettet om 30 procent på skattepliktigt EBITDA. Vidare sänktes bolagsskatten i två steg; 21,4 procent från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6 procent. Stronghold kunde trots de nya ränteavdragsbegränsningarna under yrka avdrag för koncernens totala räntekostnad under 2020. Under 2021 kunde koncernen yrka avdrag för den absoluta merparten av koncernens totala räntekostnad.



## 15. Goodwill

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärdet	980 124	1 017 738
Nedskrivning	-8 709	-7 078
Valutakursdifferenser	18 140	-30 536
Utgående redovisat värde	989 555	980 124

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Newsec	874 604	865 173
Niam	114 951	114 951
Utgående redovisat värde	989 555	980 124

Från och med 2021 följs koncernen upp utifrån nya segmentsindelningar. Även jämförelseåret räknades om. Det finns ingen goodwill allokerad till Proptech.

I samband med den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierades ett nedskrivningsbehov avseende verksamheten i Newsec. Nedskrivningen uppgick till 8,7 mkr. Under 2020 skrevs goodwill relaterat till likviderade dotterbolag ned.

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

Återvinningsbart belopp för en kassagenererande enhet fastställs baserat på beräkningar av nyttjandevärde. Beräkningarna utgår från uppskattade framtida kassaflöden baserade på av ledningen godkända finansiella prognoser som täcker en 5-årsperiod. I bedömningen av framtida kassaflöden sker antaganden om i första hand försäljningstillväxt, rörelsemarginal och diskonteringsränta. Den bedömda tillväxttakten under 5-årsperioden baseras på prognoser och beräknas uppgå till 2-8 procent (3-6 procent) med tillväxttakt upp mot 12 procent (12 procent) enstaka år samt även negativ tillväxt under vissa år och för enstaka kassagenererande enheter. Diskonteringsräntan, som ligger mellan 8,7 procent till 10,0 procent beroende på kassagenererande enhet (mellan 8,7 procent till 10,25 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 (3 procent), vilket sammanfaller med koncernens långsiktiga antagande om inflation och marknadens långsiktiga tillväxt.

Rimliga förändringar av ovanstående antaganden för den kassagenererande enhet där en nedskrivning redovisades under 2021 skulle kunna medföra ett ökat nedskrivningsbehov. Gjorda antaganden baseras på såväl historiska erfarenheter som andra faktorer som bedömts som rimliga under rådande omständigheter varmed företagsledningens bedömning är att risken för ytterligare nedskrivningar är låg.

För övriga kassagenererande enheter överstiger nyttjandevärdet redovisat goodwillvärde baserat på de antaganden som presenteras ovan. Rimliga förändringar av dessa antaganden skulle inte medföra att något nedskrivningsbehov skulle uppkomma avseende goodwill.



## 16. Övriga immateriella tillgångar

## Kundrelationer

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	437 453	382 467
Förvärv*	8 429	71 450
Valutakursdifferenser	9 847	-16 464
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>455 729</b>	<b>437 453</b>
Ingående avskrivningar	-71 344	-50 944
Årets avskrivningar	-32 783	-23 802
Valutakursdifferenser	-1 345	3 402
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-105 472</b>	<b>-71 344</b>
Ingående nedskrivningar	-148 402	-150 138
Årets nedskrivningar**	-	-2 602
Valutakursdifferenser	-2 364	4 338
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-150 766</b>	<b>-148 402</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 491</b>	<b>217 707</b>

\*Under 2021 gjorde ett förvärv gjorts i Norge. I december 2021 förvärvades det norska bolaget Helhetsk kontroll AS. I samband med förvärvet identifierades en kundstock uppgående till ett värde om 8 mkr. Avskrivning sker på 7 år.

Under 2020 gjordes ett flertal förvärv. Det största förvärvet var förvärvet av Riba AB som skedde i slutet av oktober. I samband med förvärvet identifierades en kundstock som tilldelades ett värde om 59 mkr, vilken skrivs av på 7 år. Inom segmentet Rådgivning i Sverige förvärvades aktier i bolaget Newsec Capital Markets Mid Cap AB. I förvärvet ingick en kundstock som tilldelats ett värde om 9 mkr. Avskrivning sker över 2 år. I Norge skedde två mindre förvärv skett som resulterade i ökade kundrelationer om totalt 1 mkr. Dessa kundrelationer skrivs av på 7 år. Utöver detta skedde det en justering av kundrelationen som uppstod 2019 i samband med förvärvet av Newsec Advisory A/S. Justeringen medförde en ökad kundrelation på 2 mkr vilken dock skrevs ned till fullo.

## Varumärken

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 885	129 798
Förvärv*	-	15 276
Valutakursdifferenser	6 802	-10 189
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>141 687</b>	<b>134 885</b>
Ingående nedskrivningar	-134 885	-129 798
Årets nedskrivningar**	-	-15 276
Valutakursdifferenser	-6 802	10 189
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-141 687</b>	<b>-134 885</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*I samband med förvärvet av Helhetsk kontroll AS under 2021 tilldelades inget värde till varumärket då det inte bedömdes uppgå till väsentliga belopp för koncernen. Under 2020 förvärvades Riba AB och i samband med förvärvet identifierades ett varumärke uppgående till 15 mkr. Varumärket skrevs sedan ned i direkt anslutning till transaktionen då beslut togs om att innehavet skulle ingå som en del av Newsecs varumärke framöver.



Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 403	75 051
Aktivering arbete för egen räkning	10 777	-
Inköp	32 140	47 884
Justering system som klassificerats som SaaS	-9 895	-
Försäljning/utrangering	-2 669	-12 038
Valutakursdifferenser	926	-1 494
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>140 682</b>	<b>109 403</b>
Ingående avskrivningar	-31 785	-35 214
Försäljning/utrangering	2 142	11 479
Årets avskrivningar	-10 711	-8 899
Valutakursdifferenser	-542	849
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-40 896</b>	<b>-31 785</b>
Ingående nedskrivningar	-49	-49
Årets nedskrivningar**	-	-
Valutakursdifferenser	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-49</b>	<b>-49</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 737</b>	<b>77 569</b>

Övriga materiella anläggningstillgångar består främst av diverse investeringar i IT och infrastruktur. Under året började koncernen aktivera internt utarbetad tid på IT-projekt uppgående till 11 mkr. En stor del av investeringarna i IT och infrastruktur hade ännu inte tagits i bruk varmed ingen avskrivning skedde. Utgående värde på pågående arbeten uppgick till 57 (49) mkr. Under året gjordes en genomgång av koncernens IT-system för att identifiera om det var några system som var så kallade SaaS-system över vilka koncernen inte har kontroll och därmed inte kan aktivera som anläggningstillgång i balansräkningen. Vid ingången av 2021 uppgick aktiverade SaaS-system till 10 mkr. Ingen retroaktiv ändring gjordes utan felet rättades under 2021 varav 6 mkr kostnadsfördes i koncernens resultaträkning och resterande 4 mkr har omklassificerades till förutbetalda kostnader. Dessa förutbetalda kostnader har sedan periodiserats utifrån avtalets löptid.

17. Inventarier

	Koncernen		Modulföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 530	186 405	2 567	2 567
Förvärv av bolag	-	1 164	-	-
Inköp	13 995	15 693	-	-
Försäljning/utrangering	-2 389	-5 300	-	-
Valutakursdifferenser	7 432	-11 432	-	-
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>205 568</b>	<b>186 530</b>	<b>2 567</b>	<b>2 567</b>
Ingående avskrivningar	-142 332	-132 737	-1 728	-1 075
Försäljning/utrangering	1 622	4 860	-	-
Årets avskrivningar	-18 826	-21 765	-527	-653
Valutakursdifferenser	-5 364	7 310	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-164 900</b>	<b>-142 332</b>	<b>-</b>	<b>-1 728</b>
Ingående nedskrivningar	-3 716	-3 719	-	-
Valutakursdifferenser	-163	3	-	-
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>-3 879</b>	<b>-3 716</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 789</b>	<b>40 482</b>	<b>312</b>	<b>839</b>



## 18. Nyttjanderätter

Koncernen leasar ett flertal tillgångar såsom byggnader och bilar. Leasingavtalen är normalt skrivna för fasta perioder om 3 till 5 år. Den genomsnittliga leasingperioden är 5 år. Koncernen redovisar leasingavgifter för korttidsleasingavtal och leasing av tillgångar av lågt värde i enlighet med lätnadsregeln i IFRS 16 punkt 6. Leasingavtal för lokaler förhandlas lokalt och separat för varje avtal och innehåller ett stort antal olika avtalsvillkor. Koncernen har inga köpoptioner eller garanterar inte heller restvärden. Leasingavtalen innehåller inga särskilda villkor, kovenanter eller restriktioner som skulle innebära att avtalen skulle sägas upp, men de leasade tillgångarna får inte säljas eller pantsättas eller användas som säkerhet för lån.

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

Optioner att förlänga avtal finns inkluderade i ett antal av koncernens leasingavtal gällande lokaler för att öka flexibiliteten i verksamheten. När leasingavtalets längd fastställs, beaktar ledningen all tillgänglig information som ger ett ekonomiskt incitament att utnyttja en förlängningsoption, eller att inte utnyttja en option för att säga upp ett avtal. Möjligheter att förlänga ett avtal inkluderas endast i leasingavtalets längd om det är rimligt säkert att koncernen kommer att förlänga leasingperioden (eller inte avslutas). Per den 31 december 2021 fanns både förlängningsperioder som inkluderats i leasingperioden och förlängningsoptioner som bedömdes som ej rimligt säkra och därmed inte inkluderas i leasingsskulden.

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

Bilar	Koncernen	
	2021[12-31]	2020[12-31]
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per januari 2021	26 805	23 931
Justering av tillkommande nyttjanderätter	12 136	7 256
Justering av avslutade nyttjanderätter	-5 817	-4 039
Valutakursdifferenser	167	-343
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>33 291</b>	<b>26 805</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per januari 2021	-17 337	-14 744
Justering av avslutade nyttjanderätter	5 432	3 827
Årets avskrivningar	-8 385	-6 877
Valutakursdifferenser	-74	457
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-20 364</b>	<b>-17 337</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 927</b>	<b>9 468</b>



Byggnader	2021(12-31)	2020(12-31)
<b>Anskaffningsvärde</b>		
Per januari 2021	527 415	400 087
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter	58 422	161 493
Justering av avslutade nyttjanderätter	-6 307	-19 838
Försäljning av dotterbolag	-	-
Valutakursdifferenser	9 025	-14 327
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>588 555</b>	<b>527 415</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Per januari 2021	-142 201	-81 235
Justering av avslutade nyttjanderätter	6 188	19 551
Försäljning av dotterbolag	-	-
Årets avskrivningar	-89 780	-84 252
Valutakursdifferenser	-2 936	3 735
<b>Utgående ack. Avskrivningar</b>	<b>-228 729</b>	<b>-142 201</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>359 826</b>	<b>385 214</b>

Uppskattningsvis en femtedel av leasingavtalen för bilar löpte ut under det innevarande räkenskapsåret. De utgångna leasingavtalen ersattes av nya leasingavtal för de underliggande tillgångarna. Resterande ökning på 6 mkr berodde på det ökade antalet anställda inom koncernen. Andelen leasingkontrakt för byggnader som löpte ut under innevarande år var låg och de tillkommande nyttjanderätterna under året avsåg främst nya lokaler till följd av en växande verksamhet men även förlängning av kontrakt för redan befintliga lokaler.

## 19. Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021(12-31)	2020(12-31)
Ingående anskaffningsvärden	507 319	497 408
Förvärv av dotterbolag	50	25
Återbetalning aktieägartillskott	-	-4 084
Lämnade aktieägartillskott	13 548	25 350
Försäljning av dotterbolag	-3 801	-
Resultatandel kommanditbolag	217	-58
Distributioner kommanditbolag	-632	-67
Omklassificering till aktier och andelar	-10	-
Nedskrivning	-	-11 255
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>516 691</b>	<b>507 319</b>

Under 2021 sålde moderbolaget delar av sitt innehav i Niam AB. Under 2020 skrev moderbolaget ned sina aktier i Niam V Co-Investment AB så att det bokförda värdet motsvarade värdet på dotterbolagets eget kapital.



Føretag, organisasjonsnummer	Sted	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
		Kapitalandel, %	Kapitalandel, %	Rødovisset verdi	Rødovisset verdi
Stronghold Group AB, 556947-5329	Stockholm	100	100	65	65
Newsec AB, 556644-2348 4)	Stockholm	100	100	251 820	251 820
Newsec Infra AB, 556652-7148	Stockholm	51	51		
Newsec Infra High Coast AB, 559263-2599	Stockholm	50.2	50.2		
Newsec Advisory A/S, 32 271 316	København	50.16	50.16		
Newsec Advisory Sweden AB, 556695-7592	Stockholm	51	51		
Newsec Advice AB, 556305-7008	Stockholm	100	100		
Newsec Capital Markets AB, 556339-0797	Stockholm	100	100		
Newsec Capital Markets Mid Cap AB, 556699-3563	Göteborg	51	51		
Newsec Competence AB, 556557-8555	Stockholm	100	100		
Newsec Property Asset Management AB, 556899-7489	Stockholm	100	100		
Newsec Holding Denmark ApS, 38 802 224	København	100	100		
Newsec Property Asset Management Denmark A/S, 25 326 296	København	100	100		
Newsec Property Asset Management Finland OY, 0726489-3	Helsingfors	100	100		
Newsec Property Asset Management Sweden AB, 556348-0283, 1)	Stockholm	100	100		
Riba AB, 559001-7537	Stockholm	100	100		
Newsec Technical Services AB, 556670-4358, 1)	Stockholm	0	100		
Newsec Property Leasing AB, 559008-4900 9)	Stockholm	100	0		
Newsec Basale AS, 959 718 482	Trondheim	100	100		
Newsec Project AS, 984 500 106	Oslo	100	100		
Newsec Fomebu AS, 920 216 641	Oslo	100	100		
Newsec Basale Naeringsmegling AS, 866 323 372	Trondheim	100	100		
Newsec Drift AS, 993 276 863	Trondheim	100	100		
Newsec Sør AS, 816 226 202	Kristiansand	51	51		
Agder Vaktmester AS, 821 191 912	Kristiansand	66.7	66.7		
Sameledrift AS, 998 314 712	Trondheim	100	100		
Sameledrift 2 AS, 912 494 462	Trondheim	100	100		
Fellesservice AS, 914 827 507	Trondheim	100	100		
OCCI Drift AS, 915 439 241	Trondheim	100	100		
Galleriet Drift AS, 917 312 087	Oslo	100	100		
Tjuvholmen Drift AS, 991 080 014	Oslo	100	100		
Tryggvason Drift AS, 994 250 752	Melhus	60	60		
Helhetskroll AS, 988 979 686 2)	Oslo	50	0		
Newsec AS, 986 033 033	Oslo	51	51		
Newsec Maps AS, 926 090 011 3)	Oslo	100	0		
Newsec Advisory Finland Oy, 2259752-2	Helsingfors	51	51		
Newsec Advisory Baltics UAB, 302 310 538	Vilnius	53.83	53.83		
Newsec Valuations UAB, 126 212 889	Vilnius	100	100		
Newsec Valuations LV SIA, 40 103 216 919	Riga	100	100		
Newsec Advisers EE OÜ, 11 388 266	Tallinn	100	100		
Newsec Valuations EE OÜ, 11 930 446	Tallinn	100	100		
NWC Valuations LT UAB, 302 310 552	Vilnius	100	100		
Newsec Advisers LT UAB, 302 504 219	Vilnius	100	100		
Newsec LV SIA, 40 103 379 173	Riga	90	90		
Newsec Project Management UAB, 304 910 019	Vilnius	100	100		
Resolution LT UAB, 300 631 876	Vilnius	100	100		
Newsec Property Management UAB, 300 050 216 4)	Vilnius	0	100		
Resolution Property Management LV SIA, 40103216783 4)	Riga	0	100		
Newsec Property Management EE OÜ, 11 266 439 4)	Tallinn	0	100		
Newsec Finance LT UAB, 302 819 916 4)	Vilnius	0	100		
Newsec PAM Baltics, UAB, 305 743 092 4)	Vilnius	53.83	0		
Newsec Property Management UAB, 300 050 216 4)	Vilnius	100	0		
Resolution Property Management LV SIA, 40103216783 4)	Riga	100	0		
Newsec Property Management EE OÜ, 11 266 439 4)	Tallinn	100	0		
Newsec Finance LT UAB, 302 819 916 4)	Vilnius	100	0		
Niam AB, 556339-0789	Stockholm	98.9	100	252 762	253 000
Niam VI Investment KB, 969773-9291	Stockholm	84.155	84.155		
Niam VII Investment KB 969787-1151	Stockholm	53.25	53.25		



Niam Core Plus II Investment KB, 969778-3224	Stockholm	60.155	60.155		
Niam OY, 2129219-6	Helsingfors	100	100		
Niam AS, 991 478 361	Oslo	100	100		
Niam Danmark A/S, 33 495 137	Köpenhamn	100	100		
Niam Project Development AB, 556783-9922	Stockholm	100	100		
Niam Lux Management S.å.r.l. B169272	Luxemburg	100	100		
Niam Fund Accounting, 556987-0966	Stockholm	100	100		
Niam VI Co-investment AB, 556865-2837	Stockholm	100	100		
Niam Core Plus II Luxemburg S.å.r.l. B208704	Luxemburg	100	100		
Niam Lux Management III S.å.r.l. B243495	Luxemburg	100	100		
Hyvelgranen Danmark AB, 559319-0092 7)	Stockholm	50	0		
Hyvelgranen S.å.r.l. B257244 7)	Luxemburg	12	0		
Hyvelgranen AB, 559319-0100 7)	Stockholm	51,7	0		
Hyvelgranen S.å.r.l. B257244 7)	Luxemburg	88	0		
Borrinden AB, 559322-4198 7)	Stockholm	40	0		
Niam Core Plus Holding AB, 559193-5381 7)	Stockholm	100	0		
Niam Infrastructure AB, 559305-4785 7)	Stockholm	70	0		
Niam Holding AB, 559305-4777 5)	Stockholm	100	0	25	-
Proptivity AB, 559312-6088	Stockholm	100	0		
Newsec Digital Solutions AB, 559330-7043 6)	Stockholm	100	0	10 025	-
Niam Core Plus Investment KB, 969715-3907	Stockholm	55,15	55,15	1	324
Niam IV Co-Investment AB, 556740-4297	Stockholm	100	100	59	59
Niam V Co-Investment AB, 556833-1192	Stockholm	78	78	1 784	1 876
Westpartner AB, 556730-2731	Stockholm	100	100	150	150
Newsec Property Leasing AB, 559008-4900 9)	Stockholm	0	100	-	-
Niamab Management AB, 559258-3644 8)	Stockholm	0	100	-	25
				516 691	507 319

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

- 1) Under året fusionerades Newsec Technical Services AB in i Newsec Property Asset Management Sweden AB.
- 2) Under året förvärvade Newsec Basale AS 50 procent i ett nystartat bolag vid namn Helhetskontroll AS. Koncernen har bestämmande inflytande över bolaget, se detaljerad information under not 43.
- 3) Under året startade Newsec AS ett nytt bolag vid namn Newsec Maps AS. Ägande uppgick till 100 procent.
- 4) Under året genomfördes en fission av Newsec Advisory Baltics UAB varmed bolaget Newsec PAM Baltics uppkom. Newsec AB äger 53,83 procent i bolaget. Newsec PAM Baltics UAB förvärvade sedan 100 procent av Newsec Property Management UAB, Resolution Property Management LV SIA, Newsec Property Management EE OÜ, Newsec Finance LT UAB från Newsec Advisory Baltics UAB.
- 5) Under 2021 förvärvade moderbolaget det nystartade bolaget Niam Holding AB som i sin tur förvärvade Proptivity AB.
- 6) Under året startades ett nytt bolag upp vid namn Newsec Digital Solution AB.
- 7) Under året förvärvade Niam AB förvärvat 50 procent i Hyvelgranen Danmark AB, 51,7 procent i Hyvelgranen AB, 40 procent i Borrinden AB, 100 procent i Niam Core Plus Holding AB samt 70 procent i Niam Infrastructure AB. Hyvelgranen Danmark AB och Hyvelgranen AB förvärvade sedan 12 respektive 88 procent i Hyvelgranen S.å.r.l.
- 8) Under året såldes moderbolaget aktierna i Niamab Management AB till ett antal nyckelpersoner i Niam AB, se not för försäljning av dotterbolag.
- 9) Under året sålde moderbolaget aktierna i Newsec Property Leasing AB (f.d. Cikoria AB) till Newsec Property Asset Management Sweden AB.



## 20. Andelar i interesseforetak og joint ventures

	Konsernen		Moderforetaket	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsværdien	67 492	15 064	69 635	6 989
Resultatandel, rörelse	10 884	-6 388	-	-
Resultatandel, finansiell	-	-3 771	-	-
Försäljning	-6 701	-	-4 173	-
Omklassifisering till aktier och andelar	-4 032	-	-2 815	-
Erhållen utdelning	-496	-	-	-
Förändringar nettotillgångar i joint venture	-11 468	-	-	-
Förvärv	-	54 896	-	54 896
Lämnade aktieägartillskott	33 850	7 750	33 850	7 750
Valutaomvärdering	-654	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsværdien</b>	<b>88 875</b>	<b>67 492</b>	<b>96 497</b>	<b>69 635</b>

Interesseforetak og joint ventures, organisasjonsnummer	Sted	2021-12-31	2020-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*
Tessin Nordic AB, 556965-9187**	Stockholm	-	28,46
Buildroid AB, 559221-4257	Stockholm	50	50
UAB Trecia Diena, 304 211 859	Vilnius	-	47,5
NAS Næringsmedling AS, 922 183 155	Stavanger	45,4	45,4

\* Tillika rösträttsandel

\*\* Ägandet i Tessin Nordic AB etter avyttringen var 6,4 procent. Då det inte längre är ett interessebolag står det inget ägande i denna tabell.

### 2021

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

Under året förvärvade joint venture bolaget Buildroid AB ytterligare aktier i Netmore Group AB varmed Netmore Group AB nu är ett dotterbolag i Buildroid-koncernen. Tidigare var det ett interessebolag till Buildroid AB. Detta medförde att balansräkningen i Buildroid ökade väsentligt i omfattning jämfört med föregående år. Det finns även ett antal transaktioner relaterat till Netmore Group AB som påverkade eget kapital i Buildroid-koncernen, vilket i sin tur påverkade interessebolagsandelen och Strongholdkoncernens eget kapital med 11,5 mkr. Transaktionerna var händelser inom det bestämmande inflytandet i joint ventures dotterbolag efter förvärvstillfället och Strongholdkoncernen redovisade dessa som en effekt i eget kapital i enlighet med praxis. Liknande transaktioner kommer att hanteras konsekvent även framöver.

### 2020

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

Finansiell informasjon sammandrag av andel i interesseforetak og joint ventures	2021-12-31	2020-12-31
Summa tillgångar	337 410	159 030
Summa skulder	-156 953	-22 880
Summa nettotillgångar	180 457	136 150
<b>Koncernens andel av interesseforetagens nettotillgångar</b>	<b>88 875</b>	<b>62 774</b>
Summa intäkter	43 448	38 781
Summa årets resultat	23 805	-25 544
<b>Koncernens andel i interesseforetagens resultat</b>	<b>10 884</b>	<b>-10 159</b>
Nedskrivningar	-	-
<b>Koncernens andel i interesseforetagens övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## 21. Derivatinstrument

Koncernen	2021-12-31		2020-12-31	
	Tilgjengelig	Skulder	Tilgjengelig	Skulder
Valutaterminer	3 771	1 924	26 971	-
Ränteswappar	4 513	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 284</b>	<b>1 924</b>	<b>26 971</b>	<b>-</b>
Varav långfristig del	4 520	-	5 307	5 319
Varav kortfristig del	3 764	1 924	21 664	-
<b>Summa</b>	<b>8 284</b>	<b>1 924</b>	<b>26 971</b>	<b>5 319</b>

Derivat ingås enbart i riskhanteringssyfte.

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

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

	Derivatvärde	Kvittningsbelopp	Netto
Derivat med positiva värden	8 284	-1 924	6 360
Derivat med negativa värden	-1 924	1 924	-

## 22. Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	136 092	123 439	69 509	39 489
Övriga långfristiga fordringar	26 245	24 992	-	-
<b>Summa</b>	<b>162 337</b>	<b>148 431</b>	<b>69 509</b>	<b>39 489</b>

Långfristiga värdepappersinnehav avsåg aktier i fonder som ägs av Niam V Holding AB och Niam VI Holding AB samt ett antal aktieposter i diverse bolag. Under året erhöles distributioner från fonderna vilket minskade aktieposten samtidigt som ett antal investeringar i såväl nya som befintliga aktieinnehav gjordes. Under 2021 investerade moderbolaget bland annat 8 mkr i Avy AB, 4 mkr i Nordkap AB och 12 mkr i en nystartad fond inom Niam. 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	
	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar, brutto	428 575	374 425
Förväntade kreditförluster, generell bedömning	-6 875	-5 305
Förväntade kreditförluster, individuell bedömning	-2 302	-2 193
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>419 398</b>	<b>366 927</b>

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



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

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

Generell forvåntet kreditførløst 2021	Andel som faller ut, %	Justering for forvåntingar, %	Sannolikheter for fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,12	0,12
Förfallna 30 dagar	0	1,2	1,2
Förfallna 31-60 dagar	0	2,4	2,4
Förfallna 61-90 dagar	4,1	3,0	7,1
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Generell forvåntet kreditførløst 2020	Andel som faller ut, %	Justering for forvåntingar, %	Sannolikheter for fallissemang, %
Ej förfallna	0	0,12	0,12
Förfallna 30 dagar	0	1,2	1,2
Förfallna 31-60 dagar	0	2,4	2,4
Förfallna 61-90 dagar	4,1	3,0	7,1
Förfallna > 90 dagar	-	-	100

Sannolikheten for fallissemang anses vara oförändrad jämfört med 2020.

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

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



\* En justering gjordes ved 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. 2020 gjordes det även en justering avseende kreditfaktorer uppgående till ett belopp om 1,4 mkr som var äldre än 90 dagar då dessa inte bör minska nedskrivningen som görs av de fordringar som är äldre än 90 dagar.

#### 24. Fordringar hos koncernföretag

Långfristiga	Mödrföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 088 453	1 053 551
Tillkommande fordringar	-	80 768
Valutaomräkning	6 962	-37 138
Omklassificering från kort fordran	-	20 425
Reglerade fordringar	-64 287	-29 153
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>1 031 128</b>	<b>1 088 453</b>

Kortfristiga	Mödrföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	182 300	299 749
Tillkommande fordringar	194 296	166 725
Omklassificering till långfristig fordran	-	-20 425
Reglerade fordringar	-182 300	-263 749
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>194 296</b>	<b>182 300</b>

#### 25. Avtalstillgångar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Opplupna fondförvaltararvoden	32 217	12 200
Opplupna arvodesinntäkter	116 425	87 377
<b>Summa</b>	<b>148 642</b>	<b>99 577</b>

I allt väsentligt har de avtalstillgångar som förelåg 2020 fakturerats till kund under 2021.

De opplupna arvodesinntäktarna 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 intäktredovisningen vid signering av försäljningskontrakt medan fakturering inte sker förrän den nya köparen tillträdde 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. Ökningen jämfört med 2020 berodde på att det för de aktiva fonderna 2021 skedde mer efterskottsfakturering.

#### 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Mödrbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringar	2 827	1 939	-	-
Förutbetalda lönerelaterade kostnader	5 606	6 538	-	-
Förutbetalda kostnader för IT och infrastruktur	11 484	6 655	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	32 026	18 424	398	507
Övriga upplupna intäkter	10 446	6 193	955	60
<b>Summa</b>	<b>62 389</b>	<b>39 749</b>	<b>1 353</b>	<b>567</b>

Merparten av de upplupna intäkterna i koncernen avsåg upplupna ränteintäkter.



## 27. Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	27 101	18 016	1 123	1 218
Momsfordran	430	3 413	-	-
Fordran Niam Nordic Inv. Fund VI, VII och Core Plus	51 069	30 581	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	52 989	48 306	164	-
<b>Summa</b>	<b>131 589</b>	<b>100 316</b>	<b>1 287</b>	<b>1 218</b>

## 28. Likvida medel och klientmedel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	393 269	661 520	1 042	82
Klientmedel	156 594	143 118	-	-
<b>Summa</b>	<b>549 863</b>	<b>804 638</b>	<b>1 042</b>	<b>82</b>

Beviljad checkräkningskredit var 77 (84) mkr. Checkräkningskrediten var inte nyttjad per balansdagen.

### Klientmedel

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

## 29. Aktiekapital

Vid ingången av räkenskapsåren 2021 och 2020 uppgick det registrerade aktiekapitalet till 1 000 000 stycken aktier till ett kvotvärde om 10 kr. Under 2021 genomfördes inlösen av aktier, en fondemission för att återställa aktiekapitalet till ursprungligt värde samt en split om 1:100. Detta medförde att det registrerade aktiekapitalet vid utgången av 2021 uppgick till 96 800 400 stycken aktier till ett kvotvärde om 0,10 kr.

## 30. Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en annan valuta än den valuta i vilken koncernens finansiella rapporter presenteras. Moderbolaget och koncernen presenterar sina finansiella rapporter i svenska kronor.

## 31. Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning periodiseringsfond	16 574	1 524
Överavskrivningar	696	696
<b>Summa</b>	<b>17 270</b>	<b>2 220</b>

## 32. Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skuld till kreditinstitut	726 999	763 140	726 999	762 992
<b>Summa</b>	<b>726 999</b>	<b>763 140</b>	<b>726 999</b>	<b>762 992</b>

Per 31 december 2021 var 56 (55) mkr klassificerat som kortfristig skuld i moderbolaget och koncernen.



Utöver banklånen fanns en outnyttjad checkkredit på 77 (84) mkr.

Det fanns även en revolverande kreditfacilitet om 150 (150) mkr. Under 2021 nyttjades 100 mkr av denna under en kortare period och betalades tillbaka i slutet av året. Inget av den revolverande kreditfaciliteten utnyttjades under 2020. Koncernen har även en kreditlina för förvärv där outnyttjat belopp uppgick till 216 (216) mkr.

Koncernen har en finansiering som innebär att bankerna följer upp två olika kovenanter, vilka rapporteras kvartalsvis. Kovenanterna är följande. Net Debt/EBITDA innebär att koncernens skuldsättning i förhållande till EBITDA ej får överskrida 3,5. Utöver det följs räntetäckningsgrad som visar att koncernens löpande intjäning täcker betalning av räntor. Förhållandet får inte understiga 5. Koncernen bröt inte mot några kovenanter per 31 december 2021.

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

Låneavtalsens förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
2023	726 999	763 140	726 999	762 992
Summa	726 999	763 140	726 999	762 992

Koncernens banklån 2021 uppgick till totalt 727 mkr. Av banklånen var 307 (303) mkr är amorteringsfritt.

#### Ränteförfallostruktur

Samtliga externa lån ligger i moderbolaget varmed ränteförfallostrukturen för moderbolaget och koncernen motsvarar varandra.

2021 var 64 mkr av koncernens lån inte säkrade med ränteswappar. Dessa löpte med rörlig ränta plus avtalad marginal. Motsvarande siffra 2020 var 76 mkr. Ränteswapparna förfaller under perioden december 2024 till januari 2026 med en genomsnittlig räntebindningstid på 3,17 år.

Ränteförfall	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
2023	19 003	30 350	19 003	30 350
Summa	19 003	30 350	19 003	30 350

### 33. Övriga långfristiga skulder

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Aktieägarlån	7 693	8 325
Långfristig bonuskuld	16 797	22 978
Övrigt	387	2 670
Summa	24 877	33 973

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



### 34. Leasingavtal

Koncernen som leasetagare har leasingavtal avseende personbilar och lokaler för vilka skulder finns upptagna i koncernens rapport över finansiell ställning. I not 4 presenteras en löptidsanalys av leasingsskulderna. Den långfristiga delen uppgick till 260,7 (300,7) mkr och den kortfristiga delen till 104,4 (84,8) mkr.

### 35. Innehav utan bestämmande inflytande

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

#### *Baltikum-koncernen*

Den baltiska underkoncernen, med UAB Resolution Holdings (302 310 538) som moderbolag, hade ett minoritetsinnehav som uppgår till 46,17 (46,17) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under 2020 sålde det baltiska moderbolaget aktier i sig själv vilket medförde att minoriteten har ökat jämfört med föregående år. Under 2021 var minoritetsandelen oförändrad. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 19,4 (5,4) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 21,1 (8,5) mkr per den 31 december 2021. Nedan följer summerad finansiell information för den baltiska underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	136 194	94 423
Rörelseresultat	48 986	15 674
<b>Periodens resultat efter skatt före minoritet</b>	<b>41 946</b>	<b>13 492</b>
Övrigt totalresultat	208	163

<b>Summerad balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Anläggningstillgångar	26 815	23 395
Omsättningstillgångar	69 718	31 003
<b>Summa tillgångar</b>	<b>96 533</b>	<b>54 398</b>
Långfristiga skulder	10 577	11 416
Kortfristiga skulder	35 830	20 408
<b>Summa skulder</b>	<b>46 407</b>	<b>31 824</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 059	14 075
Innehav utan bestämmande inflytande	21 067	8 499

#### *Newsec Sweden-koncernen*

Newsec Sweden-koncernen, med Newsec Sweden AB (556695–7592) som moderbolag, inkluderar de svenska rådgivningsbolagen. Minoritetsinnehavet uppgick till 49 procent (49 procent) av aktierna och röstandelen i företaget per 31 december 2021. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 25,5 (23,1) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 28,8 (20,3) mkr per den 31 december 2021. Nedan följer summerad finansiell information för underkoncernen:

<b>Summerad resultaträkning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	246 295	205 523
Rörelseresultat	55 162	56 756
<b>Periodens resultat efter skatt före minoritet</b>	<b>42 583</b>	<b>44 284</b>
Övrigt totalresultat	-	-



<b>Summeradbalansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Anläggningstillgångar	41 811	53 203
Omsättningstillgångar	101 302	93 555
<b>Summa tillgångar</b>	<b>143 113</b>	<b>146 758</b>
Långfristiga skulder	29 261	46 721
Kortfristiga skulder	66 433	61 626
<b>Summa tillgångar</b>	<b>95 694</b>	<b>108 347</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 599	18 092
Innehav utan bestämmande inflytande	28 820	20 319

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

Minoritetsinnehavet i Niam Core Plus Investment KB uppgick till 44,85 (44,85) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 0,2 (-0,05) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till -2,4 (-2,1) mkr per den 31 december 2021.

Minoritetsinnehavet i Niam VI KB uppgick till 35,85 (35,85) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 3,3 (-0,4) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till -4,3 (4,7) mkr per den 31 december 2021.

Minoritetsinnehavet i Niam Core Plus II Investment KB uppgick till 39,85 (39,85) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 0,2 (-0,02) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick till 2,7 (2,2) mkr per den 31 december 2021.

Minoritetsinnehavet i Niam VII KB uppgick till 49,45 (46,75) procent av aktierna och röstandelen i företaget. Under räkenskapsåret uppgick resultatet hänförligt till minoriteten till 0,1 (-0,3) mkr och det ackumulerade minoritetsintresset uppgick 7,7 (4,6) mkr per den 31 december 2021.

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

### 36. Skulder till koncernföretag

<b>Kortfristiga</b>	<b>Moderföretaget</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	46 262	58
Tillkommande skulder	201 028	46 262
Reglerade fordringar	-46 262	-58
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>201 028</b>	<b>46 262</b>



### 37. Uppskjuten skatt

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

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Temporär skillnad avseende derivatinstrument	804	3 199
Underskottsavdrag	11 407	9 405
Temporär skillnad avseende kreditreserv kundfordringar	1 416	1 094
Justering aktiverade SaaS-system*	3 673	-
Övrigt**	18 443	16 357
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>35 743</b>	<b>30 055</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
Obeskattade reserver	15 046	11 441
Derivat	1 060	5 556
Förvärv***	33 919	38 660
Aktiverat arbete för egen räkning	2 220	-
Temporär skillnad avseende övriga tillgångar värderade till verkligt värde	5 093	9 456
Övrigt	4 806	5 453
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>62 144</b>	<b>70 566</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>-26 401</b>	<b>-40 511</b>

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

\*\* I denna post ingick uppskjuten skatt på den avsättning som gjordes avseende rabatt enligt avtal i en av fonderna uppgående till 10 664 (10 071) tkr. För mer utförlig beskrivning se not 38.

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

Av de uppskjutna skattefordringarna avseende underskott avsåg merparten 10,5 (8,5) mkr Danmark. Det finns ingen tidsbegränsning avseende utnyttjandet av de redovisade underskottsavdragen. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom en överskådlig framtid baserat på bolagens budget och framtidsprognoser.

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

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

Koncernen	Underskottsavdrag	Temporära skillnader kundfordringar	Derivat-instrument	Justering SaaS-system	Övrigt	Summa
Per 1 januari 2020	14 782	1 590	3	-	15 026	31 401
Redovisat i resultaträkningen	-5 377	-496	3 196	-	1 331	-1 346
Per 31 december 2020	9 405	1 094	3 199	-	16 357	30 055
Per 1 januari 2021	9 405	1 094	3 199	-	16 357	30 055
Redovisat i resultaträkningen	2 002	322	-2 395	3 673	2 086	5 688
Per 31 december 2021	11 407	1 416	804	3 673	18 443	35 743



Koncernen relaterte oppkjøpte skatteaktiver	Temporærskilnad av de to øvrige deltagerar værdarubli værdigsværd	Førværv	Obeskæ- te aktiver	Derivat- instrument	Øvrige	Aktivert rabatt for oppkjøp	Summe
Per 1 januar 2020	-9 203	-32 451	-7 297	-	-8 052	-	-57 003
Førværv	-	-16 651	-	-	-	-	-16 651
Sækringsredovising	-	-	-	-2 454	-	-	-2 454
Redovisat i resultatræknings	-253	10 442	-4 144	-3 102	2 599	-	-5 542
Per 31 desember 2020	-9 456	-38 660	-11 441	-5 556	-5 453	-	-70 566
Per 1 januar 2021	-9 456	-38 660	-11 441	-5 556	-5 453	-	-70 566
Førværv	-	-1 520	-	-	-	-	-1 520
Sækringsredovising	-	-	-	1 314	-	-	1 314
Redovisat i resultatræknings	4 363	6 261	-3 605	3 182	647	-2 220	8 628
Per 31 desember 2021	-5 093	-33 919	-15 046	-1 060	-4 806	-2 220	-62 144

### 38. Øvrige avsættningar

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffingsværd	54 047	50 805
Reglerad garantiavsætning	-5 158	-4 384
Avsætning till garanti	5 193	5 158
Avsætning rabatt enligt avtal for fond	2 877	2 468
Utgående ackumulerade anskaffingsværd	56 959	54 047

Inom segmentet Niam finns en avsætning som avser en rabatt som enligt avtal ska utbetalas till investerarna i samband med att en specifik fond stängs. Denna uppgick till 51,8 mkr och var klassificerad som en kortfristig avsætning.

### 39. Avtalsskulder

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Førutbetalda fondfövaltararvoden	23 019	37 527
Førutbetalda arvodesintækt	59 256	39 890
Summa	82 275	77 417

Inga väsentliga intækt redovisades under 2021 som var hänförliga till prestationsåtaganden i tidigare perioder. Førsøttsfaktureringar avser kortare perioder. Avtalsskulderna per 31 desember 2021 førvæntas intæktsföras redan inom en till två månader i samband med att arbetet utförs.

Avtalsskulder avseende fondfövaltararvoden beror på hur fakturering sker for olika fonder, varmed posten är av fluktuerande karaktär. Storleken på førutbetalda arvodesintækt beror på faktureringsvillkor i kundavtal, varmed även denna post är av fluktuerade karaktär.

### 40. Upplupna kostnader och førutbetalda intækt

	Koncernen		Møderfövaltagat	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Personalrelaterade kostnader	378 970	395 842	5 069	6 164
Upplupna räntekostnader	4 724	4 964	3 258	3 157
Hyreskompensation *	8 267	12 472	-	-
Slutlig köpeskilling Riba AB, ännu ej fakturerad	-	6 600	-	-
Øvrige upplupna kostnader	43 624	37 091	1 266	1 691
Summa	435 585	456 969	9 593	11 012

\* Ett av koncernens norska bolag övertog 2018 ett hyreskontrakt med en hyra som var väsentligt högre än marknadshyra. Som kompensation for detta erhöil bolaget en engångsutbetalning på 22 mnok. Hyreskompensationen löses upp över tid som en reduktion av erlagd hyreskostnad.



Personalrelaterede kostnader minskede væsentligt sedan 2020 vilket främst berodde på att ett av koncernens dotterbolag betalade ut en stor del av semesterlöneskulden till de anställda till följd av förändringar i semesterlönelagen i det aktuella landet.

## 41. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För skulder avseende leasingavtal				
Bilar, anläggningstillgångar	12 927	9 468	Inga	Inga
För låneskulder och checkräkningskredit				
Kontorsmöbler och kundfordringar*	17 290	12 180	-	-
Aktier i dotterföretag**	802 630	756 435	504 582	504 820
<b>Summa</b>	<b>832 847</b>	<b>778 083</b>	<b>504 582</b>	<b>504 820</b>

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

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

### Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelse Fastigo	5 009	5 359	Inga	Inga
Hyresgarantier	6 144	5 909	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>11 153</b>	<b>11 268</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## 42. Transaktioner med närstående

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

Förskjutning av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2021	2020
Dotterföretag i koncernen	47 638	40 350
<b>Summa</b>	<b>47 638</b>	<b>40 350</b>

Inköp av varor och tjänster	Moderföretaget	
	2021	2020
Dotterföretag i koncernen	11 546	7 149
<b>Summa</b>	<b>11 546</b>	<b>7 149</b>

### Fordringar och skulder vid årets slut

Fordringar	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Dotterföretag i koncernen	1 225 424	1 270 753
<b>Summa</b>	<b>1 225 424</b>	<b>1 270 753</b>

Skulder	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Dotterföretag i koncernen	201 028	46 261
<b>Summa</b>	<b>201 028</b>	<b>46 261</b>



## Transaktioner med øvrige nærstående

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

Koncernchefens ägande i Stronghold Invest AB går via ett ägarbolag. Koncernen försåg detta bolag med diverse administrativa tjänster samt vidarefakturering av kontorsplatser uppgående till 0,3 (0,5) mkr. Under 2021 har även delar av koncernchefens lön vidarefakturerats till detta ägarbolag. Beloppet uppgick till 3,6 mkr.

Under 2021 sålde Stronghold Invest AB totalt 1,14 procent av Niam AB till ett bolag vid namn Niamab Management AB som inledningsvis ägdes till 100 procent av Stronghold Invest AB. 99,96 procent av Niamab Management AB såldes därefter till personer med ledande befattningar i Niam AB. För mer beskrivning av denna nærstående-transaktion, se not 46.

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

Under året har två styrelsemedlemmar i moderbolaget fått ersättning för utförda konsulttjänster. Beloppet uppgick till totalt 2,5 mkr. Priset bedöms vara marknadsmässigt.

Under året har moderbolaget sålt konsulttjänster för 2,4 (3,6) mkr till interessebolaget Buildroid AB, där även en av moderbolagets ledande befattningshavare sitter som styrelseledamot. Priset bedöms vara marknadsmässigt.

## Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

## 43. Rörelseförvärv

2021

### Helhetskontroll AS

Den 14 desember 2021 forvärvade Newsec Basale AS 50 procent av aktiene i ett bolag vid namn Helhetskontroll AS. Forvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsforvaltere. Forvärvet kompletterade den befintlige verksamheten i Newsec Basale og i Norden da galler tjensteutbud, gemensamme kunder og kompetens. Baserat på att Basale AS har utslagsröst i styrelsen gjordes bedømmingen at Helhetskontroll AS er ett dotterbolag.

Overførd ersättning	
Belopp i tkr	
Total overført ersättning	7 844

Inga forvärvsrelaterede utgifter oppkom i samband med forvärvet.

Redovisade beloppene forvärvstidspunkt for forvärvede nettotilganger	
Belopp i tkr	
Tilganger	
Kundefordringer	2 035
Øvrige fordringer	838
Likvide medel	2 816
Skulder	
Kortfristige skulder	-3 327
Leverantørsskulder	-492
Identifiserbare tilganger og skulder, netto	1 870
Minoritetens andel av identifiserbare tilganger og skulder, netto	936
Overført ersättning	7 844



Kundrelasjoner	8 429
Varumärke	-
Uppskjuten skatteskuld	-1 520

<b>Nettokassaflöde ved forlelse/forvärv</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive forvärvskostnader	7 844
Minus: Forvärvade likvide medel	-2 816
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>5 028</b>

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

### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

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

2020

### Riba AB

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

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

Förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet uppgick till 1,3 mkr och kostnadsfördes i koncernen.

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

I samband med förvärvet allokerades 15,3 mkr till varumärket. Varumärket skrevs ned till fullo då det inte kommer att kunna nyttjas i framtiden. Resterande del av förvärvspriset allokerades till kundrelationer. Avskrivning sker på 7 år.

<b>Nettokassaflöde ved forlelse/forvärv</b>	
<i>Belopp i tkr</i>	
Kontant betald ersättning inklusive forvärvskostnader	68 272
Minus: Forvärvade likvide medel	-2 454
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>65 818</b>



Nettokassaflødet om 65,8 mkr klassificerades i kassaflødet som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 31,2 mkr hänförliga till förvärvet av Riba AB som bidrog med 1,4 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter ha uppgått till 3 160 mkr och koncernens resultat till 207,8 mkr (resultat efter finansiella poster).

#### Newsec Capital Markets Mid Cap AB

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

Överförd ersättning	
Belopp i tkr	
Total överförd ersättning	7 767

Av dessa 7,8 mkr avsåg 5,0 mkr förvärv av andelar under 2021 som medförde att bolaget blir ett dotterbolag i koncernen. Resterande 2,8 mkr avsåg investering gjord tidigare år. Förvärvsanalysen gjordes utifrån 51 procents ägande som var det slutliga ägandet efter båda transaktionerna.

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

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

Nettokassaflödet till förvärv	
Belopp i tkr	
Kontant betald ersättning	7 767
Minus: Köpeskilling förvärv före 2021	-2 800
Minus: Förvärvade likvida medel	-6 949
Nettokassaflöde	-1 982

Nettokassaflødet om -2,0 mkr klassificerades som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter är 16,5 mkr hänförliga till förvärvet av Newsec Capital Markets Mid Cap AB som bidrog med 3,9 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter ha uppgått till 3 011 mkr och koncernens resultat till 193,2 mkr (resultat efter finansiella poster).



## Tryggvason Drift AS

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

Överförd ersättning	
Belopp i tkr	
Total överförd ersättning	970

Det förekom inga förvärvsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

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

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

Nettokassaflöde vid förärförvärv	
Belopp i tkr	
Kontant betald ersättning	970
Minus: Förvärvade likvida medel	-669
Nettokassaflöde	301

Nettokassaflödet om 0,3 mkr klassificerades i kassaflödet som förvärv av dotterbolag.

## Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 4,0 mkr hänförliga till förvärvet av Tryggvason Drift AS som bidrog med 0,04 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 005 mkr och koncernens resultat till 191,3 mkr (resultat efter finansiella poster).

## Agder Vaktmester AS

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

Överförd ersättning	
Belopp i tkr	
Total överförd ersättning	187



Det forekom inga förvävsrelaterade utgifter i samband med förvärvet.

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

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

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

Nettokassaflödet om 0,05 mkr klassificerades i kassaflödet som förvärv av dotterbolag.

#### Förvärvets påverkan på koncernens resultat

Av koncernens intäkter var 0,3 mkr hänförliga till förvärvet av Agder Vaktmester AS som bidrog med -0,01 mkr till koncernens resultat (resultat efter finansiella poster). Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020, skulle koncernens intäkter uppgått till 3 004 mkr och koncernens resultat till 191,2 mkr (resultat efter finansiella poster).

#### 44. Finansieringsverksamheten

Koncernen 2021-12-31	Utgående belopp	Lån	Arbetsfordring	Varulagres förändring	Varulagres förändring	Övrigt	Uppskjuten belopp	Utgående belopp
Övriga långfristiga finansiella skulder *	10 995	-	-3 483	-	152	-	416	8 080
Långfristiga skulder	708 545	-	-	951	13 126	-51 649	-	670 973
Finansiella leasingsskulder	385 556	70 223	-103 778	-	6 012	-	7 097	365 110
Kortfristiga finansiella skulder	54 595	100 000	-151 649	-	1 431	51 649	-	58 026

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



Koncernen 2020-12-31	2021	2020	Årsoppgitt	Årsoppgitt	Vestligesund Inkludert	Vestligesund Ekskludert	Overlapp	Uppsluttet Ekskludert	Uppsluttet Inkludert
Øvrige långfristige finansielle skulder *	11 798	522	-1 220	-	-	-105	-	-	10 995
Långfristige skulder	727 598	48 000	-	-	1 060	-24 940	-43 173	-	708 545
Finansielle leasingskulder	322 860	168 245	-101 798	-	-	-10 471	-	6 720	385 556
Kortfristige finansielle skulder	50 293	12 000	-43 173	-5 459	-	-2 239	43 173	-	54 595

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

Moderbolagets långfristige skulder och kortfristige finansielle skulder motsvarar koncernens under 2020 och 2021. Utöver dessa finns det inga skulder att upplysa om i moderbolaget som en del av finansieringsverksamheten.

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

##### 2021

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

##### 2020

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar av Newsec Competence AB för 0,3 mkr, varvid koncernen efter förvärvet ägde 100 procent av bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 0,07 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 0,2 mkr.

Under 2020 förvärvade det baltiska moderbolaget ytterligare andelar i Newsec LV SIA för 0,006 mkr, varvid det baltiska moderbolaget efter förvärvet ägde 90 procent av bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet ökade innehav utan bestämmande inflytande med 0,3 mkr eftersom det förvärvade bolaget hade ett negativt eget kapital och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 0,3 mkr.

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam VI Investment KB för 0,9 mkr, varvid koncernen efter förvärvet ägde 64,155 procent av bolaget. Andelarna förvärvades av anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Förvärvspriset motsvarade värdet på det förvärvade egna kapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 0,9 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 0,9 mkr.

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam Core-Plus II Investments KB för 0,2 mkr, varvid koncernen efter förvärvet ägde 53,25 procent av bolaget. Andelarna förvärvades av anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Förvärvspriset motsvarade värdet på det förvärvade egna kapitalet. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 0,2 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 0,2 mkr.

Under 2020 förvärvade koncernen ytterligare andelar i Niam VII Investment KB för 4,1 mkr, varvid koncernen efter förvärvet (och den försäljning som beskrivs nedan i not 46) ägde 60,155 procent av bolaget. Andelarna förvärvades av anställda som har ägt andelar i kommanditbolaget och slutat under året. Vid tidpunkten för förvärvet minskade innehav utan bestämmande inflytande med 1 mkr och eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare påverkades med 3,1 mkr.



Effekt på eget kapital	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde på förvärvat andel av innehav utan bestämmande inflytande	-288	-1 786
Erlagd köpeskilling till innehavare utan bestämmande inflytande	712	5 436
Erlagd köpeskilling överstigande redovisat värde, redovisad i eget kapital	424	3 650

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

2021

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

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

2020

Under året sålde koncernen andelar i bolag Niam VII Investment KB. Försäljningsbeloppet uppgick till 1,9 mkr.

#### 47. Rörelseförsäljningar

2021

Ingen försäljning av dotterbolag skedde under 2021.

2020

Ingen försäljning av dotterbolag skedde under 2020.

#### 48. Händelser efter balansdagen

Under februari 2022 har Stronghold Invest köpt aktier i bolaget Piscada AS. Ägandet uppgår till 16,7 procent.

I början av februari 2022 förvärvades den baltiska koncernen BPT Real Estate med verksamhet i såväl Estland, Lettland och Litauen. Förvärsanalyser är under produktion. Förvärvet var i linje med koncernens mål att bli norra Europas ledande fastighetsförvaltare. Förvärvet kompletterade den befintliga verksamheten i Baltikum vad gäller tjänsteutbud, gemensamma kunder och kompetens.

Under februari månad 2022 har de svenska rådgivningsbolagen Newsec Advice AB och Newsec Capital Markets AB fusionerats in i sitt moderbolag, Newsec Advisory Sweden AB.

Under mars 2022 eskalerade situationen i Östeuropa och dess effekter på hela geopolitiken påverkar givetvis även Strongholds verksamhet på både kort och lång sikt, bland annat till följd av en markant konjunkturell avmattning i flera sektorer. Det är i dagsläget inte möjligt att förutse varaktigheten eller omfattningen och därmed inte heller kvantitativa dessa effekter för koncernen.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär skett efter bokslutsdagen.



## 49. Utdelning

De utdelninger som fastställdes på bolagsstämman och betalades ut under 2021 respektive 2020 uppgick till 175 mkr (175 kr per aktie) och 250 mkr (250 kr per aktie).

Vid bolagsstämman den 19 maj 2022 kommer en utdelning om 2,0661 kr per aktie för 2021 att föreslås. Under 2021 har antalet aktier ökat från 1 000 000 aktier till 96 800 400 aktier till följd av det som beskrivs i not 29, vilket förklarar den minskade utdelningen per aktie.

## 50. Vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

### Moderföretaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	757 101 418
Årets resultat	186 044 761
Utdelning	-200 000 000
	<b>743 146 179</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	743 146 179
	<b>943 146 179</b>



### 51. Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 april 2022.

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

Stockholm den 8 april 2022

Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande

Johan Edenström  
Styrelseledamot

Anders Böös  
Styrelseledamot

Risto Silander  
Styrelseledamot

Mikael Lövgren  
Styrelseledamot

Håkan Johansson  
Styrelseledamot

Petra Schärin  
Styrelseledamot

Urban Edenström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2022

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

**51. Godkännande av finansiella rapporter**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 8 april 2022.

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

Stockholm den 8 april 2022

Anders Lönnqvist  
Styrelseordförande

Anders Böös  
Styrelseledamot

Mikael Lövgren  
Styrelseledamot

Petra Schärn  
Styrelseledamot

Johan Edenström  
Styrelseledamot

Risto Silander  
Styrelseledamot

Håkan Johansson  
Styrelseledamot

Urban Edenström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2022

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor



# 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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

## Deloitte.

2(3)

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

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Stronghold Invest AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Stronghold Invest AB  
organisationsnummer 556713-9067

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 trygghetssätt. 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 trygghetssätt.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten



## Deloitte.

3(3)

och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 april 2022

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor