20240702248963

Årsredovisning

för

F. Holmströmgruppen AB

556696-3590

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i F. Holmströmgruppen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

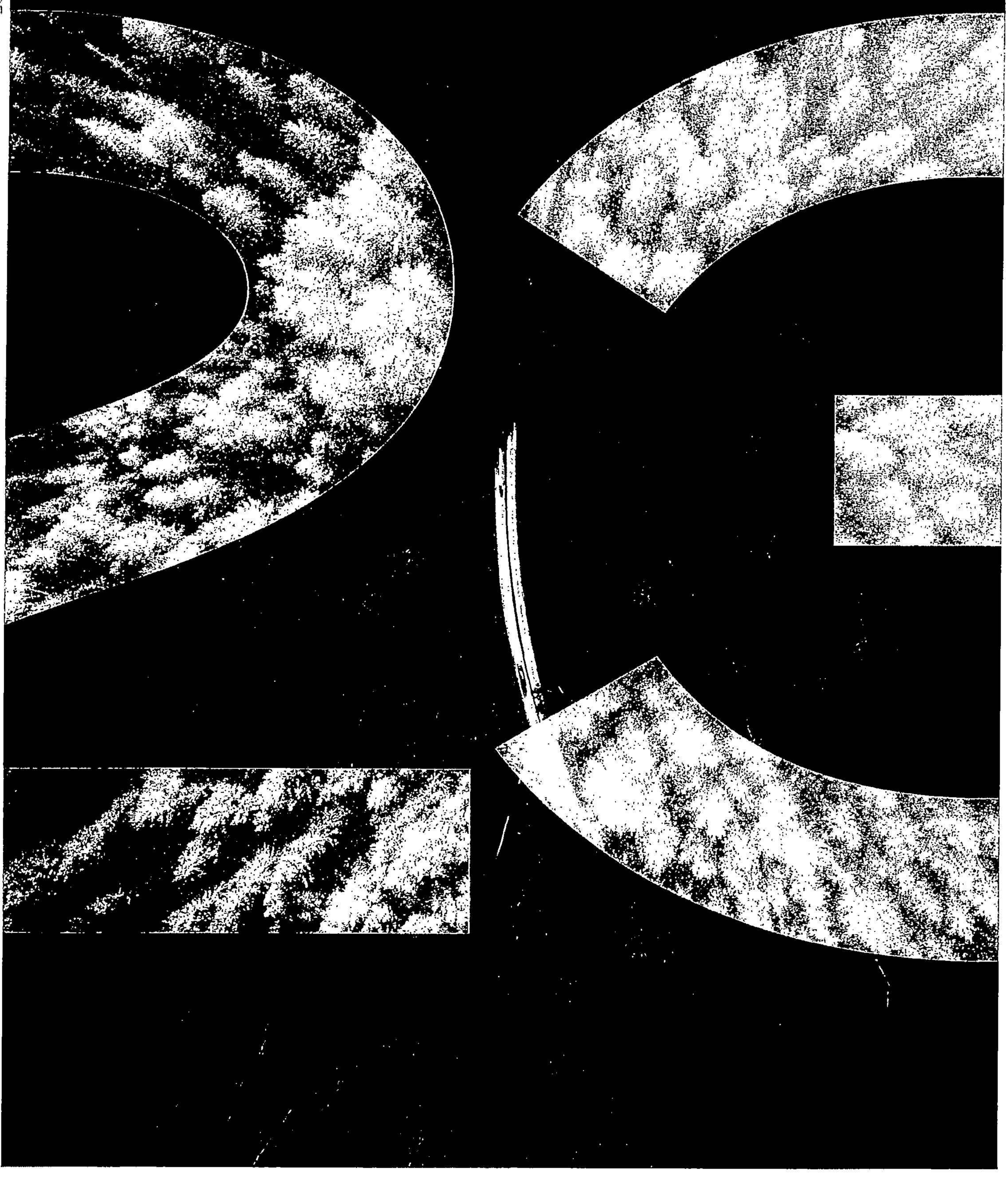
Stockholm den 30 april 2024

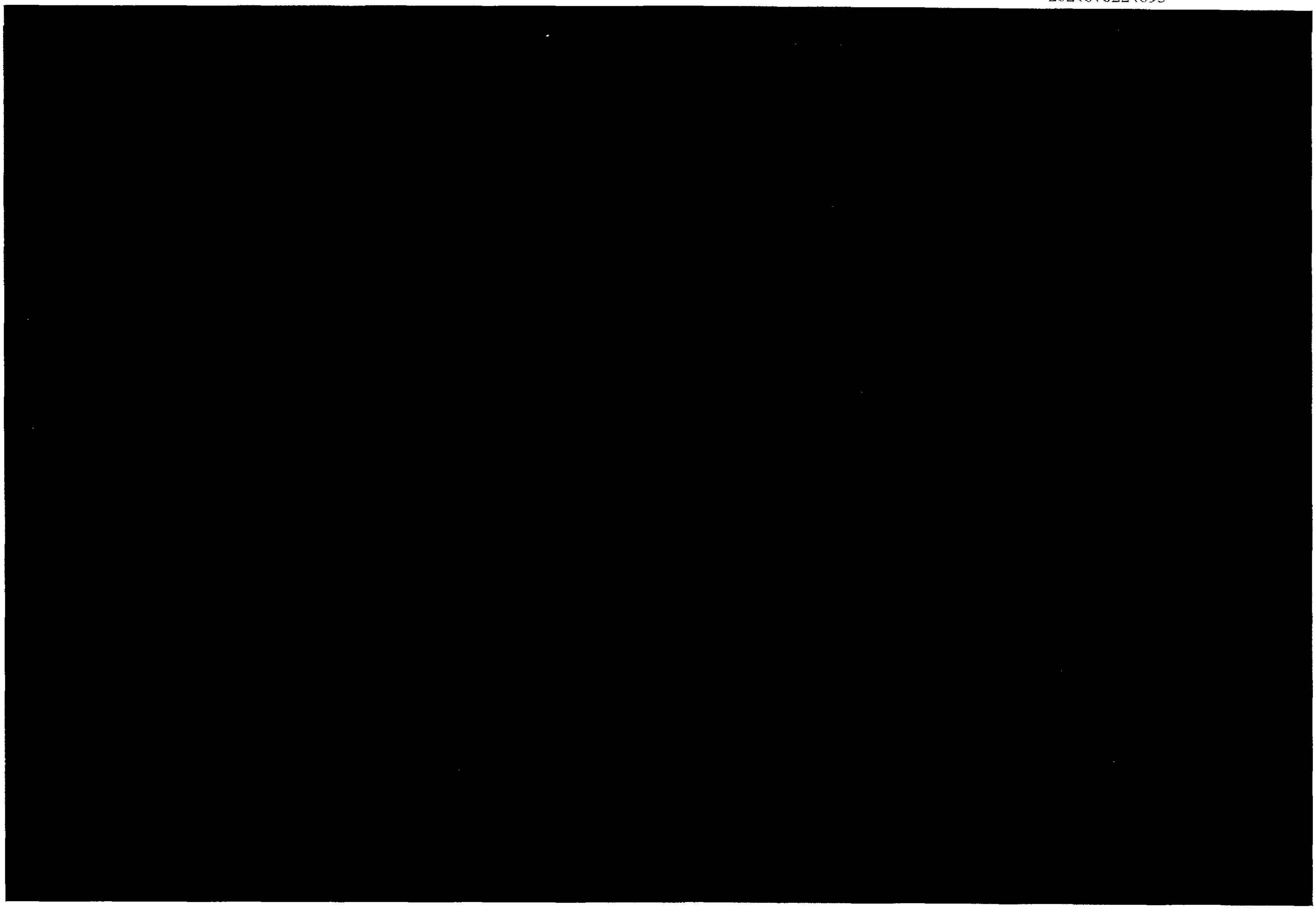
Fredrik Holmström

20240702248944

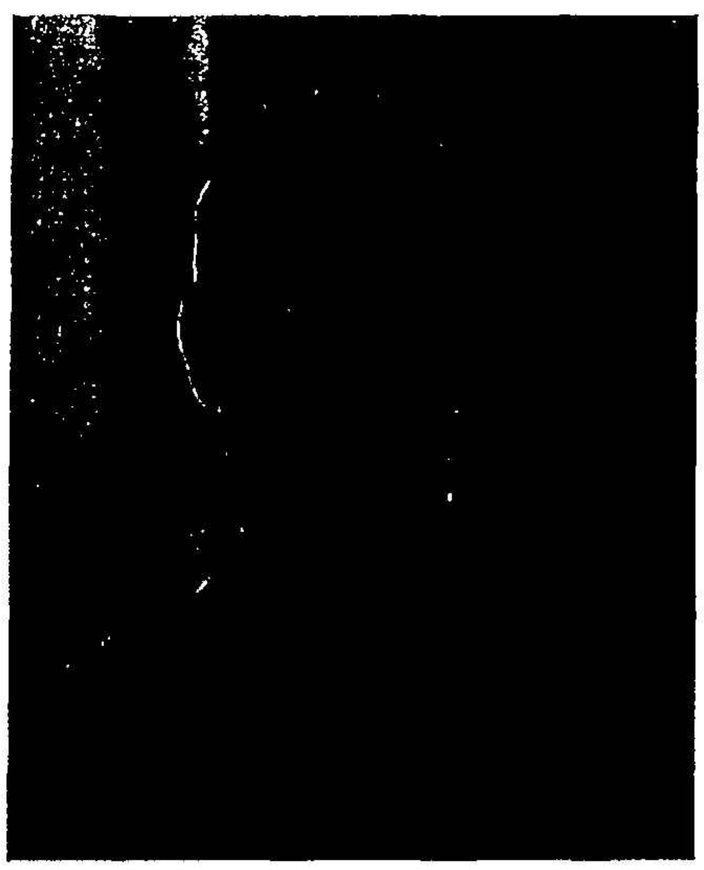
HOLMSTRÖM GRUPPEN

ÄRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2023





20240702248965



Konjukturläget är besvärligt sedan två år tillbaka och det visar sig tydligt i vårt resultat. Trots att vi gör vårt sämsta resultat någonsin har vi de senaste tio åren ändå sett att redovisat eget kapital i genomsnitt vuxit med 18 procent per år.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
STYRELSEORDFÖRANDE

202407022+687

2023 I KORTHET

Magnolia Bostad avyttrat

Intressebolaget Magnolia Bostad avyttrades till Areim. I samband med tecknat avtal erhöll Holmströmgruppen en första köpeskilling om cirka 156 mkr. Kvarvarande ägarandel (30,8%) kommer att fränträdas successivt när kapitalresning för Magnolia Bostad sker.



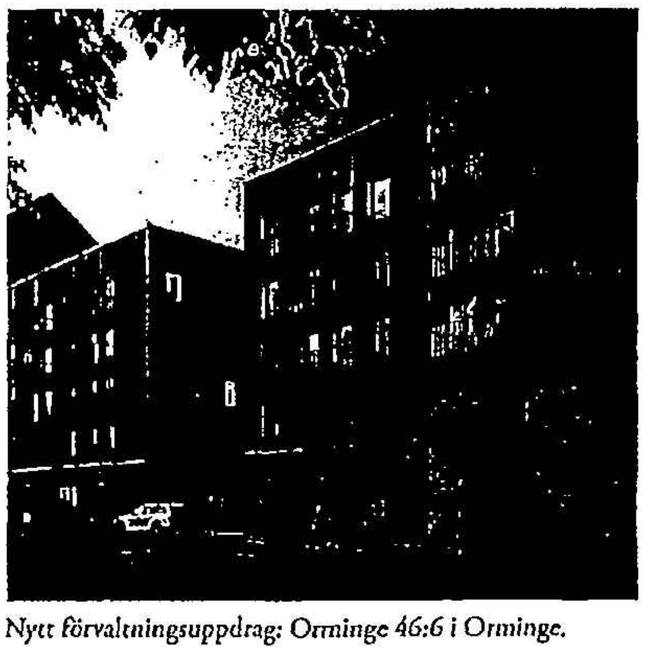
Energiprojekt: solceller på fastigheterna Autopiloten 5 och Autopiloten 9, Skarpnäck.

Refinansiering av lån

Under året har bolaget refinansierat hela den befintliga bankskulden och samtidigt förlängt kapitalbindningen för bankskuld med cirka 1 år. Bolaget har vid refinansieringen valt att inte binda räntan i syfte att skapa förutsättningar för att kunna följa med den förväntade nedåtgående räntekurvan under kommande år.

Energieffektivisering

Holmströmgruppen har genomfört en energikartläggning av fastighetsbeståndet i syfte att under de kommande åren genomföra projekt för att på sikt uppnå fossilfri uppvärmning. Som en del i detta arbete har två bergvärme- och solcellsprojekt genomförts i Skarpnäck, vilket resulterat i en energibesparning på 34%.



Nytt förvaltningsuppdrag: Orminge 46:6 i Orminge.

Nya förvaltningsuppdrag

Holmströmgruppen erhöll fyra nya förvaltningsuppdrag:

- Nyproduktion i Sollentuna, 206 lägenheter.
- Nyproduktion i Orminge, 220 lägenheter och 11 lokaler.
- Nyproduktion i Visby, 142 studentbostäder. Uthyrningsstart januari 2024.
- Nyproduktion i Upplands-Bro, 104 lägenheter.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖMGRUPPEN	2023	2022
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1 330	-255
Balansomslutning, mkr	4 368	5 910
Avkastning på eget kapital, %	-44	-6
Avkastning på totalt kapital, %	-24	-3
Kassallkviditet, %	184	189
Soliditet, %	52	63

20240702-0702-4898



Polar Structure.

Nya private equity-investeringar

Investeringsportföljen utökades med två nya innehav. Investmentbolaget Stronghold som investerar i lönsamma och växande företag inom fastighetsbranschen samt Polar Structure, vars vision är att vara den givna partnern för att skapa och utveckla framtidens hållbara infrastruktur.

INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING 2023

2023 i korthet	2
Det här är Holmströmgruppen	4
VD har ordet	8
Finansiella mål och strategi	10
Finansiering	12
Geografisk spridning	14
Ledningsgrupp	16
Hållbarhet	18
Styrelseordförande har ordet	20
Holmström Fastigheter	22
Storstockholm	26
Kalmar	30
Örnsköldsvik	32
Linköping	34
Norrköping	35
Borgholm	36
Övriga orter	37
Övriga fastighetsinnehav	38
Vincero Fastigheter	40
Ankarhagen	44
Holmström Private Equity	48
BHAB	52
Novedo	54
Centrlpetal	55
Stureplansgruppen	56
Sweed	58
Hidden Dreams	59
Sachajuan	60
Stronghold	61
Övriga innehav	62

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

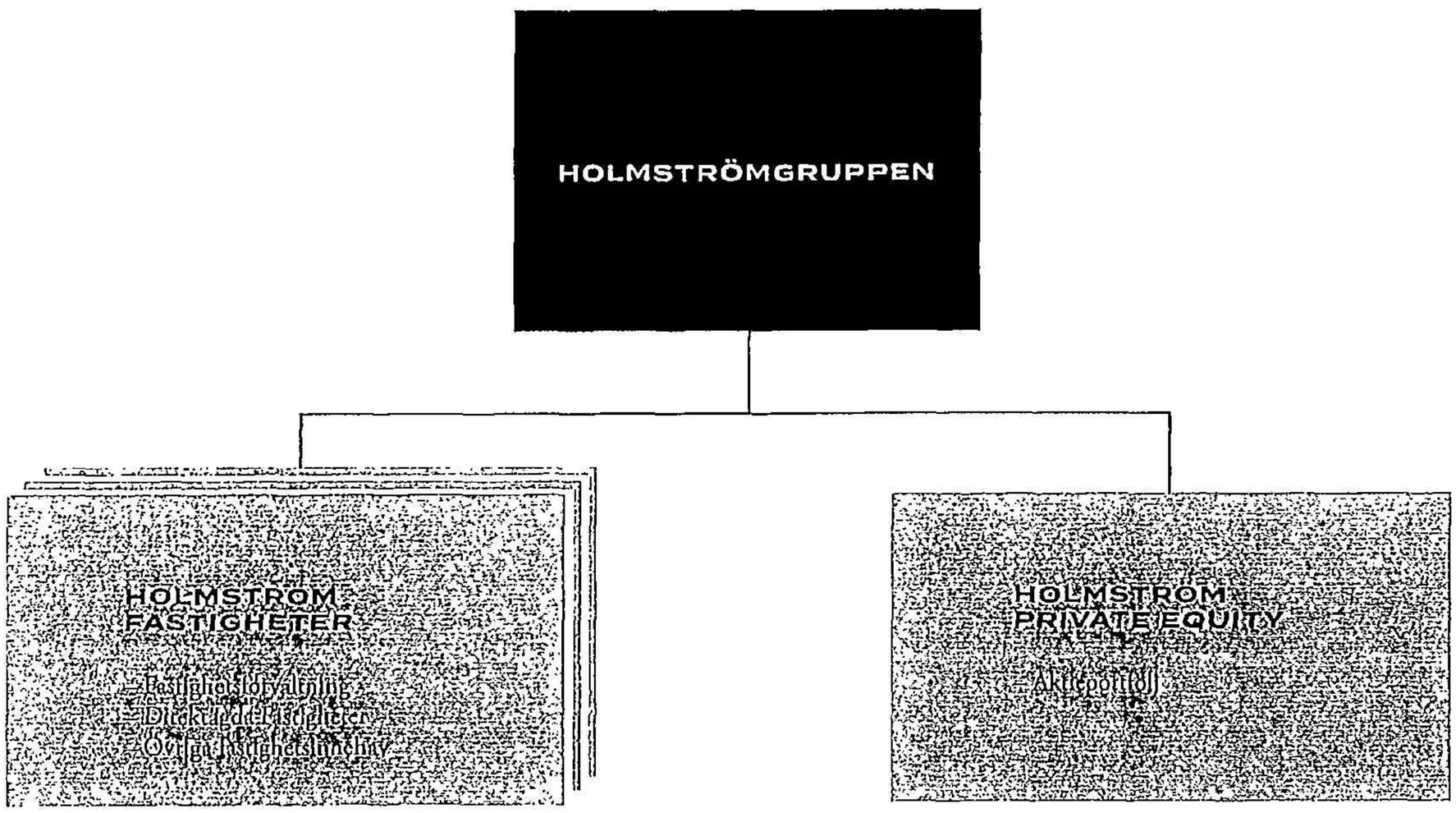
Förvaltningsberättelse	64
Koncernens bokslut	66
Moderbolagets bokslut	68
Tilläggsupplysningar	73
Revisionsberättelse	77
Övrig information	94
	96

Holmströmgruppens legala årsredovisning som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 66–95.

20240702224899

DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM-GRUPPEN

Holmströmgruppen delar in sin verksamhet i två områden: Fastigheter och Private Equity. Inom fastigheter engagerar sig bolaget både genom investeringar i fastigheter och genom aktiv fastighetsförvaltning.



HOLMSTRÖM FASTIGHETER

I dotterbolaget Holmström Fastigheter har Holmströmgruppen samlat gruppens förvaltningsverksamhet som utgörs av både direkt och indirekt ägda fastigheter samt övriga fastighetsinnehav.

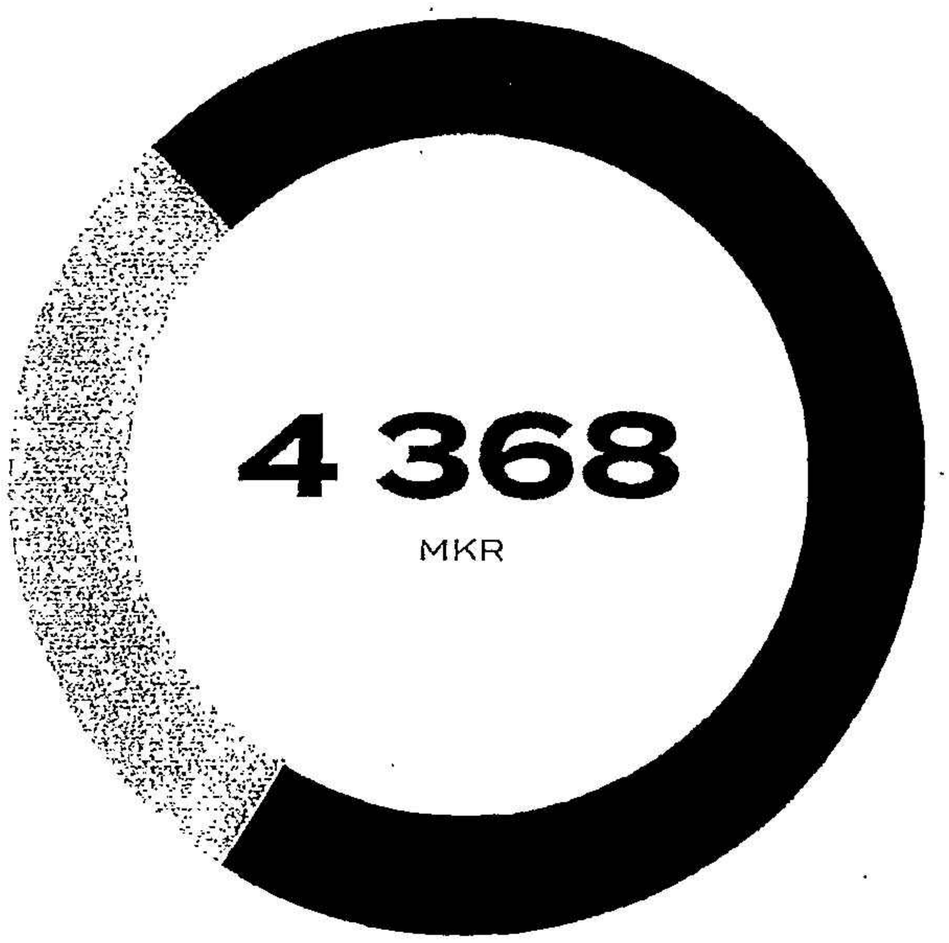
Fastighetsförvaltning
Holmström Fastigheter förvaltar såväl egna som andras fastigheter, för närvarande 116 fastigheter om cirka 248 500 kvm, varav 77 procent utgörs av bostäder, 19 procent av kommersiella lokaler och 4 procent av samhällsfastigheter.

Direktägda fastigheter
Holmström Fastigheter egna fastighetsportfölj omfattar 29 fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Storstockholm och Örnsköldsvik och omfattar totalt cirka 44 500 kvm, varav 76 procent utgörs av bostäder och 24 procent av kommersiella lokaler, beräknat på uthyrningsbar yta.

Övriga fastighetsinnehav
Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter vars fastighetsportfölj innefattar både kommersiella fastigheter, bostäder och utvecklingsprojekt med bra kommunikationslägen i Stockholm, Huddinge, Uppsala och Västerbotten. Fastighetsportföljen består av 40 fastigheter om cirka 69 400 kvm.

20240702-0900

TOTALA TILLGÅNGAR
REDOVISADE VÄRDEN



- HOLMSTRÖM FASTIGHETER
  2 567 MSEK, 59%
- HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
  1 270 MSEK, 29%
- ÖVRIGA TILLGÅNGAR
  531 MSEK, 12%

I fastighetsrelaterade investeringar innefattas redovisade värden på intressebolag som bedriver förvaltningsverksamhet samt hänförliga aktieägarlån.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

248 500 kvm förvaltad yta

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

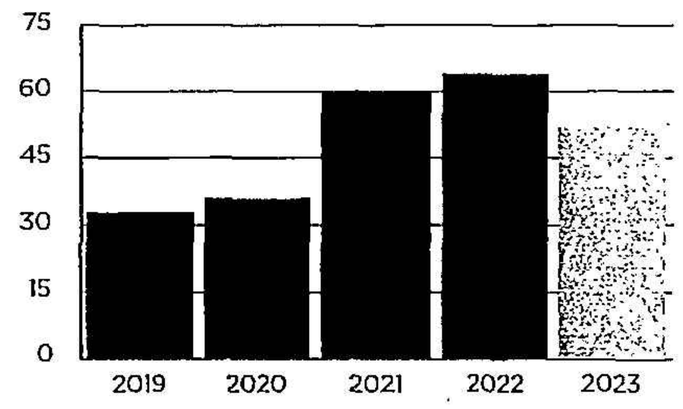
32 private equity-investeringar

Holmström Fastigheter äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen som förvärvar, förädlar och förvaltar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 38 fastigheter om cirka 116 000 kvm.

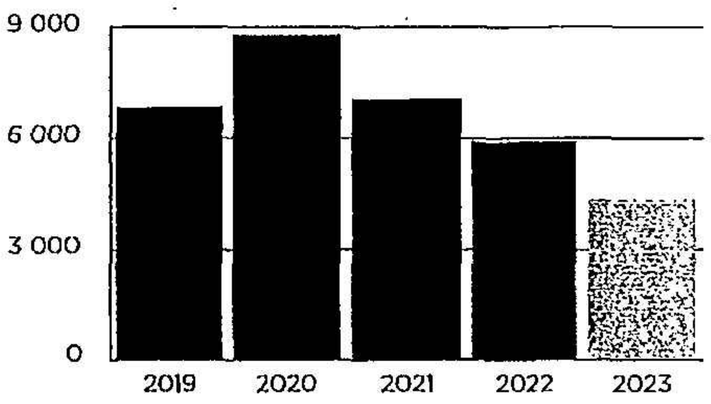
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
Holmströmgruppen arbetar professionellt med riskjusterade avkastningskrav på sina investeringar. Portföljen består av innehav i små eller medelstora företag med förutsättning för god tillväxt.

Under 2023 har Holmström Private Equity varit det verksamhetsområde som klarat konjunkturnedgången bäst, vilket visar vikten av företagets diversifiering. Vid utgången av året uppgick totala tillgångar till cirka 1,3 miljarder kronor.

SOLIDITET
PROCENT



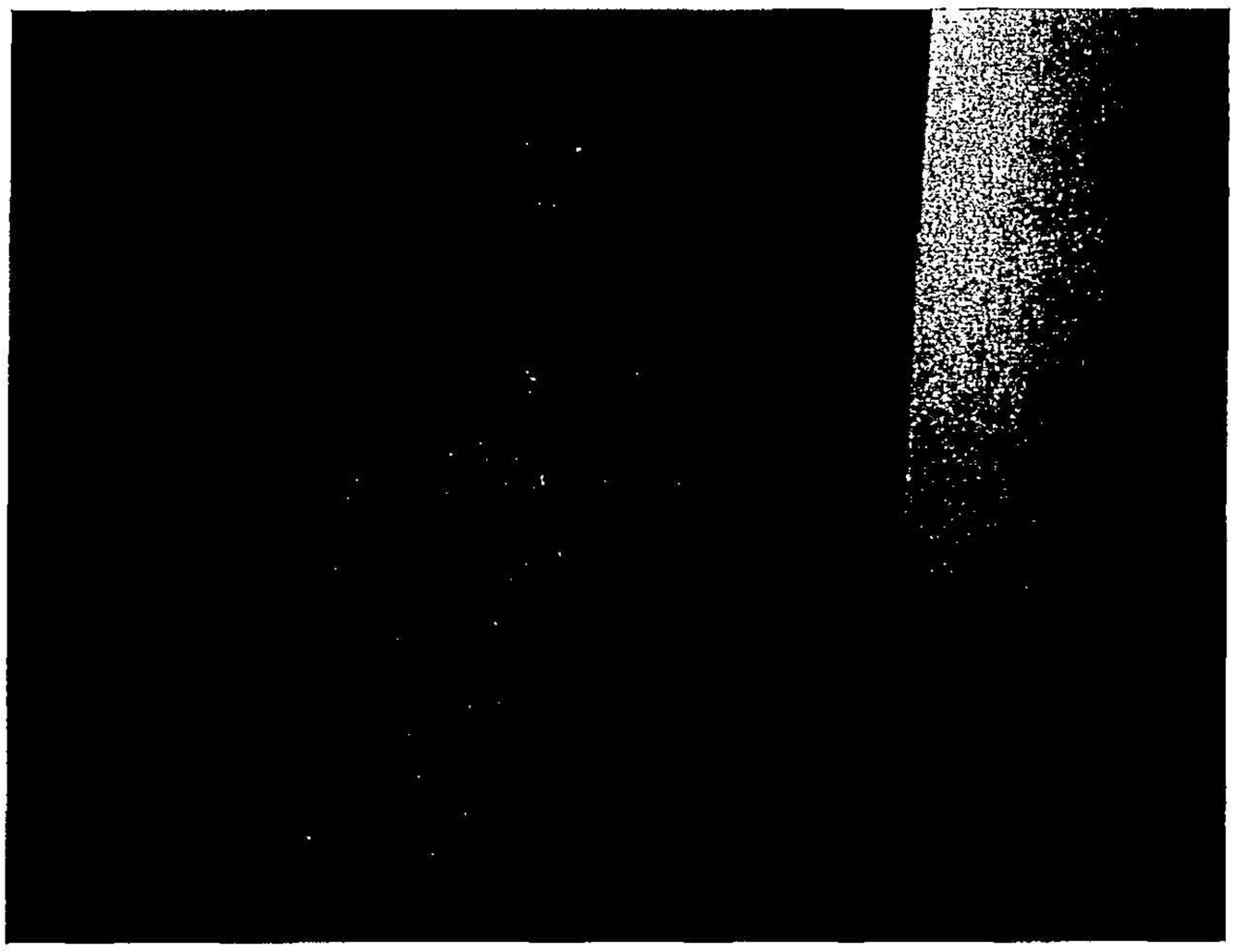
BALANSOMSLUTNING
MSEK



20240702249O1

”En resa som inte gick att säga nej till”

Linn Reuterswärd arbetar sedan 2018 som fastighetsförvaltare på Holmströmgruppen. Hon ansvarar för bolagets egna fastigheter samt för Magnolia Bostads nyproducerade fastigheter.



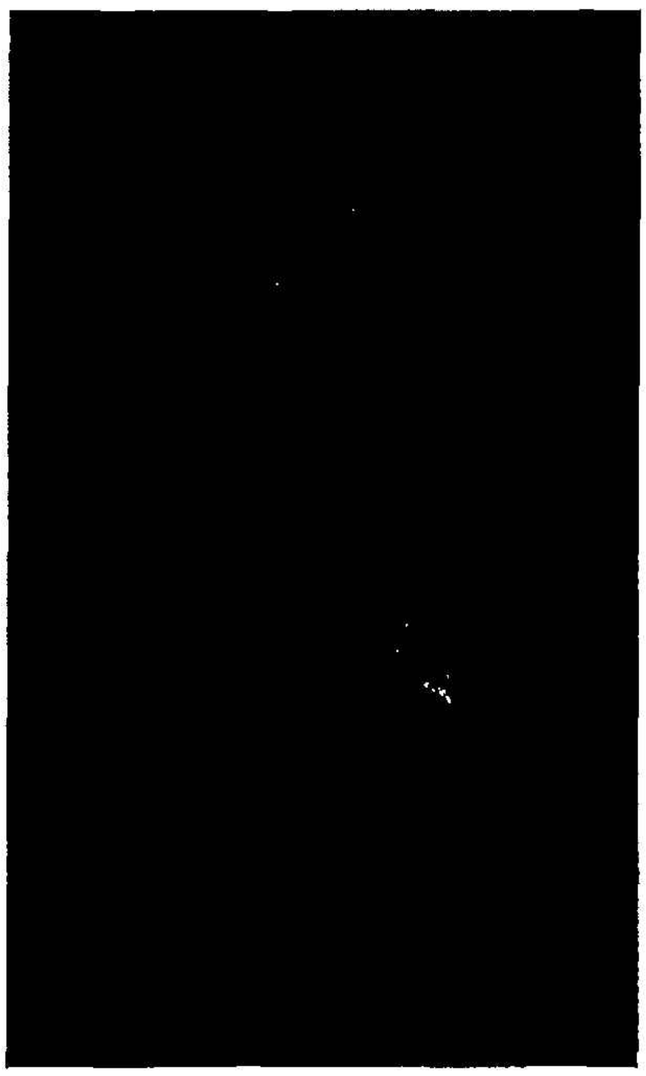
– Min primära arbetsuppgift är att förädla och skapa värde i vårt befintliga fastighetsbestånd. Som förvaltare har jag en bred roll som kräver både operativt och strategiskt ansvar, där jag arbetar detaljerat utan att tappa helhetsbilden. Jag har bland annat genomfört några av våra största energiinvesteringar i Stockholm och fungerar som min chefs förlängda arm. Det är en ledande roll som jag verkligen trivs med.

– Holmströmgruppen är en trygg arbetsplats med många duktiga medarbetare där egna initiativ och projekt uppmuntras. Det är ett bolag som inte står på sidlinjen utan vågar göra kloka investeringar, även i svåra tider.

Vad fick dig att börja arbeta på Holmströmgruppen?
– Fredrik Holmström berättade om sin vision och vilken expansion han önskade uppnå. Det var helt enkelt en resa som inte gick att säga nej till. Bolaget har vuxit mycket under dessa år och är en riktigt bra arbetsgivare att arbeta för.

På fritiden är Linn hästtjej och tävlingsryttare i grunden, men rider nu endast på hobbynivå genom att hjälpa till på K1 med hästarna som syns på Stockholms gator i den beridna högvaktsparaden.

”En tydlig entreprenörsanda”



Almin Subasic är sedan ett år energi- och miljöansvarig på Holmströmgruppen.

– Jag leder bolagets strategiska arbete genom att ansvara för energieffektiviseringar, måluppföljning och insamling av olika mätvärden. Tillsammans med våra fastighetsförvaltare och drifttekniker försöker jag hitta tekniska lösningar i våra fastigheter för att både sänka energianvändningen och minska våra miljöutsläpp.

Almin är utbildad energiingenjör på Jönköpings Tekniska Högskola. Innan han började på Holmströmgruppen har han arbetat som energiingenjör, projektledare och energicontroller på olika företag inom fastighetsbranschen.

– Holmströmgruppen är en familjär och inbjudande arbetsgivare där vi har roligt tillsammans, samtidigt som företaget präglas av en tydlig entreprenörsanda. Redan under min första vecka slogs jag över den vänskapliga stämningen, både inom och mellan avdelningarna. Det jag uppskattar mest med min roll är friheten att kunna styra över vart vårt nästa fokus ska vara inom energi och miljö.

Vad fick dig att börja arbeta på Holmströmgruppen?
– Jag såg att Holmströmgruppen var i ett expansivt skede med en intressant fastighetsportfölj och höga framtidsmål. Jag noterade även att det är ett företag som prioriterar och som ser vikten av att investera i sina anställda, där man ges möjligheter till personlig utveckling och eget ansvar.

På fritiden älskar Almin att resa och uppleva nya platser och kulturer.
– Framförallt älskar jag den tropiska värmen i Asien!



Felicia Björkqvist Executive Assistant, Olivia Henåker Communication Manager och Oscar Stibeck Investment Manager.

Holmströmgruppen initierar varumärkesprojekt

Holmströmgruppen har påbörjat ett varumärkesprojekt för att förnya och stärka sin identitet.

–Vi strävar efter att granska och tydliggöra vår nuvarande identitet, vår vision och de värderingar som definerar oss, säger Olivia Henåker, kommunikationsansvarig.

Detta inkluderar en fördjupning i våra relationer, båda internt och externt, för att säkerställa att vi tillgodoser våra intressenters behov och förväntningar.

Som en del av denna process har vi genomfört NMI (nöjd medarbetarindex) och NKI (nöjd kundindex) för att objektivt utvärdera vår ställning och identifiera områden för utveckling och förbättring.

Genom denna insats skapas mervärde för såväl våra intressenter som för vår organisation. Vi ser med förväntan fram emot att bygga vidare på detta under 2024.

20240702249003

VD HAR ORDET

Under 2023 har vi och andra branschkollegor navigerat i ett utmanande ekonomiskt landskap. Styrräntan höjdes successivt under året och likaså avkastningskravet på fastigheter. Bankerna har fortsatt varit restriktiva med lånefinansiering och obligationsmarknaden har varit illikvid. Transaktionsvolymer för fastigheter var ner 60 procent från 2022 och ner nästan 80 procent från rekordåret 2021.

Trots den generellt sett utmanande miljön skönjdes en viss optimism mot slutet av året. Räntekurvan justerades ner efter förväntningar på tidigare räntesänkningar vilket fick till följd att fastighetsaktier och börsen som helhet fick en positiv utveckling mot slutet av året. Även om orosmoln finns kvar – inte minst geopolitiska risker – känner vi att den försiktiga optimismen har fortsatt in på 2024 och vi tror att riskaptiten för fastighetsexponeringar gradvis kommer att öka under året.

NEGATIV VÄRDEUTVECKLING OCH REFINANSIERING AV BEFINTLIG SKULDPORTFÖLJ

Holmströmgruppens rörelseresultat för helåret 2023 minskade till -1 257 mkr (-233) till följd av en mer utmanande omvärld. Den största bidragande orsaken till det försämrade resultatet var nedskrivning av innehavet i Magnolia Bostad till följd av avyttringen, men även Vincero och våra direktägda fastigheter bidrog negativt på grund av värdeminskningar i befintliga fastighetsbestånd. Private Equity-investeringarna har också haft en något negativ utveckling.

Under året har vi arbetat aktivt med vår låneportfölj och refinansierat största delen av vår befintliga bankskuld och samtidigt förlängt vår kapitalbindning för bankskuld med cirka 1 år. Vi har vid refinansieringen valt att inte binda räntan i syfte att skapa förutsättningar för att kunna följa med förväntad nedåtgående räntekurva under kommande år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Det bokförda värdet på våra fastigheter har sjunkit cirka 4,5 procent under året, från 2 090 mkr till 1 995 mkr. De ökande avkastningskraven har bidragit negativt, men energiinvesteringar, höjda hyror och minskad vakansgrad har tillfört värde. Att flera av våra fastigheter har bra lägen med potential för konvertering till bostadsrätter ger också en motståndskraft i värderingarna.

Hållbarhetsarbetet är en central och naturlig del av vår verksamhet, vilket även bidrar positivt till bolagets resultat. Under 2023 har energiförbrukningen för fastighetsbeståndet i Sverige minskat med drygt 9 procent jämfört med året innan. Vi ser fortsatt potential för investeringar i energibesparingar i bland annat bergvärme och solceller.

MAGNOLIA BOSTAD

Bolagets mest väsentliga händelse under året var avyttringen av Magnolia Bostad till Areim. Även om det var ett emotionellt svårt beslut att fatta anser vi att det var rätt beslut. Bostadsutvecklare har haft ett svårt marknadsläge och vi tror att det kommer att dröja innan det vänder. Vi äger fortfarande 30,8 procent av aktierna i Magnolia Bostad, men de är avtalade att frånträdas successivt när kapitalresning avsedd för Magnolia Bostad sker.

VINCERO FASTIGHETER

Vårt intressebolag Vincero Fastigheters största utvecklingsområde är Sjödalen i Huddinge. Här driver bolaget en detaljplan som förväntas ge cirka 2 700 byggrätter. Det är en bedrift att bolaget,

20240702249O4



genom 16 separata fastighetsförvärv, har lyckats bli ensam fastighetsägare i området och därmed fått rådighet över hela detaljplaneområdet. Rådigheten har gett bolaget bättre kontroll, med lägre risk och högre effektivitet som resultat. Efter påbörjad detaljplaneprocess 2020 gick den ut på samråd under 2022 och efter intensivt arbete ser bolaget fram emot att detaljplanen går ut på granskning under första halvåret 2024. Vi förväntar oss att detaljplanen blir färdig i början på nästa år.

ANKARHAGEN

Ankarhagen utvecklades väl under 2023 med ett kraftigt förbättrat driftnetto till 84 mkr (68). Bolagets nettouthyrning om cirka 9 mkr under året i kombination med positiva indexjusteringar bidrog till den goda utvecklingen. Trots att direktavkastningen på fastigheterna ökat till cirka 7,3 procent försvarades fastighetsvärdena väl tack vare den starka operationella utvecklingen.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Holmström Private Equity hade en negativ värdeutveckling om cirka 10 procent under året. Det är framför allt investeringar i bolag med en förvärvsbaserad tillväxtstrategi som har haft ett utmanande marknadsläge och som har bidragit med sjunkande värden. De största investeringarna under året har skett i Polar Structure och Stronghold, bolag som har en spännande framtid inom utveckling av hållbar infrastruktur respektive investeringar i bolag med fokus på fastighetsrelaterade tjänster.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2024

Under 2024 kommer vi fortsätta vårt arbete med låneportföljen med stort fokus på att refinansiera vårt obligationslån som förfaller i oktober.

Vi har inlett ett arbete med att ombilda våra fastigheter i Nynäshamn och Åkersberga till bostadsrättsföreningar. Det attraktiva läget för dessa fastigheter i kombination med rådande hyresnivåer ger förutsättningar för att skapa en god affär både för oss och de boende. Vi bedömer att en avyttring kan ske under andra halvåret.

Vi har också inlett en process att avyttra vårt minoritetsinnehav i Ankarhagen som vi hoppas går i mål till hösten.

Slutligen ser vi fram emot att Vincero Fastigheters detaljplaneprocess i Huddinge går framåt för att kunna antas i början på nästa år, vilket är en värdeskapande milstolpe för bolaget.

Detta är mitt sista VD-ord och jag vill därför passa på att rikta ett stort tack till alla medarbetare, styrelsen och samarbetspartners och önska lycka till i framtiden.

Stockholm i april 2024

Erik Rune,
VD

20240702224905

FINANSIELLA MÅL

Holmströmgruppen är en engagerad ägare inom fastigheter och private equity. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

AVKASTNING
PÅ EGET KAPITAL

>15%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2023 till –44,2 procent. Den genomsnittliga avkastningen de senaste fem åren har uppgått till 14,1 procent.

SOLIDITET

>30%

Vid utgången av 2023 uppgick soliditeten till 52 procent. I genomsnitt de fem senaste åren har soliditeten uppgått till 49 procent.

2024-02-07 02:24:06



INVESTERINGSSTRATEGI
HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Direktägda fastigheter
- Huvudsakligen bostadsfastigheter
- Köp och försäljning föregås av analys där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter

Övriga fastighetsinvesteringar
- Investeringsintervall ska normalt vara 50-250 miljoner kronor
- Aktivt ägande och långsiktighet



INVESTERINGSSTRATEGI
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

- Investeringsintervall ska normalt vara upp till 100 miljoner kronor
- Investeringar får gärna ske i tillväxtföretag
- Löpande genomförs en prövning av om investeringen uppfyller Holmströmgruppens krav på avkastning

20240702240702

FINANSIERING

Holmströmgruppen är verksamma inom två investeringsområden: Fastigheter och Private Equity. Bolagets verksamhet är därigenom kapitalintensiv och finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 52 procent (63) respektive 37 procent (26) av Holmströmgruppens finansiering vid årets slut.

EGET KAPITAL

Holmströmgruppens målsättning är att generera en riskjusterad avkastning på eget kapital om minst 15 procent. Koncernens egna kapital vid året slut uppgick till 2 271 (3 750) mkr, vilket motsvarar en soliditet om 52 procent (63).

BANKLÅN

Holmströmgruppens direktägda fastighetsbestånd består primärt av bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Örnsköldsvik. Synonymt för dessa bostadsfastigheter är att de generellt kännetecknas av långa stabila kassaflöden med låg vakansrisk i kombination med ett stort antal hyresgäster. I syfte att säkerställa tillgång till finansiering fokuserar Holmströmgruppen på att bygga upp långsiktiga relationer med bolagets kreditgivare.

Holmströmgruppens banklån motsvarade 55,1 procent (49,0) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 1 100 mkr (1 023). Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade kovenanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot dessa åtaganden kan banken begära att Holmströmgruppen ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i Holmströmgruppens låneavtal är kopplade till belåningsgrad och utgörs typiskt sett av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på dessa åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå.

VALUTARISK

Holmströmgruppen äger och förvaltar fastigheter i Sverige och även en projektfastighet södra Frankrike, vilket innebär att koncernen till viss del är exponerad mot valutarisker. För att minska koncernens valutarisk och säkra en långsiktig finansiering med bolagets kreditgivare har koncernen en diversifierad lånestruktur med bankfinansiering i svenska kronor respektive euro.

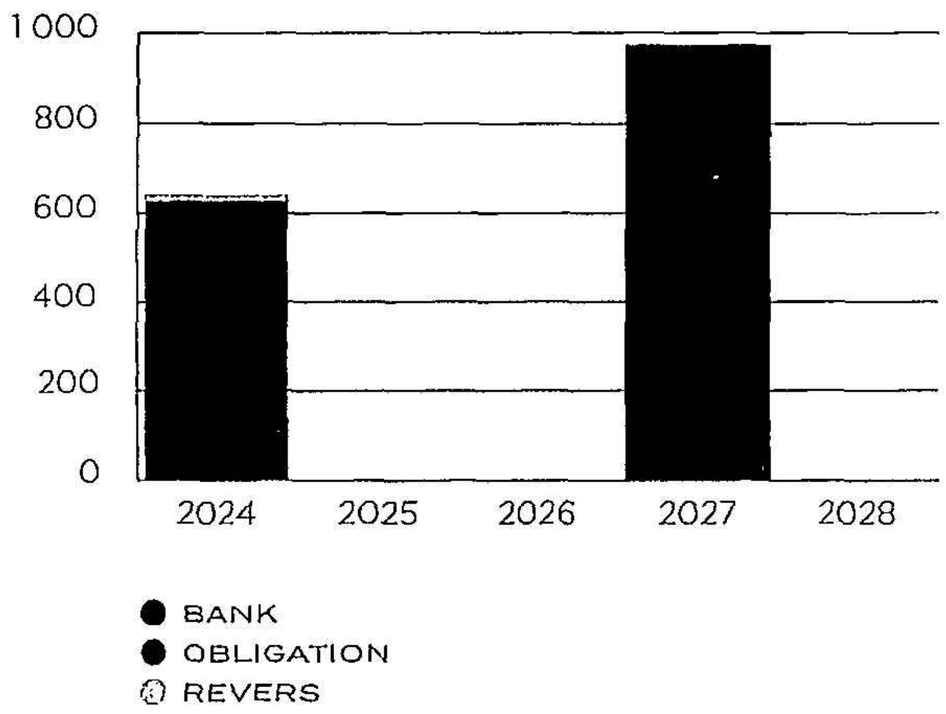
SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE BANKSKULDER

Som säkerhet för de räntebärande bankskulderna var pantbrev om sammanlagt 1 200 mkr (1 119) pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnar Holmströmgruppen som regel även pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen och olika typer av garantier eller borgen. Bolaget bedömer att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

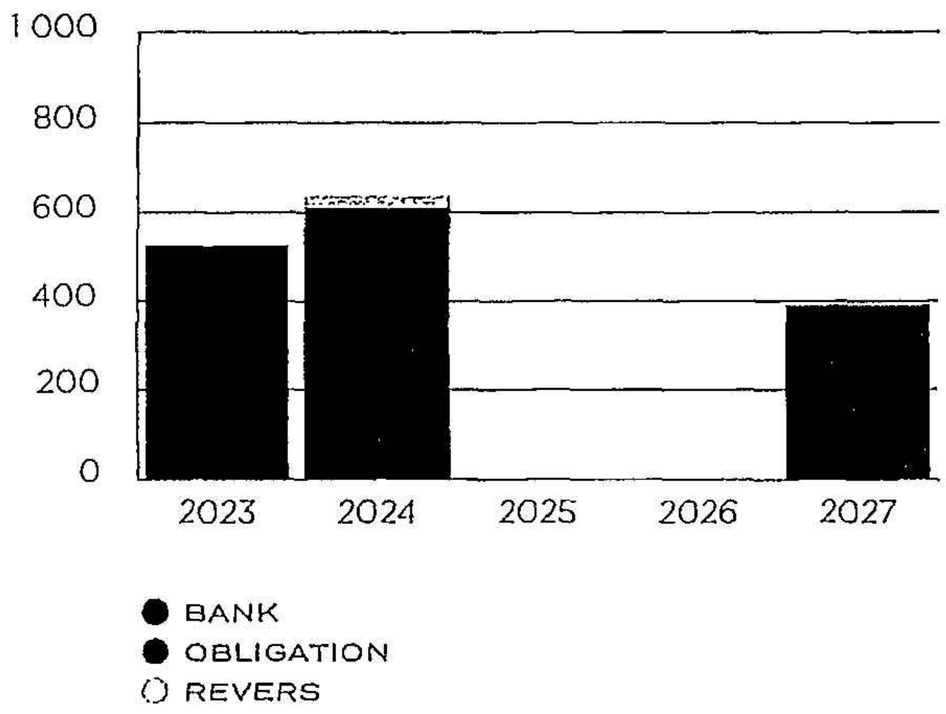
HÅLLBARHET OCH GRÖN FINANSIERING

Att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället med hänsyn till miljö och människor är centralt för Holmströmgruppen. Ett prioriterat område är därför att fastighetsbeståndets energianvändning ska vara resurseffektiv för att bidra till minskad klimatpåverkan i kombination med bättre ekonomiska förutsättningar för bolaget. Under året har Holmströmgruppen fortsatt arbetet med att uppta grön finansiering för energiinvesteringar.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-12-31
MILJONER KRONOR



KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-12-31
MILJONER KRONOR



KAPITALBINDNING

Holmströmgruppens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 970 mkr (1 008), vilket motsvarar 60,2 procent (65,2) av bolagets totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 640 mkr (538), vilket uppgår till 39,8 procent (34,8) av de räntebärande skulderna och är fördelade på banklån om 127 mkr samt ett obligationslån om 500 mkr. Låneförfall under 2024 uppgår till hela detta belopp, varav cirka 500 mkr, motsvarande cirka 78 procent av de kortfristiga skulderna utgörs av obligationslån.

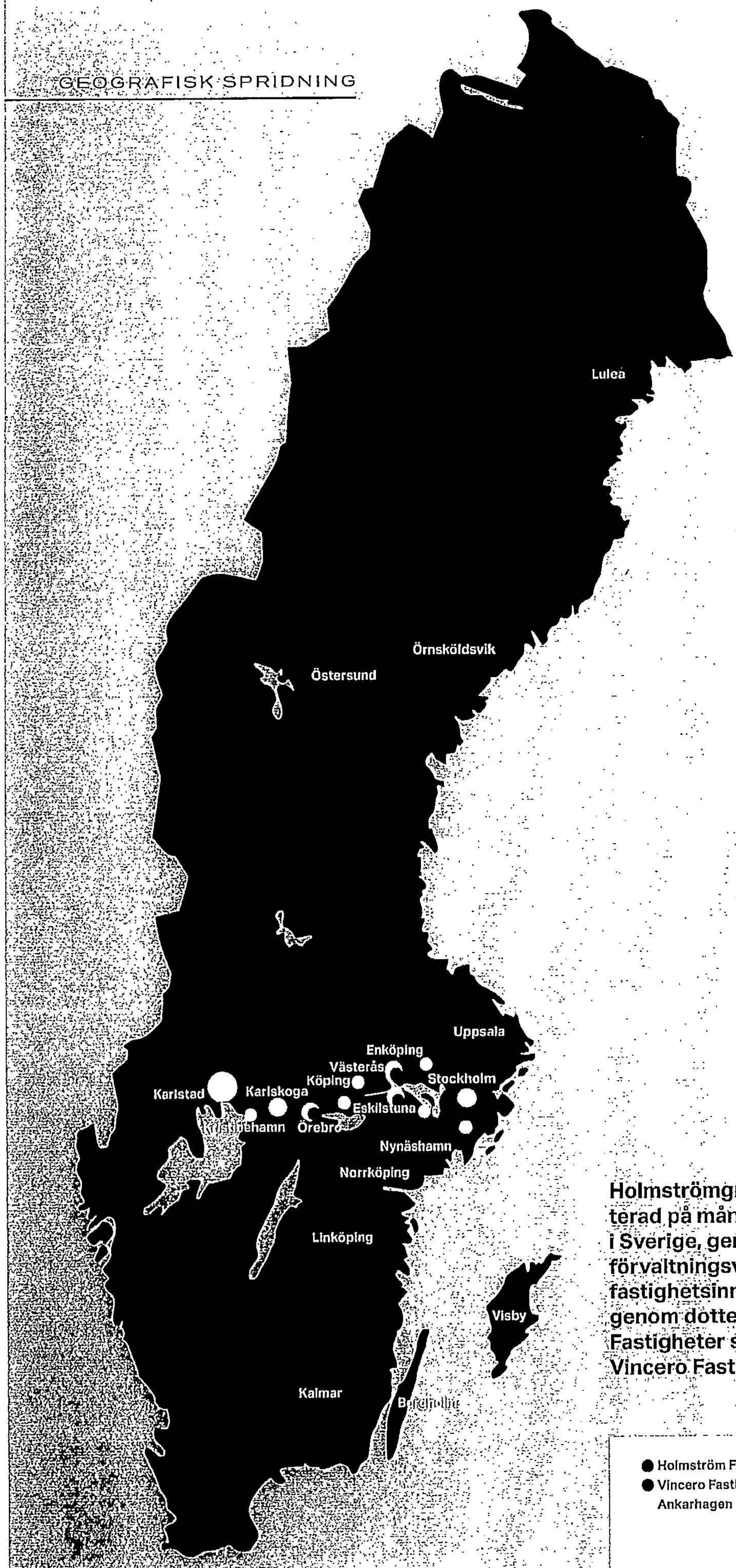
RÄNTEBINDNING

Av Holmströmgruppens totala räntebärande skulder löper 402 mkr (724) eller 24,9 procent (46,7) med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 0,9 år (1,2) vid årsskiftet. Bolagets genomsnittliga ränta för befintliga räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 6,0 procent (3,8).

OBLIGATION

Under 2021 emitterade Holmströmgruppen ett obligationslån om nominellt 500 mkr med förfall 14 oktober 2024. Finansiella åtaganden för obligationerna är bland annat att obligationslånen ska vara marknadsnoterade samt att bolaget ska publicera kvartalsrapporter. I not 32 redogörs för obligationslånets räntevillkor.

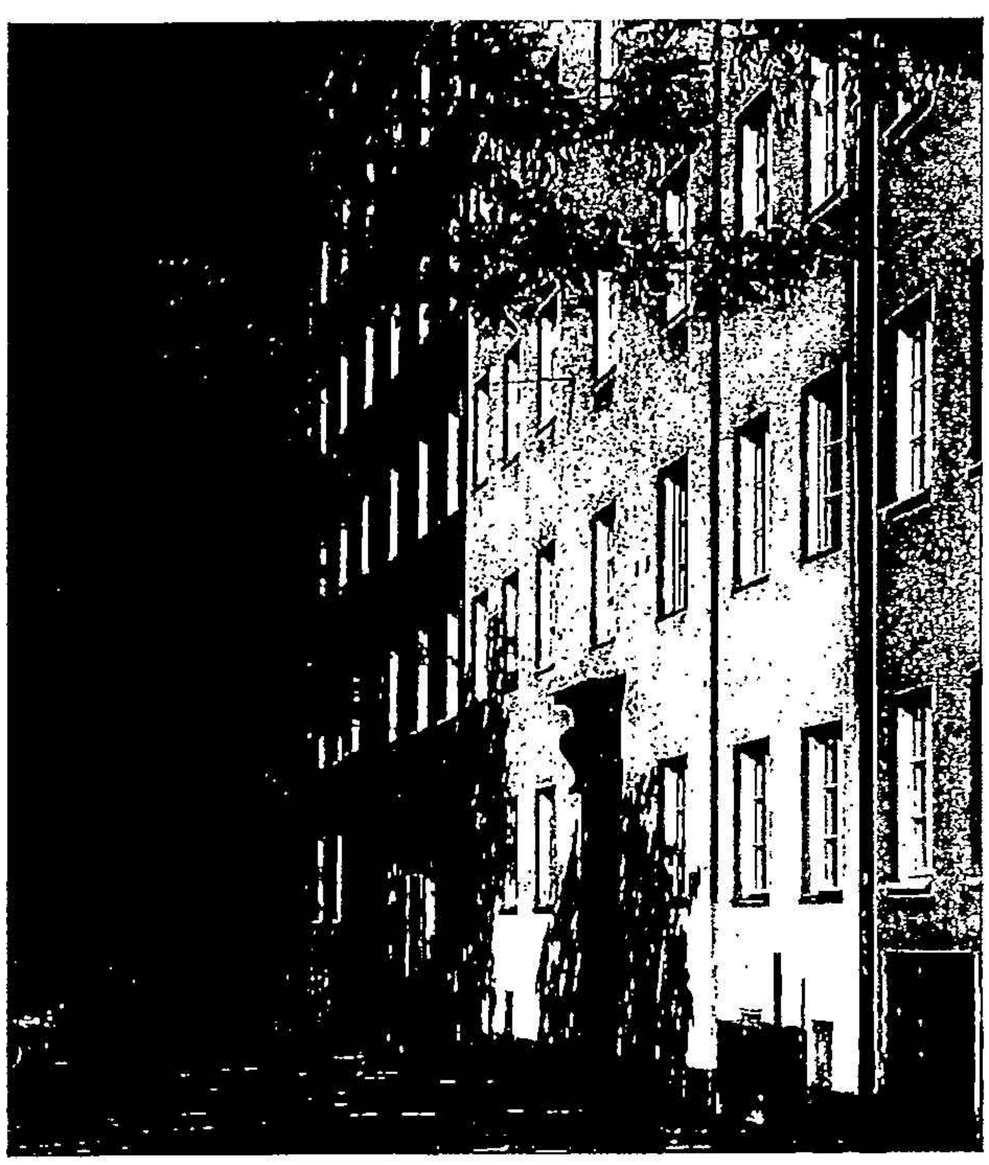
20240702224909



Holmströmgruppen finns representerad på många håll runt om i Sverige, genom bolagets förvaltningsverksamhet och övriga fastighetsinnehav. Ägandet sker genom dotterbolaget Holmström Fastigheter samt intressebolagen Vincero Fastigheter och Ankarhagen.

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter
  Ankarhagen

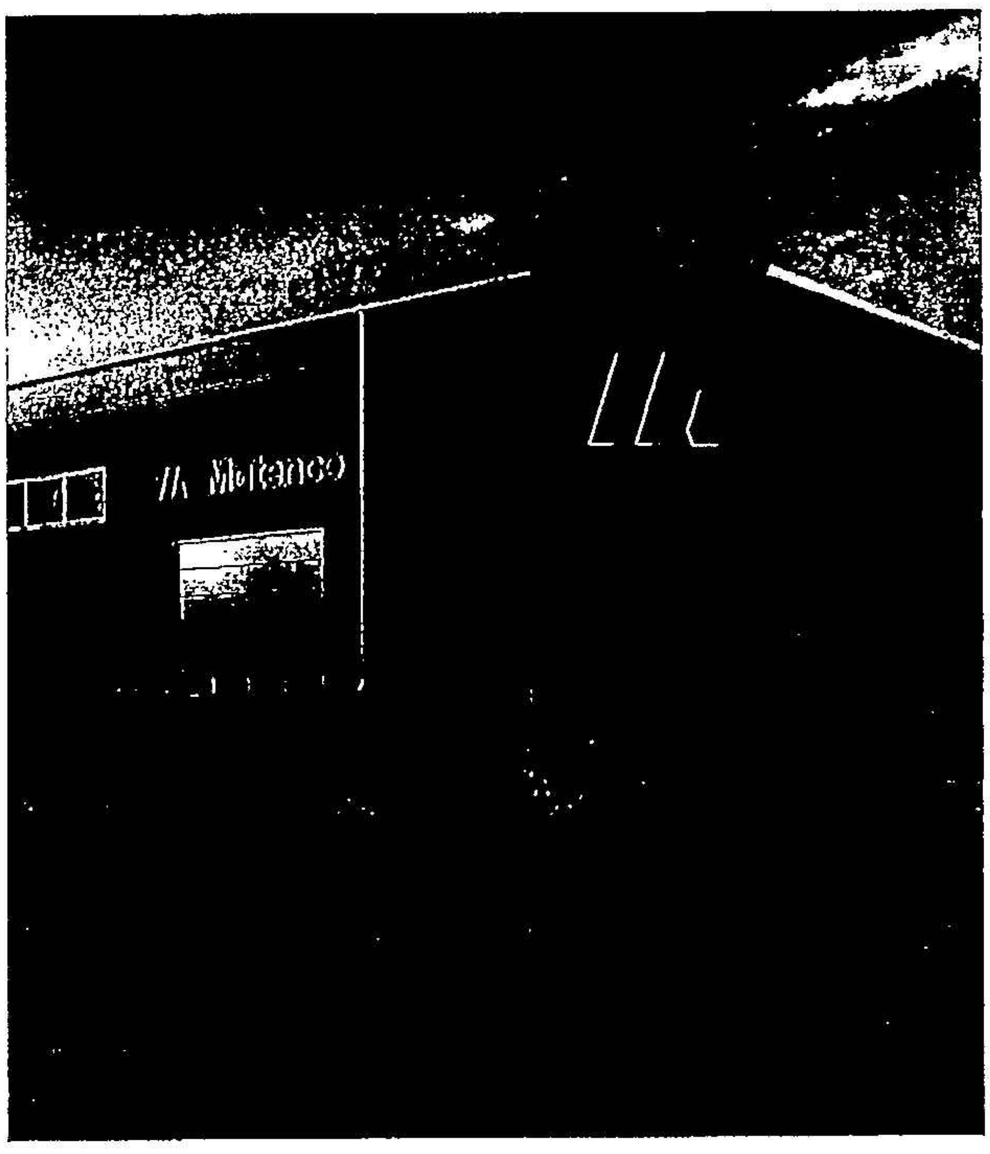
20240702249110



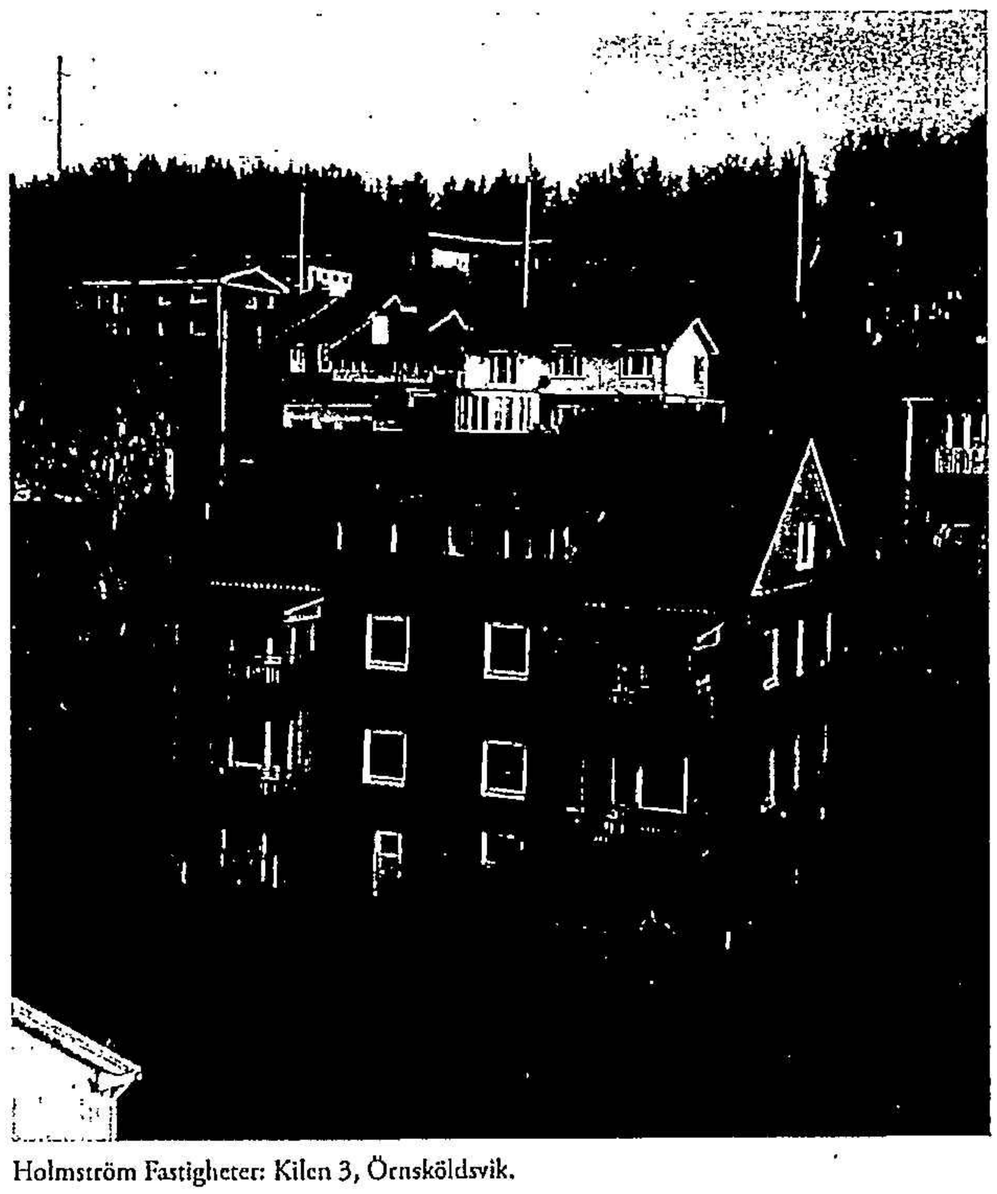
Holmström Fastigheter: Terrakottan 4, Stockholm.



Vincero Fastigheter: Sjödalen etapp 2, Huddinge.



Ankarhagen: Jordbromalm 1:10, Haninge.



Holmström Fastigheter: Kilen 3, Örnsköldsvik.

20240702249111

LEDNINGSGRUPP

Vid årskiftet bestod Holmströmgruppens ledningsgrupp av VD Erik Rune, CFO och vVD Ken Wendelin samt fastighets- och hållbarhetschef Marija Nikolic. I april 2024 tog Fredrik Holmström över rollen som VD och intog en plats i ledningruppen.



Erik Rune
VD (2020 - april 2024)

Född: 1973
Anställdes i koncernen: 2015
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Närmast vice VD och COO inom Magnolia Bostad. Tidigare CFO för CBRE Global Investors och VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda.

I april 2024 lämnade Erik Rune sin roll som VD i Holmströmgruppen.



Ken Wendelin
CFO och vVD

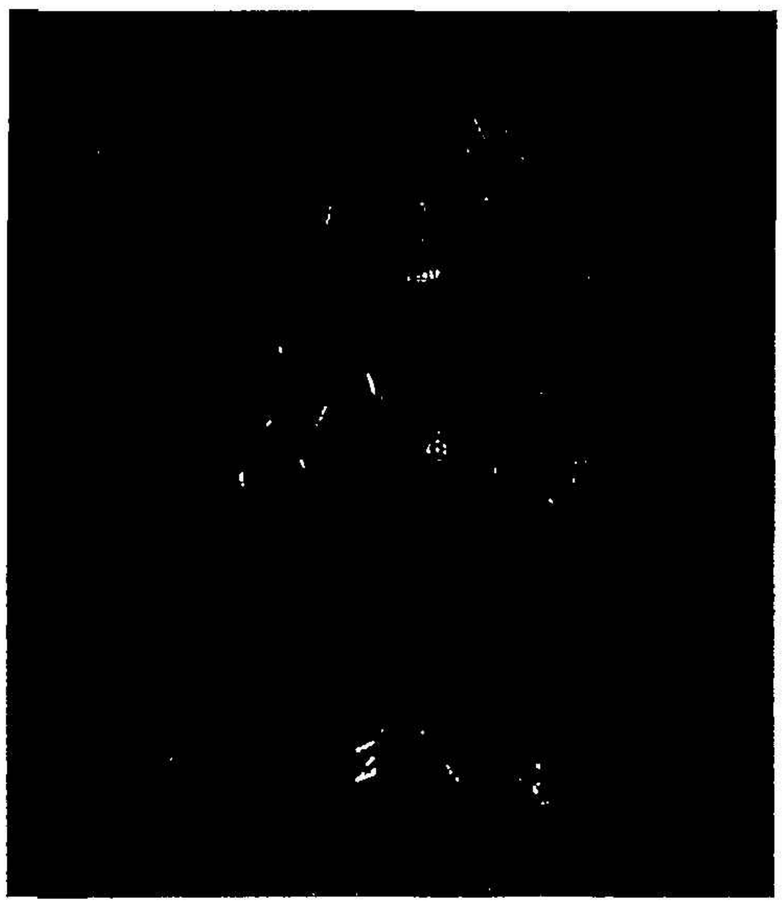
Född: 1975
Arbetar i koncernen sedan: 2023
Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Närmast CFO och Vice VD för Aros Bostad (Publ). Tidigare Director och Global Co-Head Real Estate på SEB Enskilda samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.

20240702249l2



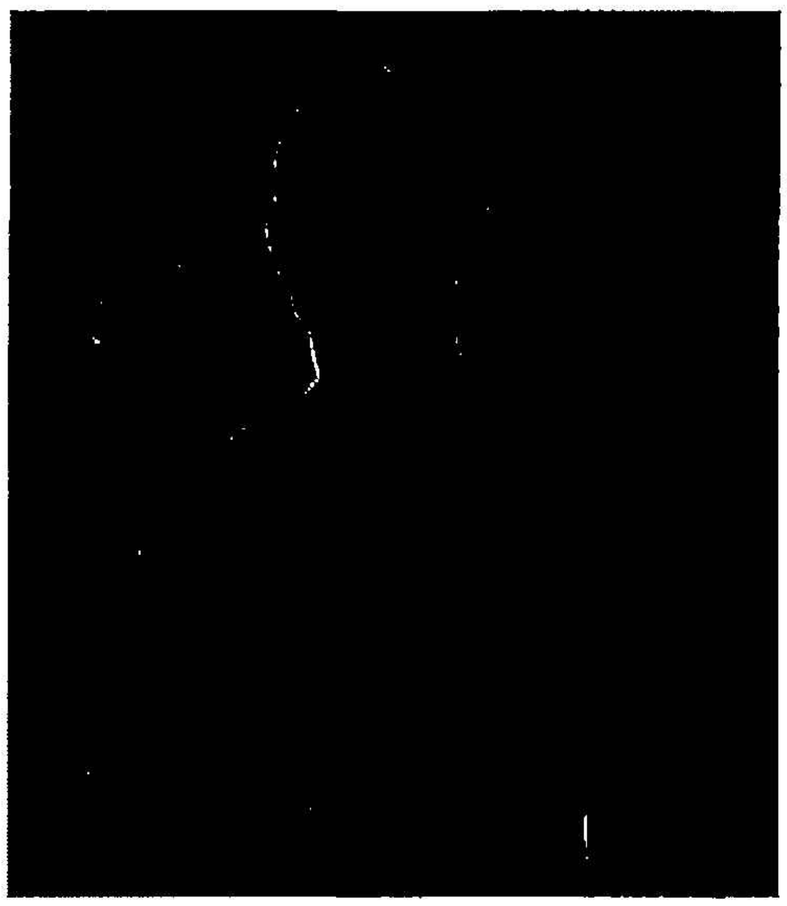
Holmströmgruppens ledningsgrupp.



Marija Nikolic
Fastighets- och hållbarhetschef

Född: 1971
Arbetar i koncernen sedan: 2019
Utbildning: Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.

Närmast Fastighetschef på HEBA Fastighets AB (publ), dessförinnan Fastighetschef på Savills.



Fredrik Holmström
Grundare och styrelseordförande

Född: 1971
Utbildning: BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).

Grundare och tidigare styrelseordförande i Magnolia Bostad AB samt grundare av Klippudden Fastigheter AB.

Från april 2024 är Fredrik Holmström VD för Holmströmgruppen och intog i samband med det en position i ledningruppen.

20240702224913

HÅLLBARHET

Vår förvaltning verkar för en hållbar framtid, inte bara miljömässigt utan även med socialt och ekonomiskt ansvarstagande. Vi bedriver vår verksamhet med hög respekt för människor, samhälle och miljö. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom våra verksamhetsområden.







MILJÖ OCH KLIMAT

Under året har Holmströmgruppen genomfört en energikartläggning av fastighetsbeståndet med syfte att under de kommande åren, genomföra projekt för att på sikt uppnå fossilfri uppvärmning. Detta genom att utforska potentiella projekt med bergvärme och solceller.

Holmströmgruppen och SBAB har under året etablerat ett gynnsamt samarbete för båda parter. SBAB:s gröna obligationer har skapat större möjligheter för hållbar utveckling och kapitalallokering i miljöinsatser för oss som fastighetsägare. Samarbetet har även inneburit att vi i snabbare takt kunnat påbörja planerade investeringar. Via den gröna finansieringen har Holmströmgruppen genomfört energiprojekt där värmekällor bytts ut till fossilfria alternativ.

Installation av bergvärme och solceller genomfördes under året i Skarpnäck och har redan resulterat i energibesparning om 34 procent.

Vi fortsätter att aktivt arbeta med energistyrning för att kontrollera vår energianvändning i syfte till minskad klimatpåverkan och stark ekonomi.

Vårt energiuppföljningssystem har fortsatt underlättat och effektiviserat resursanvändning genom en snabb överblick på den totala klimatpåverkan.

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny utvecklingsagenda och globala mål för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.

Inom Holmströmgruppen har vi valt att prioritera tre av FN:s globala mål inom Agenda 2030. Vårt fokus ligger på god hälsa och välbefinnande, hållbar energi för alla samt hållbara städer och samhällen.

Marija Nikolic, fastighets- och hållbarhetschef inom Holmströmgruppen, betonar att skapandet av långsiktiga värden är centralt för företaget:

▶ HÄNDELSER 2023

- Genomfört bergvärme- och solcellsprojekt.
- Inköp av miljötjänstebilar.
- Infört en webbaserad plattform för insamling, bearbetning, analys och visualisering av energidata.
- Driftsatt bergvärme och solceller i två fastigheter i Skarpnäck, vilket resulterat i en energibesparing på 34 procent.
- Energieffektivisering av fastigheterna Berga 10:6 och Postmästaren 2 genererade en energibesparing på cirka 30 procent.
- Bytt ut fjärrvärmecentraler och installerat inomhustemperaturgivare i delar av fastighetsbeståndet. Dessutom kopplades fastigheterna upp till ett överordnat styrsystem. Förväntad besparing är cirka 15 procent (80 MWh) per år.
- Implementerat flertal energieffektiviserande åtgärder.
- Genomfört klimatriskbedömning av delar av beståndet för att säkerställa efterlevnad av EU:s gröna taxonomiförordning och andra klimatmål.

20240702249144



Marija Nikolic, fastighets- och hållbarhetschef, tillsammans med Christian Fredefors, kundansvarig på SBAB.

– Våra investeringar och beslut präglas av ett hållbarhetsperspektiv, inklusive aktivt arbete med energioptimering och värmeåtervinning i våra fastigheter, säger hon. Vi ser det som en självklarhet att ta ansvar för det avtryck vi gör på klimatet och miljön och vill möjliggöra ett mer hållbart liv för alla som vistas i och runt våra fastigheter.

SOCIALT ANSVAR

– Våra medarbetares kompetens och välmående är kärnan för vår långsiktiga hållbarhet och framgång, säger Marija. För att vara en framgångsrik aktör är det viktigt att vi tar hand om vår personal. Har Holmströmgruppen välmående människor som trivs på jobbet och mår bra är vi övertygade om att det har positiv påverkan på organisationens verksamhet och lönsamhet.

Vi tror på att öppenhet och respekt är nyckeln till att skapa långsiktiga relationer som gynnar både oss som fastighetsbolag och samhället i stort. Som arbetsgivare och hyresvärd strävar vi efter att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö. Som ett konkret steg i denna riktning har vi infört NMI och NKI för att mäta och förbättra upplevelsen hos våra medarbetare och boende. Dessa åtgärder stödjer vår önskan att säkerställa en positiv och trivsam miljö för alla som är en del av Holmströmgruppen.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Holmströmgruppen följer en nolltoleranspolicy mot diskriminering och trakasserier i alla former. Mångfald och jämställdhet är avgörande för vår organisation, inte bara som en moralisk princip utan även som en kritisk faktor för tillväxt och lönsamhet. Det främjar ökad förståelse för samarbetspartners, kunder och den lokala marknaden. Utan ett aktivt engagemang för mångfald och jämställdhet löper Holmströmgruppen risken att förlora möjligheten att attrahera de talanger som är nödvändiga för bolagets tillväxt och därmed gå miste om affärsmöjligheter. Våra riktlinjer för mångfald och jämställdhet, som tydligt formulerats i bolagets uppförandekod, personalhandbok och policydokument, återspeglar vår fasta övertygelse om att skapa en inkluderande och jämlik arbetsmiljö. Vi ser detta som en central del av vårt företagsansvar.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

I Holmströmgruppens strävan efter social hållbarhet utgör trygghet och säkerhet en grundläggande pelare för att skapa hållbara bostadsmiljöer. Genom att tillämpa en rättvis och transparent process för att godkänna hyresgäster, arbetar vi för att säkerställa att alla har lika möjligheter till ett hem, oavsett bakgrund eller ursprung.

I ett perspektiv av samhällsekonomisk hållbarhet minimerar vi risker genom noggranna identitets- och bakgrundskontroller av våra leverantörer, vilket minskar potentiella ekonomiska förluster för både Holmströmgruppen och samhället som helhet.

20240702249I3

EN BESVÄRLIG TID – MEN DET FINNS LJUSPUNKTER

Även om vi redovisar vårt sämsta resultat någonsin levererar vi god avkastning över tid. Bland ljuspunkterna i en besvärlig tid vill jag framförallt nämna Vincero Fastigheter och Ankarhagen, men även vårt portföljbolag Sweed, som just nu skördar internationella framgångar.

Holmströmgruppen är i grunden ett family office som drivit sin verksamhet i närmare 25 år nu. Från att inledningsvis varit helt inriktat på förvaltningsfastigheter i Stockholm är vi nu en koncern som vilar på två verksamhetsområden, där fastighetssidan och private equity-delen är ungefär jämnstora.

Från att inledningsvis varit helt inriktat på förvaltningsfastigheter i Stockholm är vi nu en koncern som vilar på två verksamhetsområden, där fastighetssidan och private equity-delen är ungefär jämnstora.

– FREDRIK HOLMSTRÖM, STYRELSEORDFÖRANDE

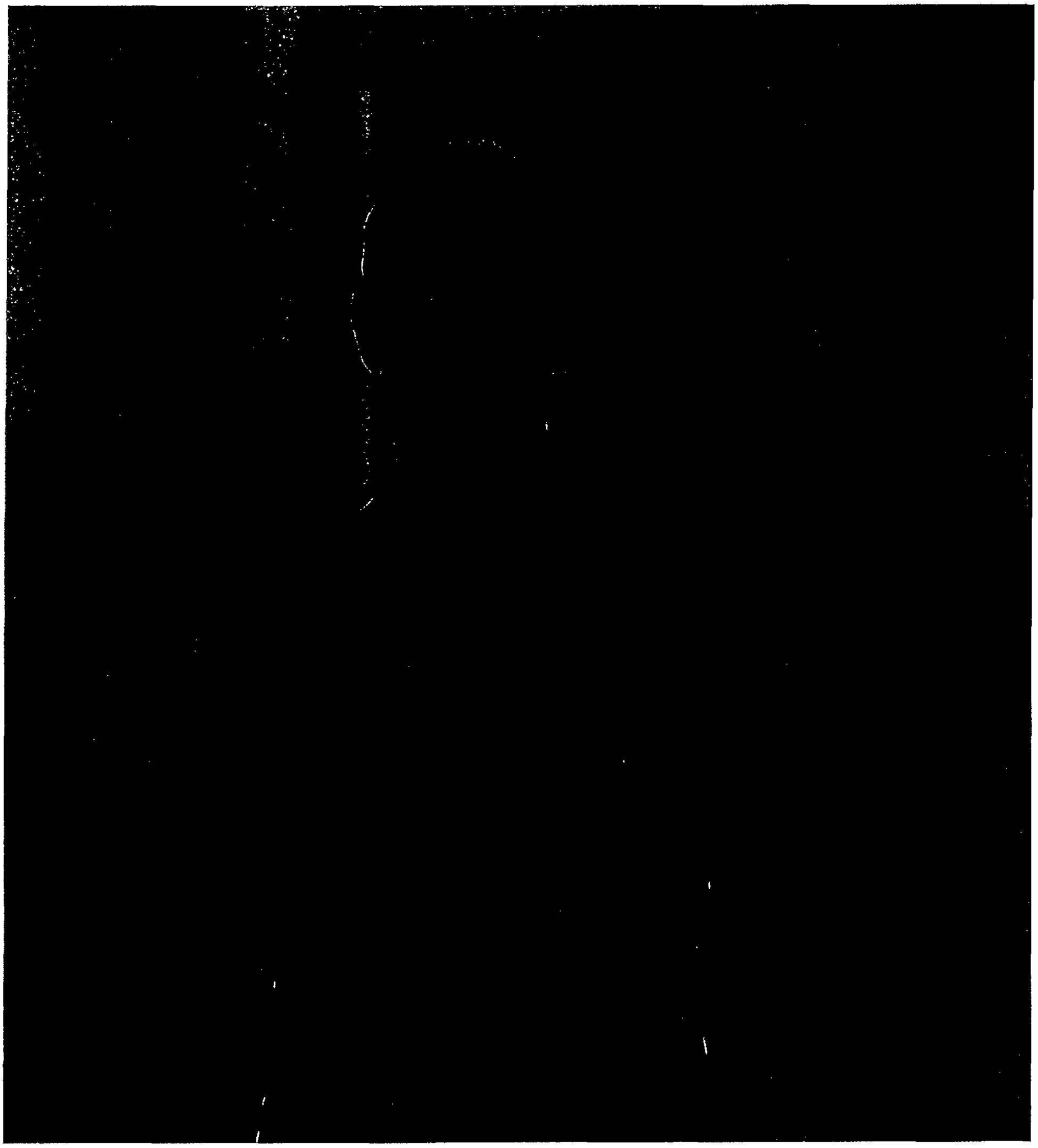
Fastigheter har fortfarande en bas med fastighetsförvaltning av egna och andras fastigheter. Till det området hör även intressebolagen Vincero Fastigheter som är aktivt inom fastighetsutveckling, och Ankarhagen som äger och förvaltar lokaler för lätt industri och lagerlokaler.

Under senaste åren har verksamheten inom Private Equity gått från att vara en mindre del till att svara för en betydande del av koncernens tillgångar. Verksamheten omfattar investeringar i cirka 30 olika företag som befinner sig i olika faser och olika branscher. Under 2023 tillkom Polar Structure och Stronghold.

Konjunkturläget är besvärligt sedan två år tillbaka och det visar sig tydligt i vårt resultat. Trots att vi gör vårt sämsta resultat någonsin har vi senaste tio åren ändå sett att redovisat eget kapital i genomsnitt vuxit med 18 procent per år. Jag är inte helt nöjd med det men siffran visar ändå på en viss hållbarhet i vår affärsmodell över tid och konjunkturcykler. Jag kan känna en viss ljusning även om jag tror att resten av året kan innebära fluktuation och fortsatt ekonomisk oro.

Vi fortsätter att jobba med existerande innehav samt värdeskapande i de strukturer som vi har skapat. Två glädjeämnen är Vincero Fastigheter som fortsätter att utvecklas väl och förhoppning om detaljplan inom ett år för det stora utvecklingsområdet Sjödalen. Även Ankarhagen har utvecklats väl med ökad nettouthyrning samt höjda driftnetton.

20240702249 16



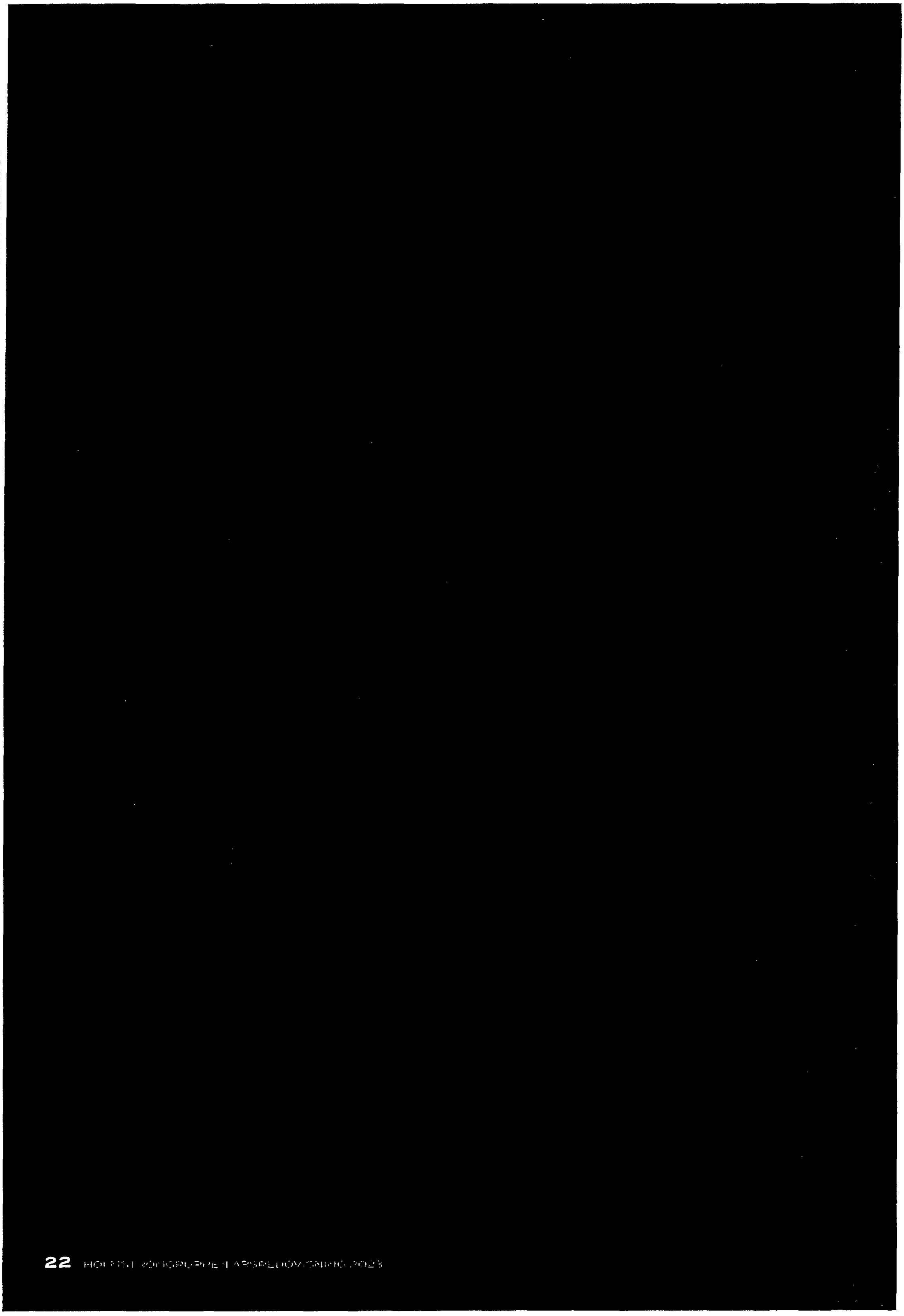
Jag har alltid sagt att jag är en relationsdriven investerare och ett bra exempel på det är vårt portföljbolag Sweed. Vi gick in tidigt i bolagets historia efter att ha känt stort förtroende för bolagets grundare och VD och gläds nu över hur bolaget växer internationellt med positiv respons.

Jag ser framför mig ett 2024 med fortsatt konsolidering och viss återhållsamhet för att kunna börja växa bolaget igen under 2025. Även om vi håller på med fastigheter och olika portföljinnehav så brukar jag alltid säga att vår personal är vår främsta tillgång. Så känner jag fortfarande och ser fram emot att tillsammans med mina medarbetare driva Holmströmgruppen framåt i min position som styrelseordförande och VD.

Stockholm i april 2023

Fredrik Holmström
Ordförande

2024070224917



20240702240918

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

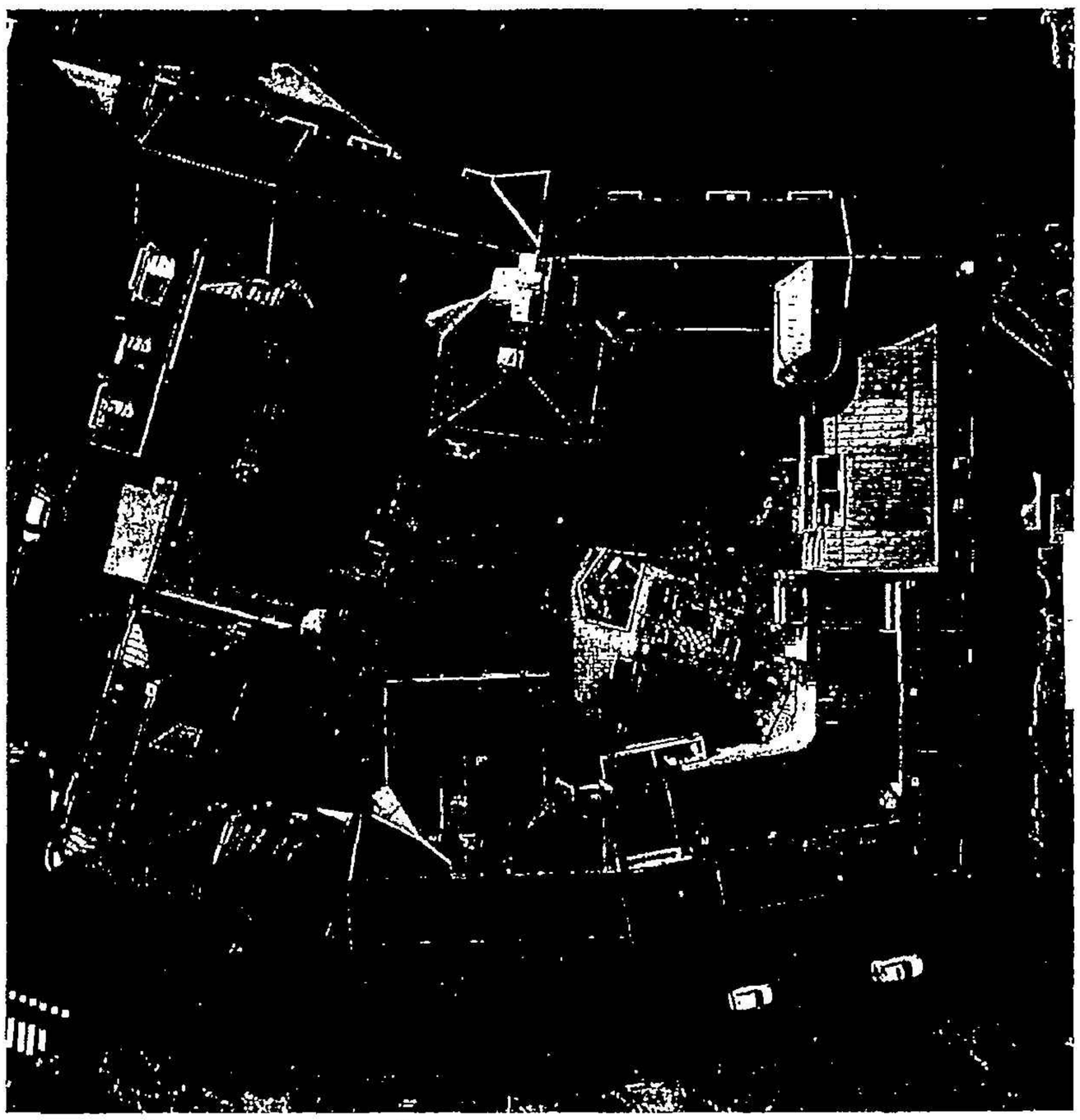


Under året har vi intensifierat våra insatser för hållbarhet genom gröna investeringar för fossilfri uppvärmning med bergvärme och solceller. Samtidigt välkomnar vi stolt fyra nya förvaltningsuppdrag, vilket stärker vår position som en pålitlig partner inom fastighetsförvaltning.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

20240702249I9

HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Fastigheten Postmästaren 2, Nynäshamn.

▶ HÄNDELSER **2023**

- Driftsatt bergvärme och solceller i Skarpnäck i samband med energiprojekt.
- Nya förvaltningsuppdrag:
  – Sollentuna, cirka 9 300 kvm
  – Visby, cirka 3 650 kvm
  – Ormlnge, cirka 12 200 kvm
  – Upplandsbro, cirka 4 400 kvm
- Tecknat avtal med en marknadsplattform för uthyrning av lägenheter.
- För energibesparing har fjärrvärmecentraler bytts ut och temperaturgivare har installerats.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Holmströmgruppens förvaltningsverksamhet bedrivs i det helägda dotterbolaget Holmström Fastigheter. Förvaltningsportföljen omfattar 116 fastigheter om 248 500 kvm, fördelat på 77 procent bostäder, 19 procent kommersiella lokaler och fyra procent samhällsfastigheter.

Förvaltningsverksamheten bedrivs med betoning på att leverera en aktiv förvaltning med utmärkt service för hållbara och bekväma bostäder och kommersiella lokaler. Holmström Fastigheter arbetar med ett långsiktigt fokus med målet att förvalta fastigheterna under många generationer.

Läs mer om Holmströmgruppens fastighetsförvaltning på kommande sidor.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Holmströmgruppens egna fastighetsportfölj omfattar 29 fastigheter. Fastigheterna är primärt

20240702224920



Projektet Sjödalen etapp 2 i Huddinge utvecklas av Vincero Fastigheter.



Fastigheten Östanvinden 4 i Karlstad ägs av Ankarhagen.



Berga 10:6 i Österåker ägs av Holmström Fastigheter.

belägna i Storstockholm och Örnsköldsvik och omfattar cirka 44 500 kvm, varav cirka 76 procent bostäder och 24 procent lokaler.

ÖVRIGA FASTIGHETSINNEHAV

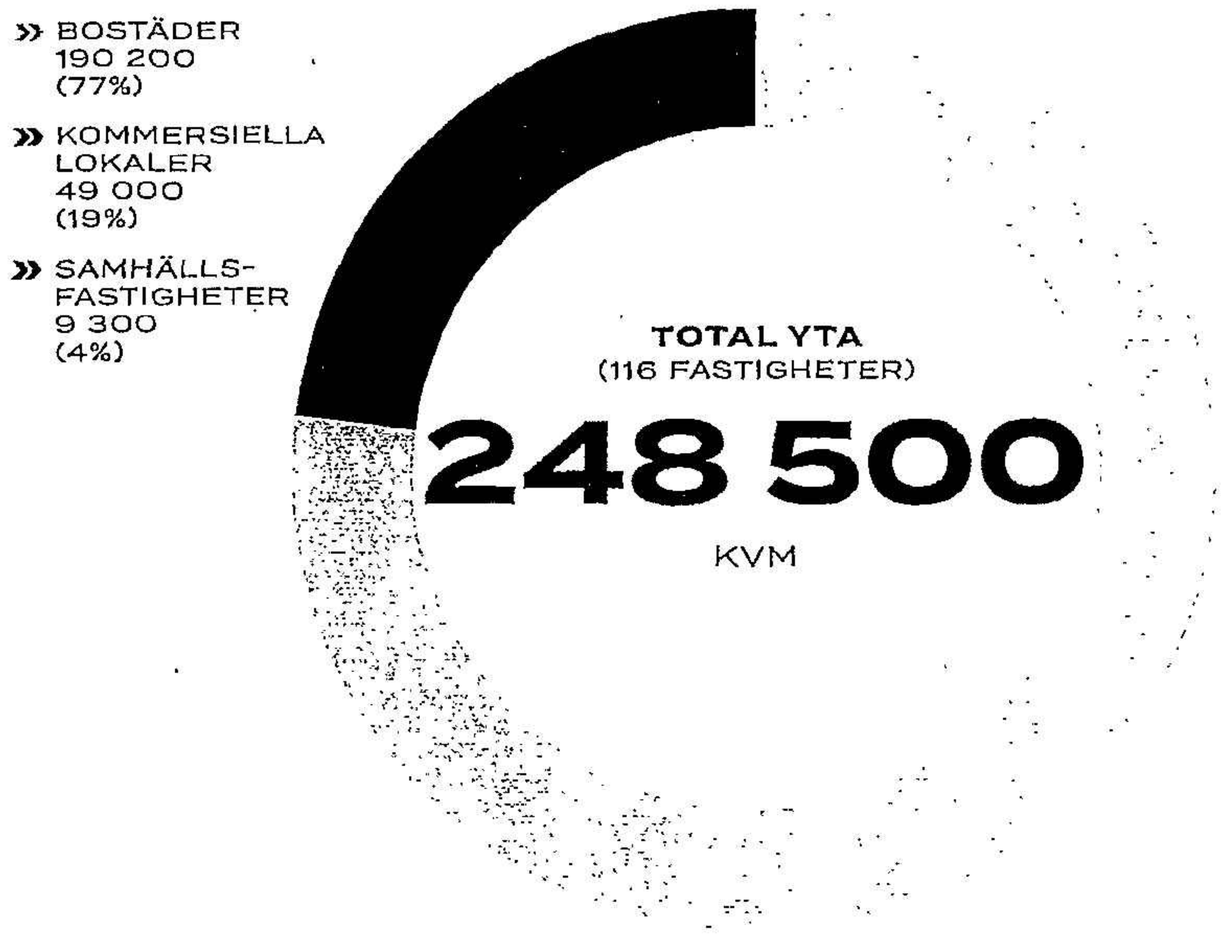
Vincero Fastigheter

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter vars fastighetsportföljd innefattar både kommersiella fastigheter, bostäder och utvecklingsprojekt med bra kommunikationslägen i Storstockholm, Uppsala och Västerbotten. Fastighetsportföljen består av 40 fastigheter omfattande cirka 69 400 kvm.

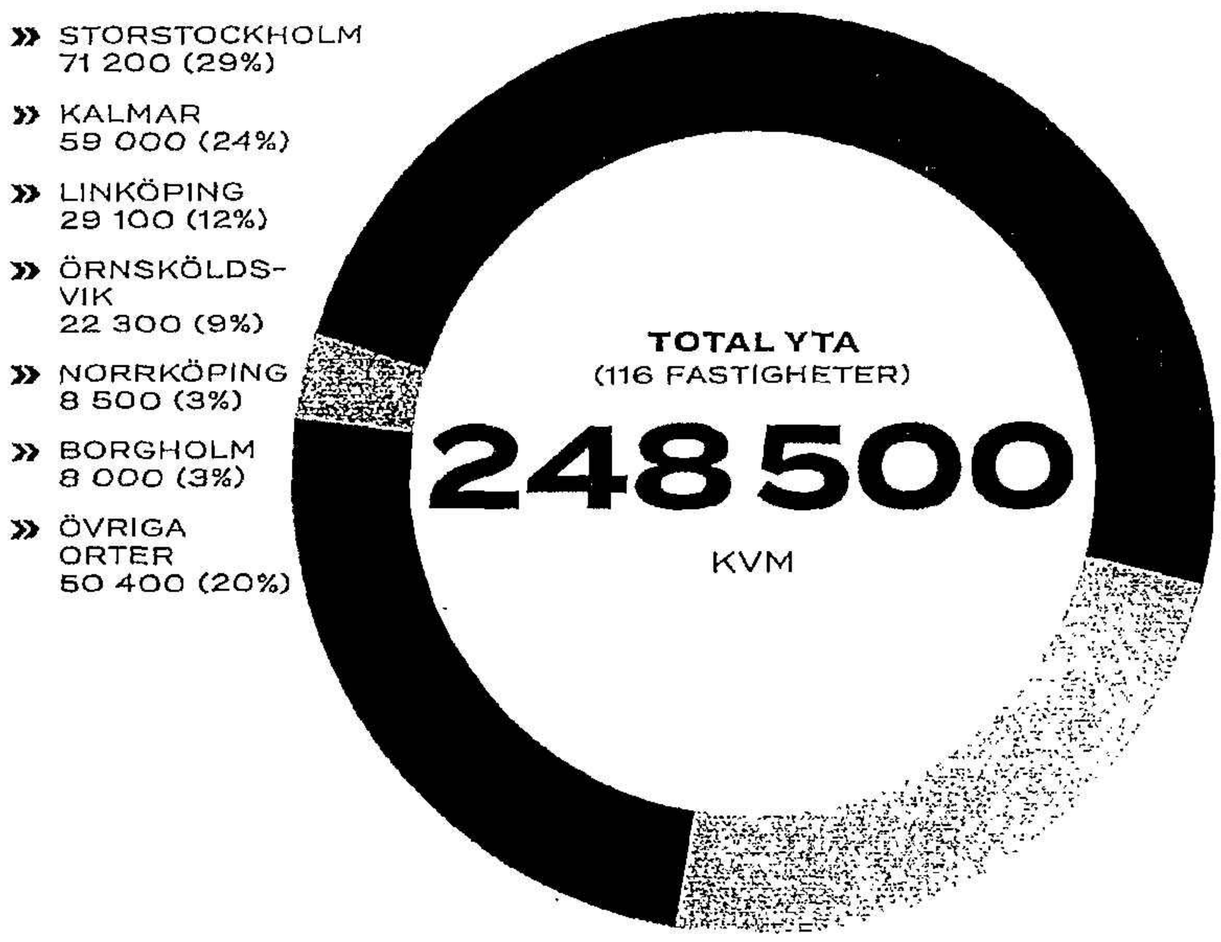
Ankarhagen

Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen, som förvärvar, förädlar och förvaltar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 38 fastigheter med cirka 116 300 kvm uthyrningsbar yta.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

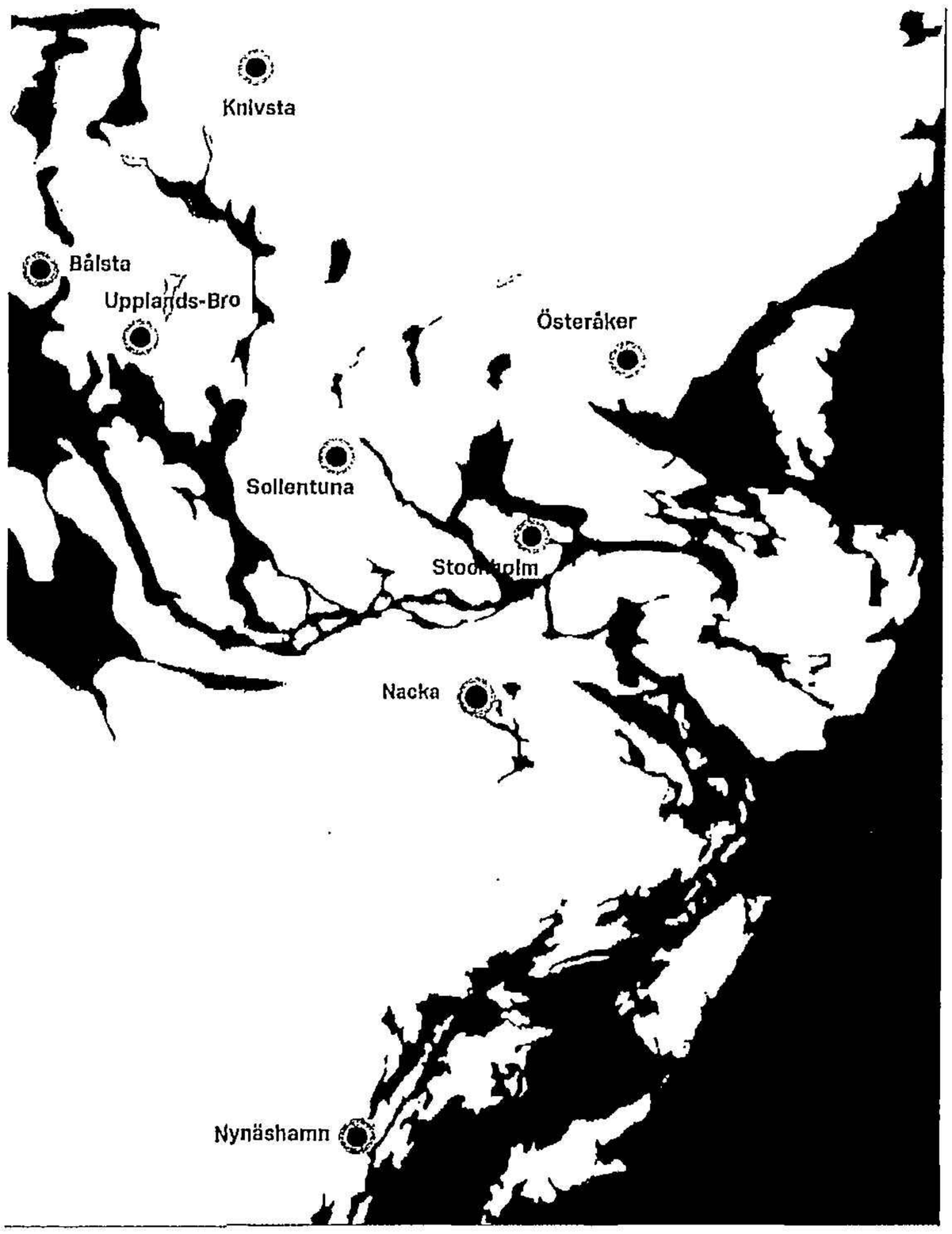


GEOGRAFISK FÖRDELNING
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



20240702024921

STORSTOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar 18 fastigheter i Storstockholm, varav åtta i Stockholms innerstad och tio i övriga Storstockholm. Läs mer om Stockholms innerstad på sidan 28.

Av de tio fastigheterna i övriga Storstockholm är två direktägda, den ena i Nynäshamn och den andra i Österåker.

Under 2023 tilldelades Holmströmgruppen förvaltningsuppdrag för fyra nyproducerade fastigheter i Storstockholm. Dessa inkluderar två fastigheter i Sollentuna med totalt 206 bostäder, 220 bostäder och 11 lokaler i Orminge samt 104 bostäder i Upplandsbro.

Holmströmgruppens fastighet i Nynäshamn omfattar totalt cirka 9 200 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. Omgivande bebyggelse utgörs främst av bostäder med butiker i bottenplan. På fastigheten finns totalt fyra byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 80 lägenheter och 18 kommersiella lokaler.

Fastigheten Berga 10:6 är belägen nära Åkersberga centrum i Österåker kommun och uppfördes 1991. Den består av 41 bostäder och åtta kommersiella lokaler med en total yta på cirka 4 700 kvm.

Holmströmgruppen förvaltar även fastigheten Ängby 1:135 i Knivsta, som har 130 bostäder och en total yta på 5 764 kvadratmeter, samt en kommersiell fastighet i Bålsta som omfattar tre lokaler på 2 100 kvadratmeter.

20240702224922

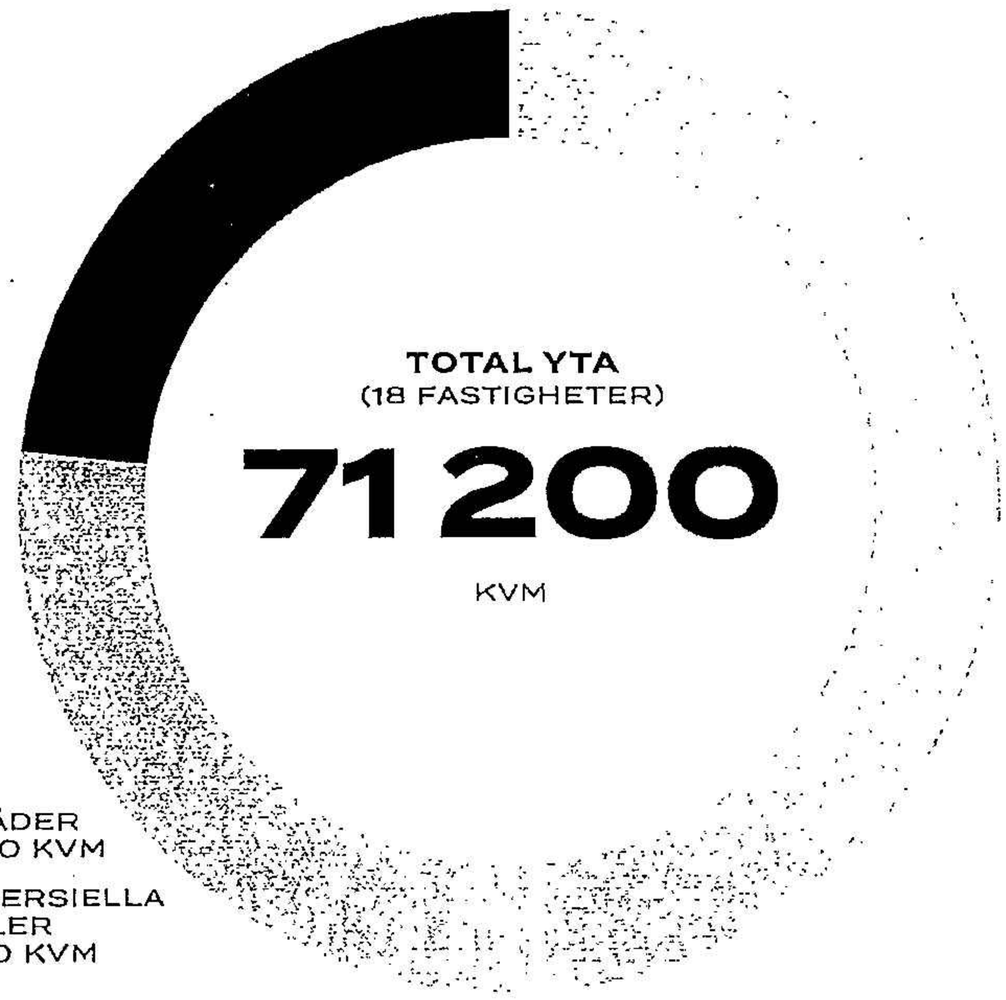


Autopiloten 5, Skarpnäck.



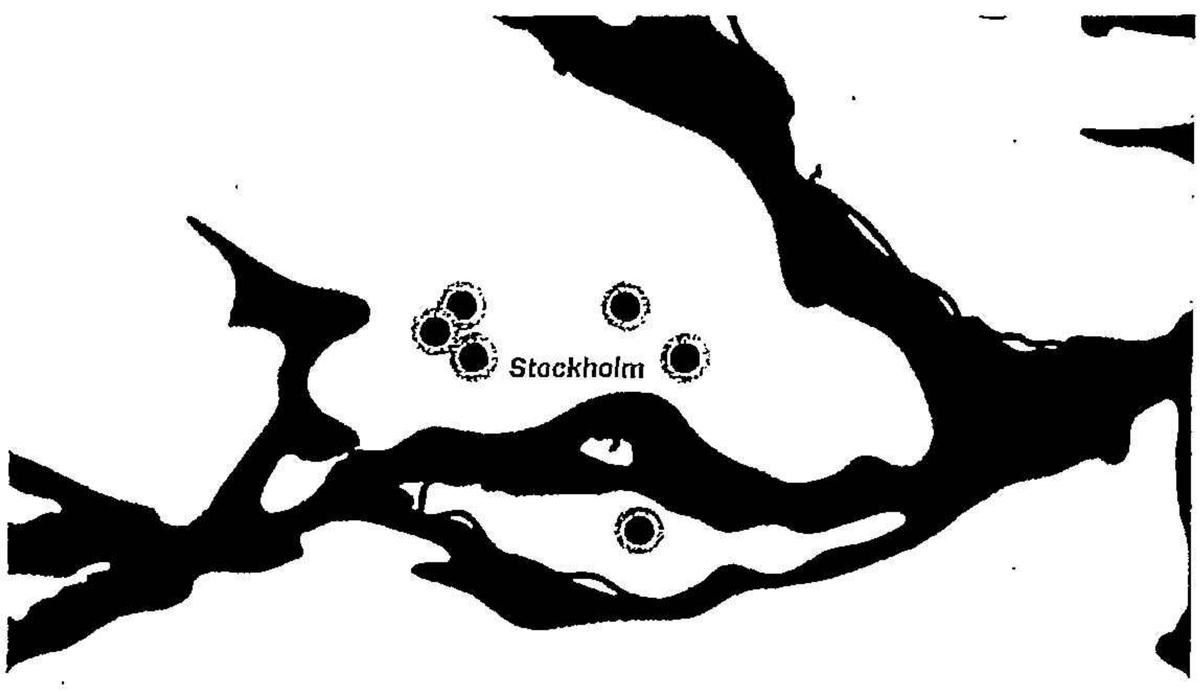
Postmästaren 2, Nynäshamn.

STORSTOCKHOLM
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER 54 600 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 16 600 KVM

20240702240223



STOCKHOLMS INNERSTAD

Holmströmgruppen förvaltar åtta fastigheter i Stockholms innerstad, varav sex ägs av Holmströmgruppen och två ägs av Fredrik Holmström privat. Fastigheterna omfattar totalt cirka 11 200 kvm fördelat på 121 bostäder och 15 kommersiella lokaler.

Fastigheterna på Skeppargatan 13 och Danderydsgatan 17, som ägs av Fredrik Holmström, omfattar totalt cirka 2 000 kvm, varav 62 procent utgörs av bostäder.

Holmströmgruppen äger och förvaltar två fastigheter i Skarpnäck. Under året genomfördes ett energiprojekt på dessa fastigheter där solceller installerades på taken för att sträva mot fossilfri uppvärmning.



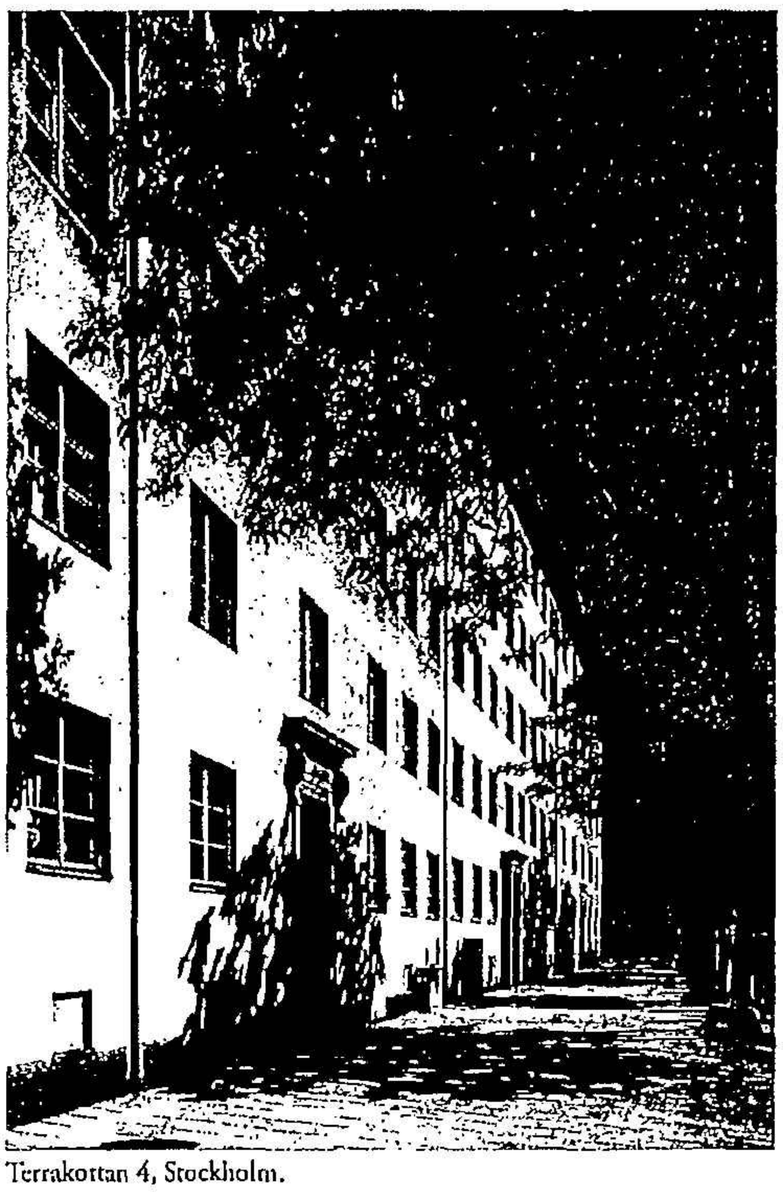
Timmermannen 32, Stockholm.



Kyrkogården 12, Stockholm.

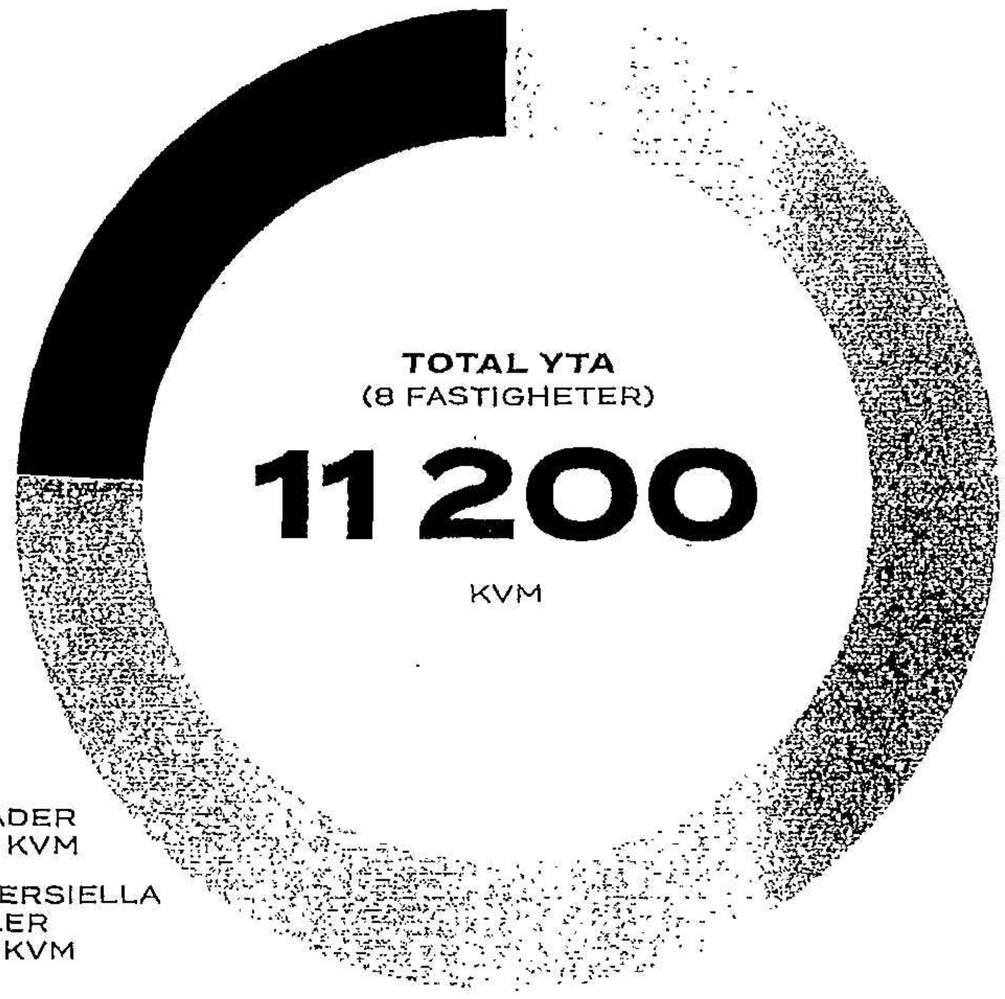


Fajansen 11, Stockholm.



Terrakottan 4, Stockholm.

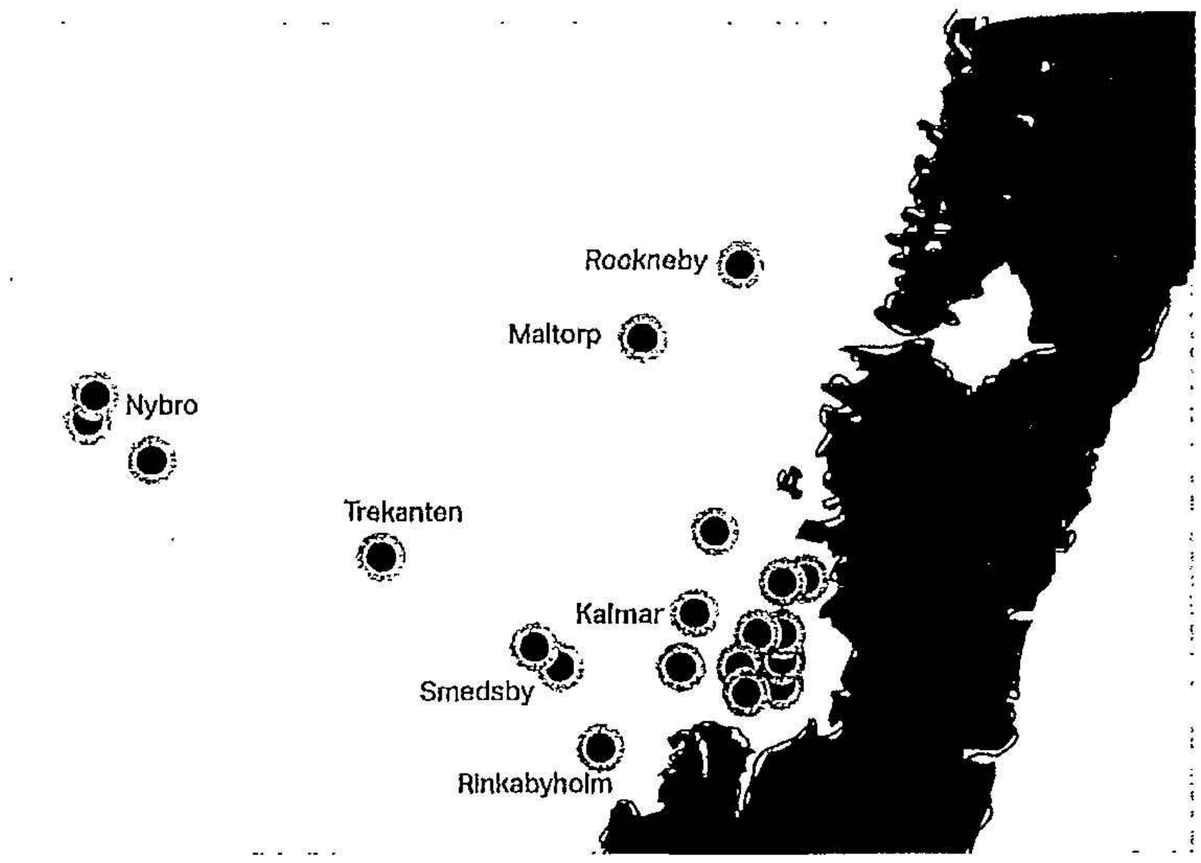
STOCKHOLMS INNERSTAD
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER 8 500 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 2 700 KVM

20240702124925

KALMAR



I Kalmar förvaltar Holmströmgruppen 44 fastigheter med omnejd. Samtliga fastigheter ägs av Klippudden Fastigheter.

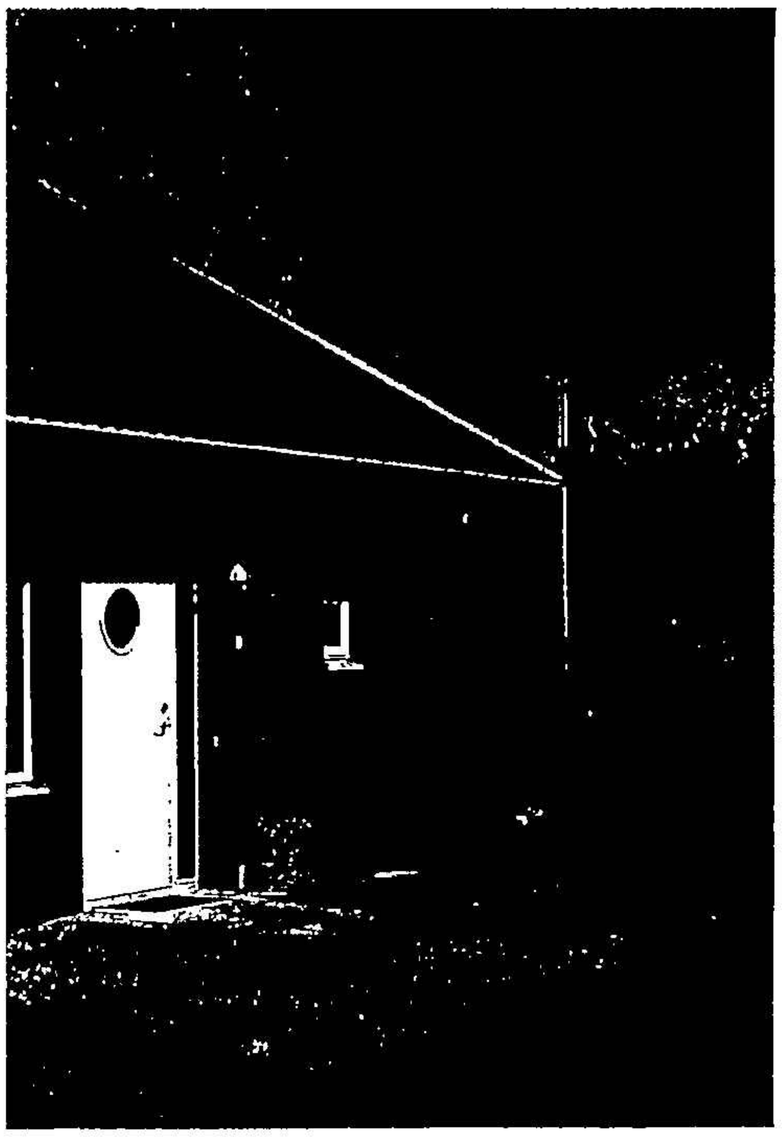
Beståndet i Kalmar omfattar totalt cirka 59 000 kvm, fördelat på 700 bostäder, 35 kommersiella lokaler och 12 samhällsfastigheter. Därtill kommer 643 parkeringsplatser.



Bläcksvampen 5, Kalmar.

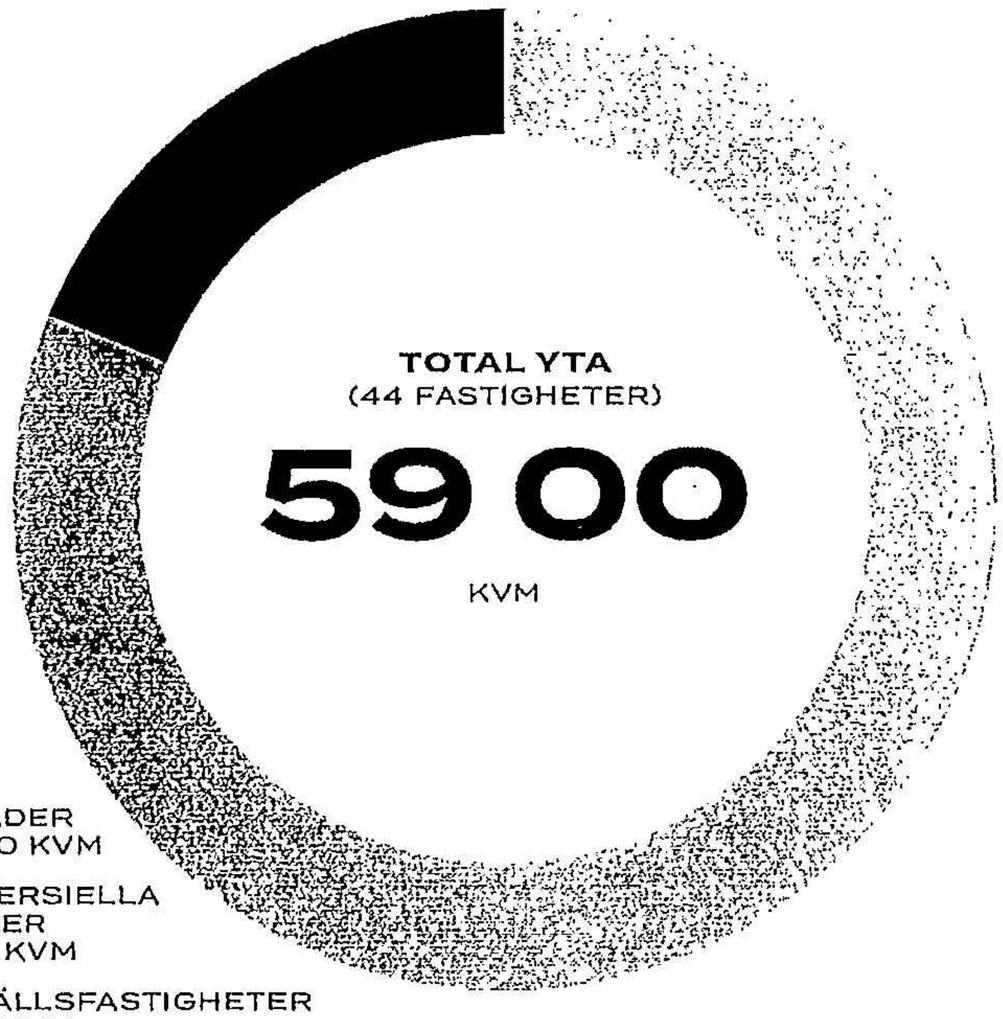


Bofinken 8, Kalmar.



Harby 1:183, Kalmar.

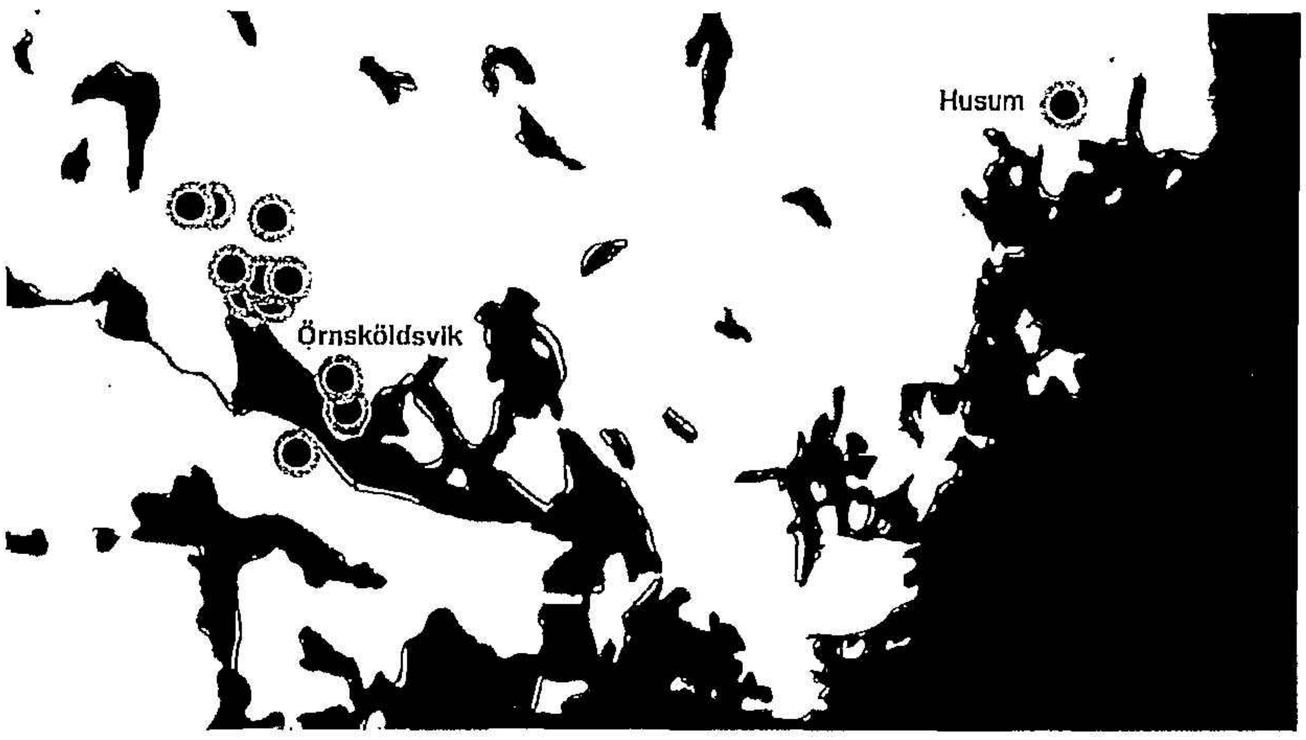
KALMAR
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER 48 000 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 3 600 KVM
- SAMHÄLLSFASTIGHETER 7 400 KVM

20240702240927

ÖRNSKÖLDSVIK



Holmströmgruppen förvaltar 21 fastigheter i Örnsköldsvik, varav 20 ägs av det delägda dotterbolaget Pelle Holmström Fastigheter.

Fastigheterna omfattar totalt cirka 22 300 kvm, fördelat på 260 lägenheter och 21 kommersiella lokaler. Därtill kommer 261 parkeringsplatser.



Turkiet 7, Örnsköldsvik.

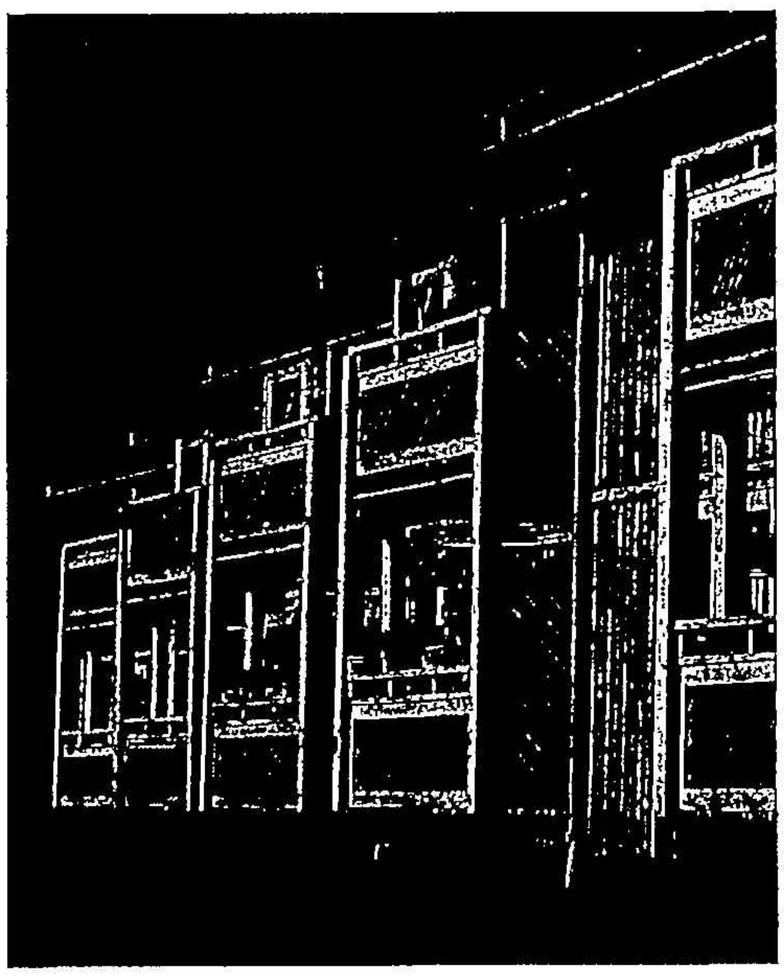


Nederön 1:63, Örnsköldsvik.

2024-07-02 07:04:27 6278

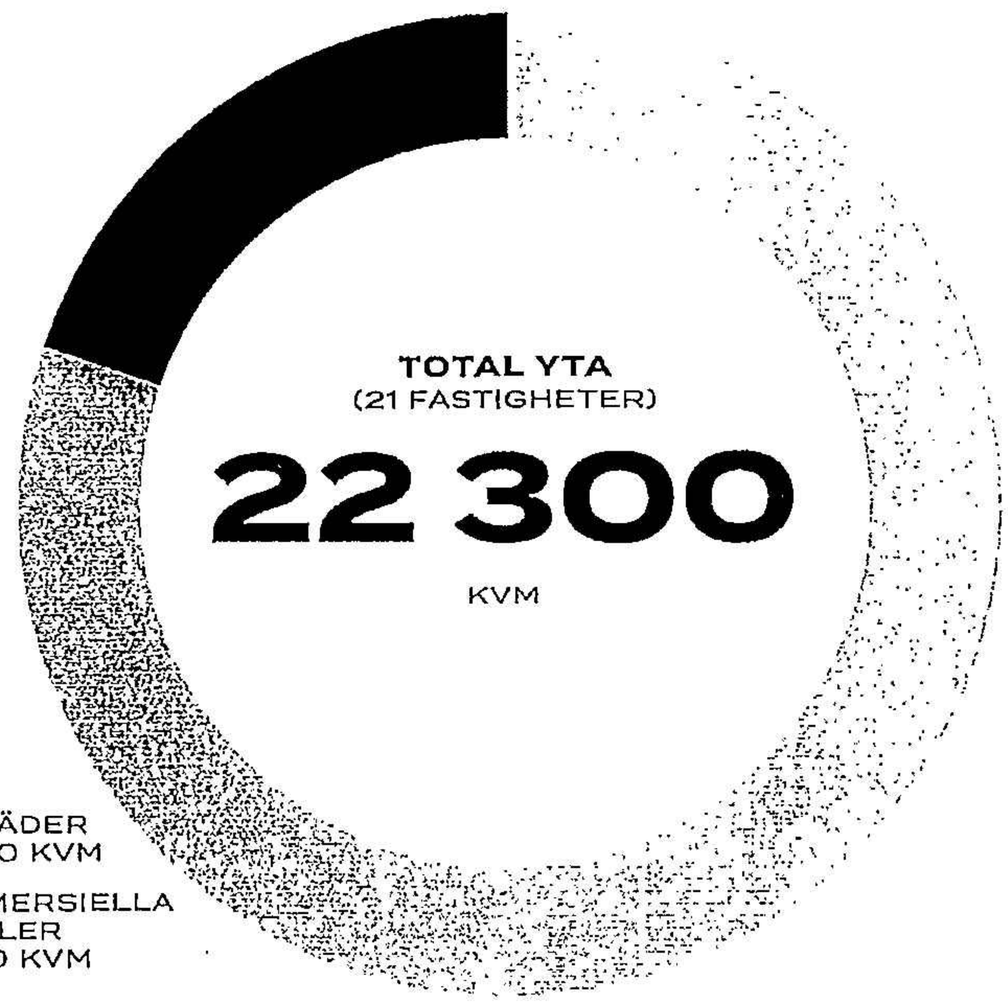


England 13, Örnsköldsvik.



Husum 1:217, Örnsköldsvik.

ÖRNSKÖLDSVIK
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



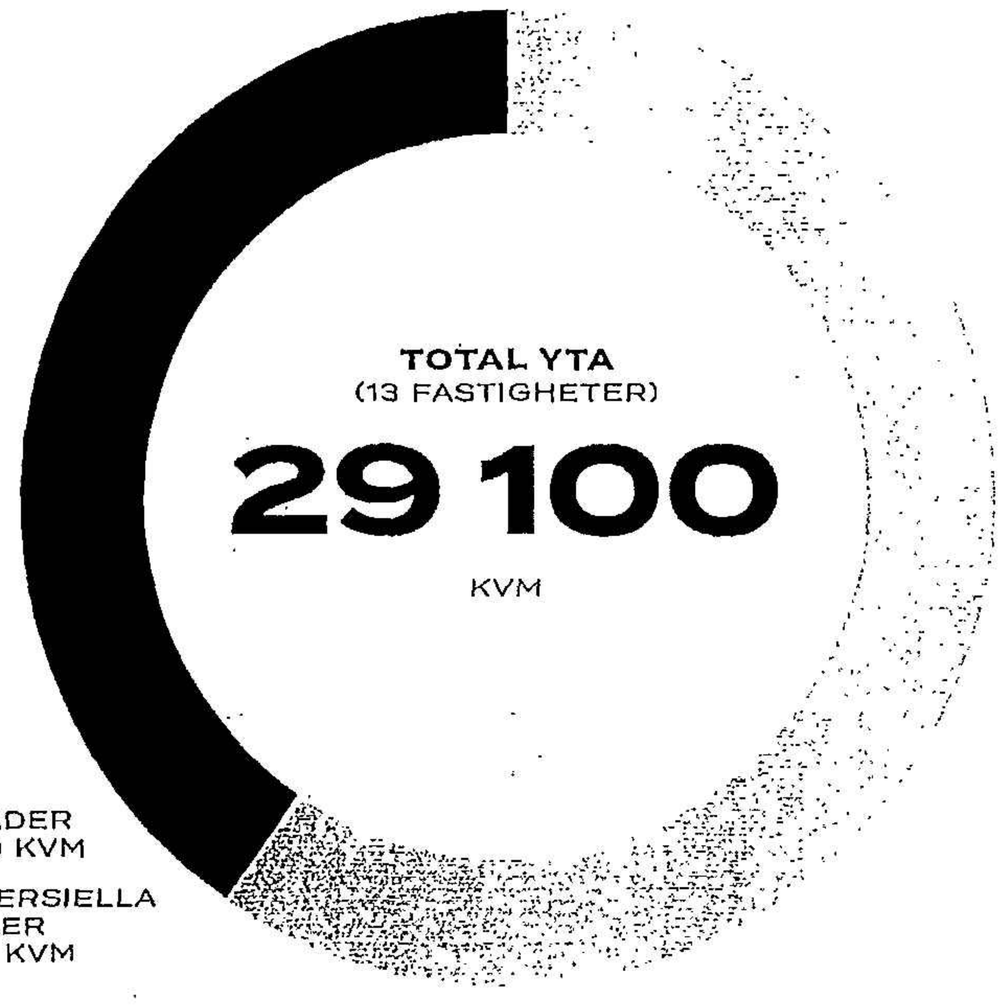
- BOSTÄDER 17 900 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 4 400 KVM



Kardanen 1 och 2, Linköping.

LINKÖPING

LINKÖPING
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



» BOSTÄDER
17 400 KVM

» KOMMERSIELLA LOKALER
11 700 KVM

Holmströmgruppen förvaltar 13 fastigheter i Linköping, omfattande totalt cirka 29 100 kvm.

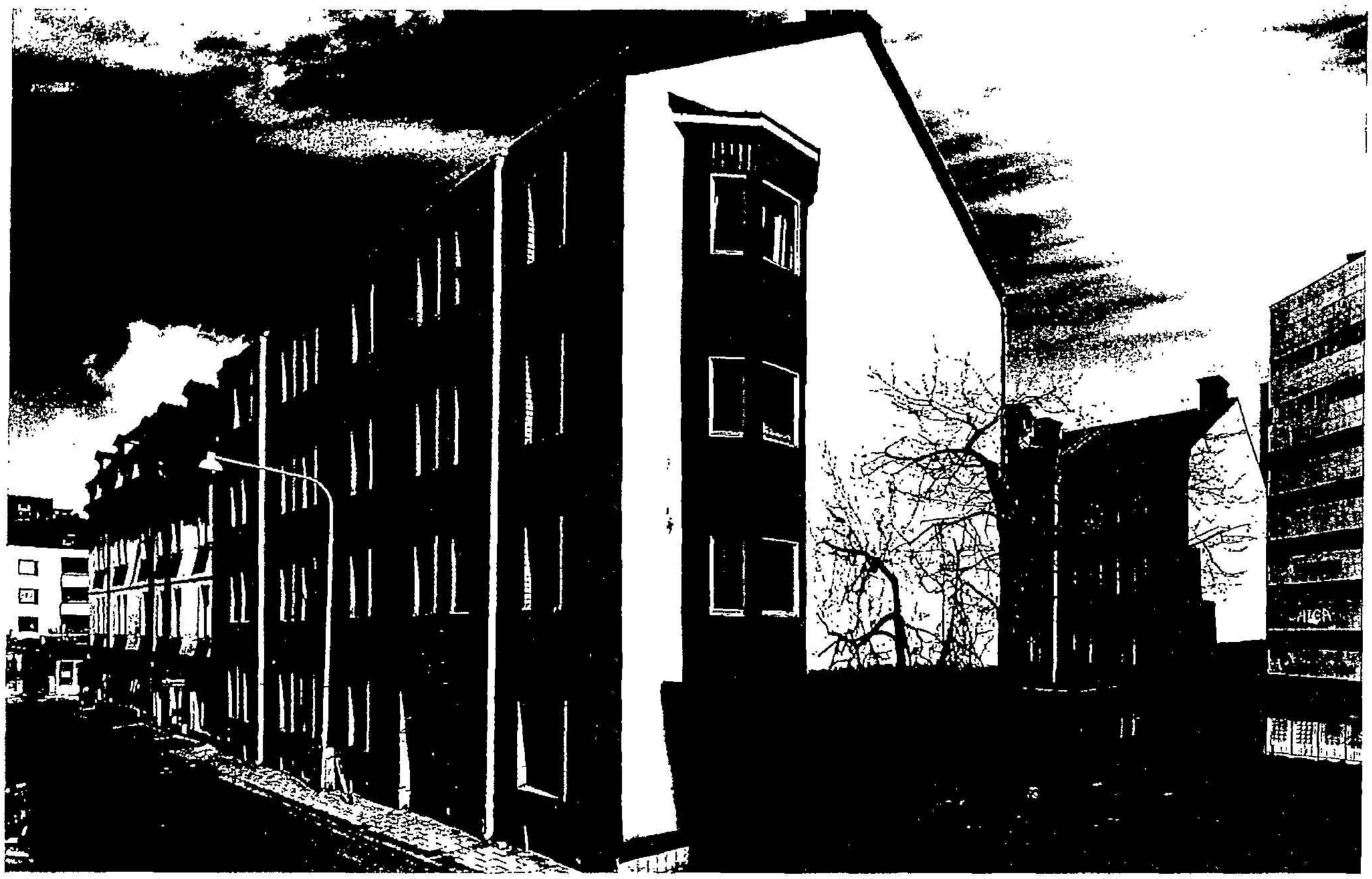
Två av fastigheterna ägs av Klippudden Fastigheter. De omfattar cirka 2 300 kvm, fördelat på 42 bostäder och en kommersiell lokal.

Övriga 11 fastigheter ägs av Bonäsudden. De omfattar totalt cirka 26 800 kvm, fördelat på 224 bostäder och 34 kommersiella lokaler. Därtill kommer 84 parkeringsplatser och 13 garageplatser.



Amor 4, Linköping.

20240702-0930



Asken 2, Norrköping.

NORRKÖPING

I Norrköping förvaltar Holmströmgruppen fyra fastigheter, omfattande totalt cirka 8 500 kvm.

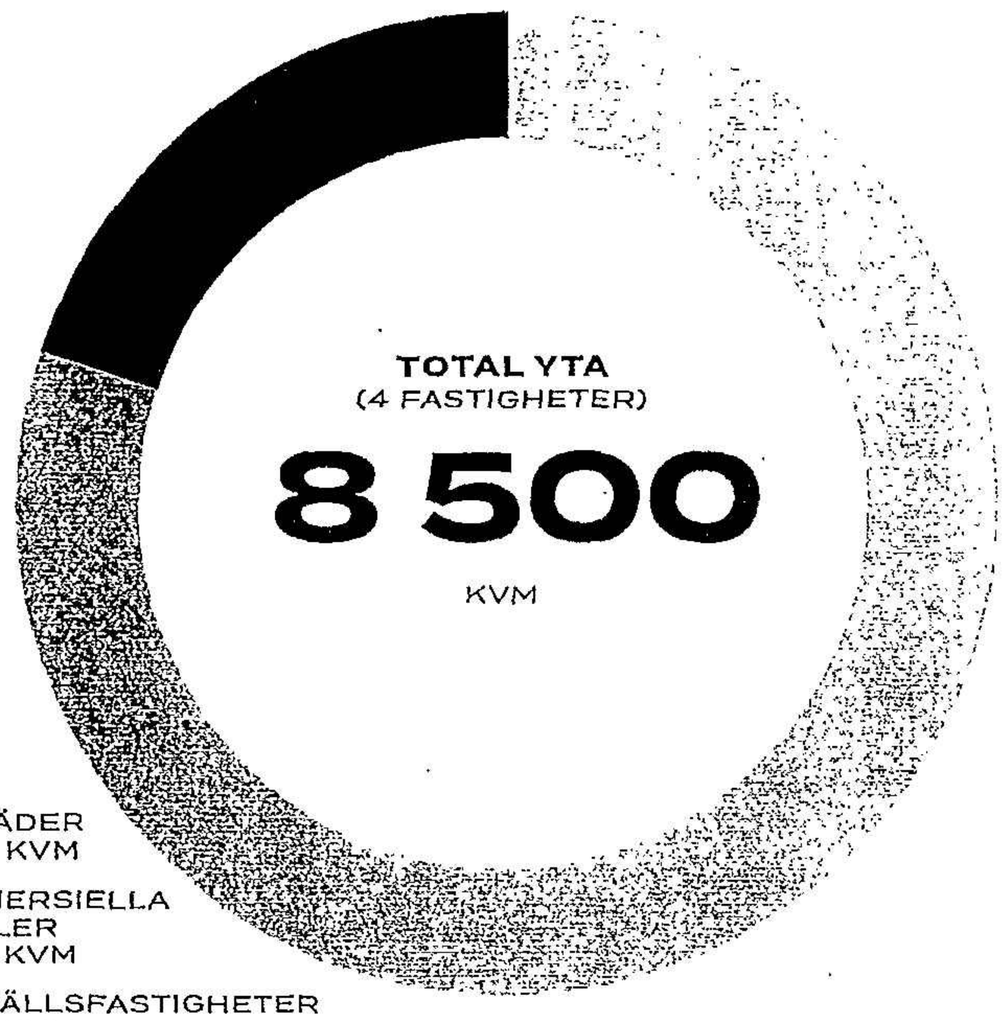
Klippudden Fastigheter äger tre av dessa fastigheter, som tillsammans omfattar 3 000 kvm. Dessa inkluderar 94 bostäder, 13 kommersiella lokaler och en samhällsfastighet.

Trasten 9 ägs av Bonäsudden. Den består av 40 bostäder och 11 lokaler på en total yta om cirka 5 500 kvm.



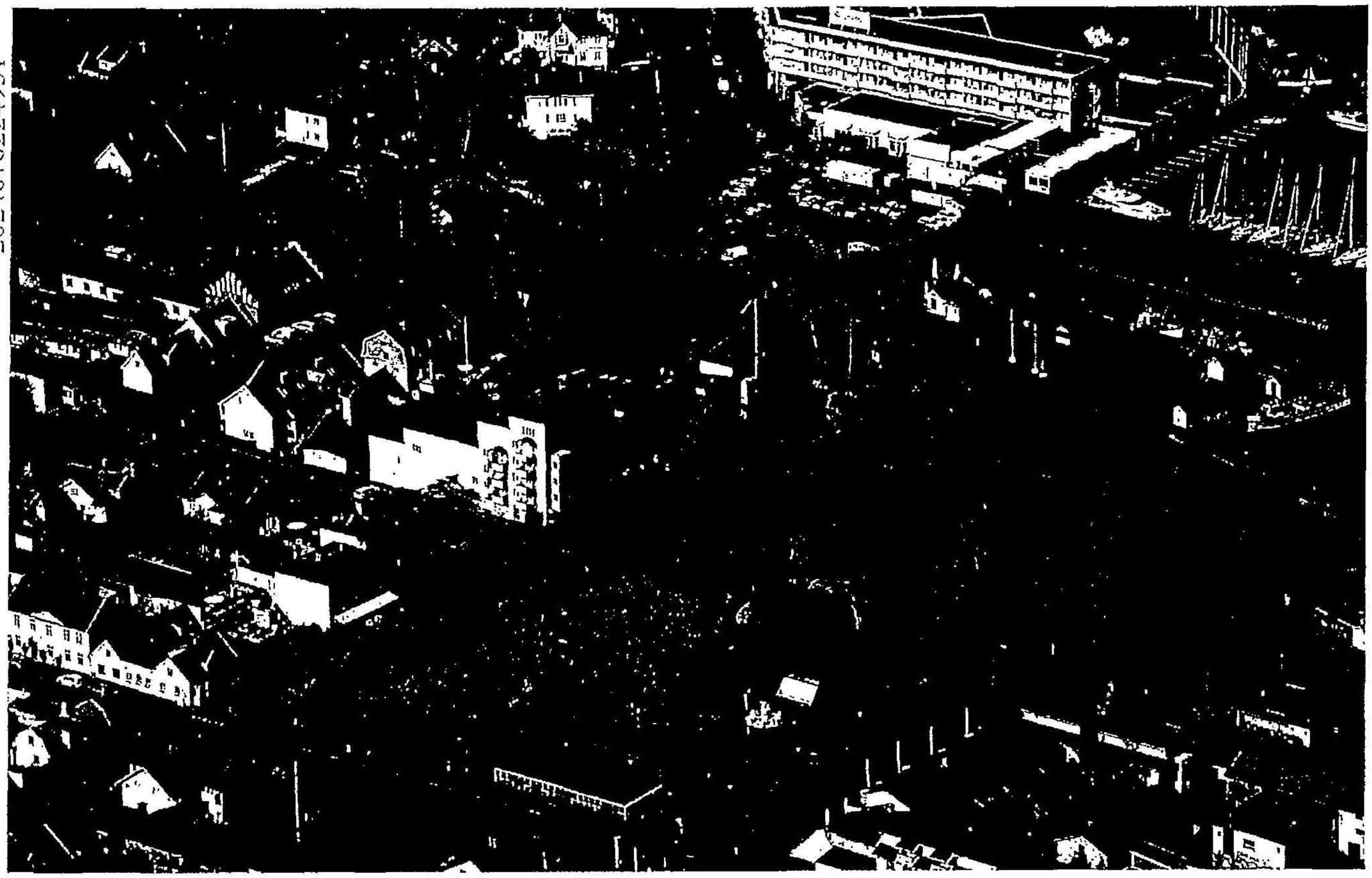
Växthuset 1, Norrköping. Samhällsfastighet.

NORRKÖPING
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER 6 100 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 1 200 KVM
- SAMHÄLLSFASTIGHETER 1 200 KVM

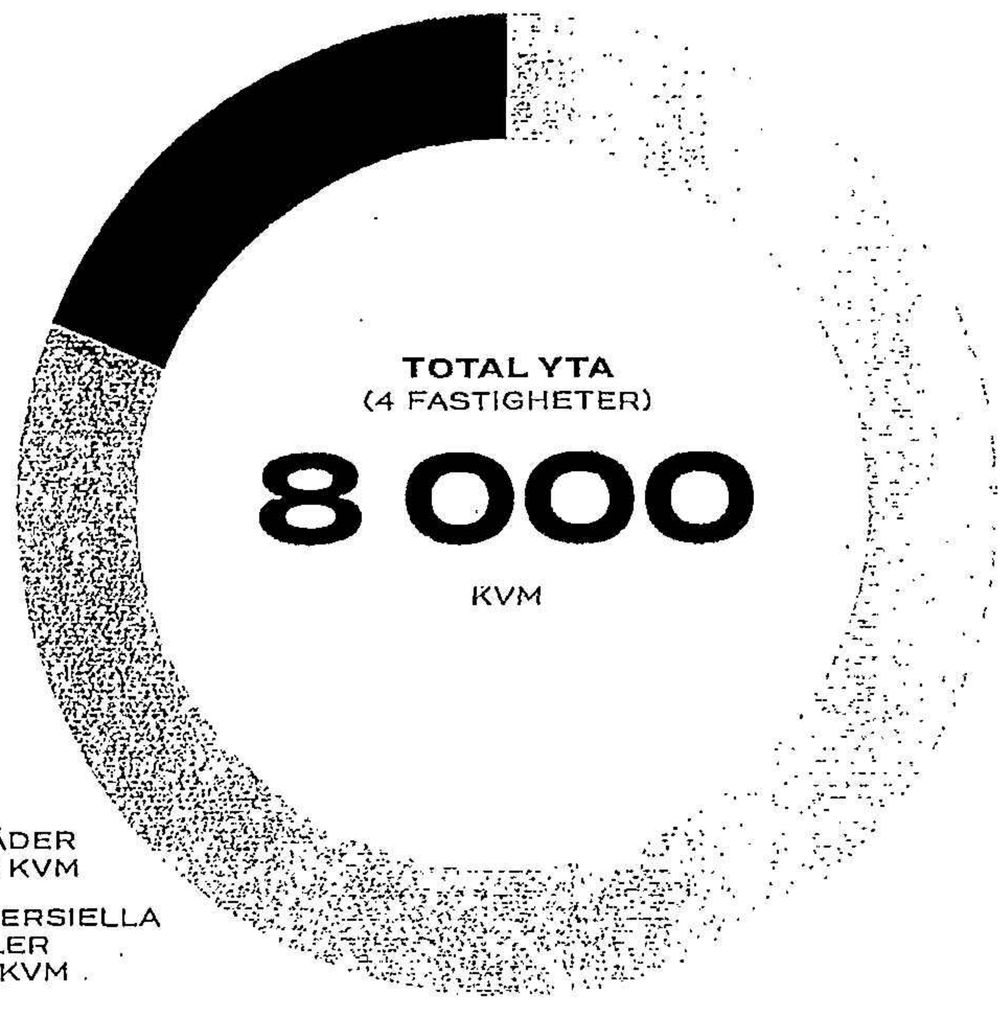
20240702224931



Verdandi 5, Borgholm.

BORGHOLM

BORGHOLM
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



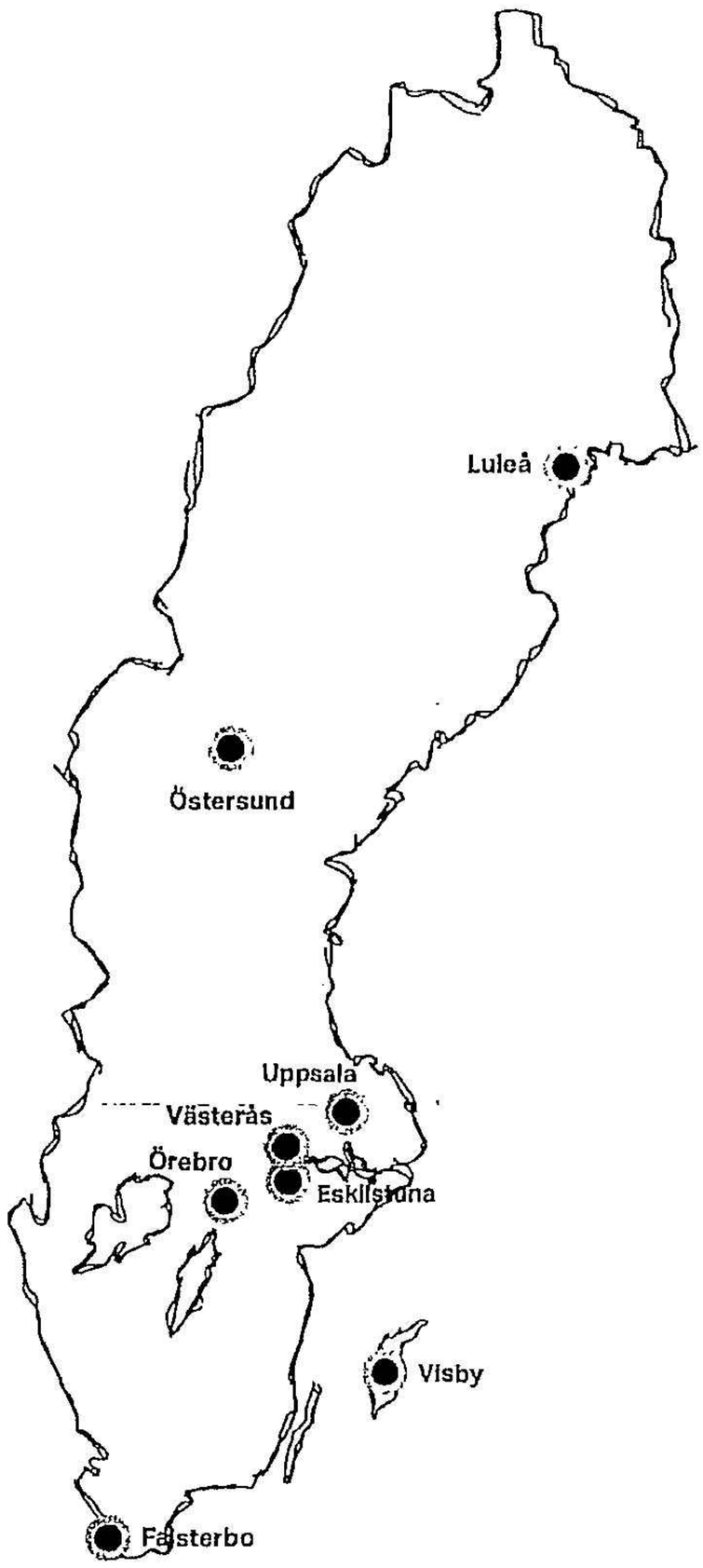
- BOSTÄDER 6 500 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 1 500 KVM

Holmströmgruppen förvaltar fyra fastigheter i Borgholm. Samtliga ägs Klippudden Fastigheter. De omfattar cirka 8000 kvm, fördelat på 122 bostäder och 13 lokaler. Därtill kommer 74 parkeringsplatser.

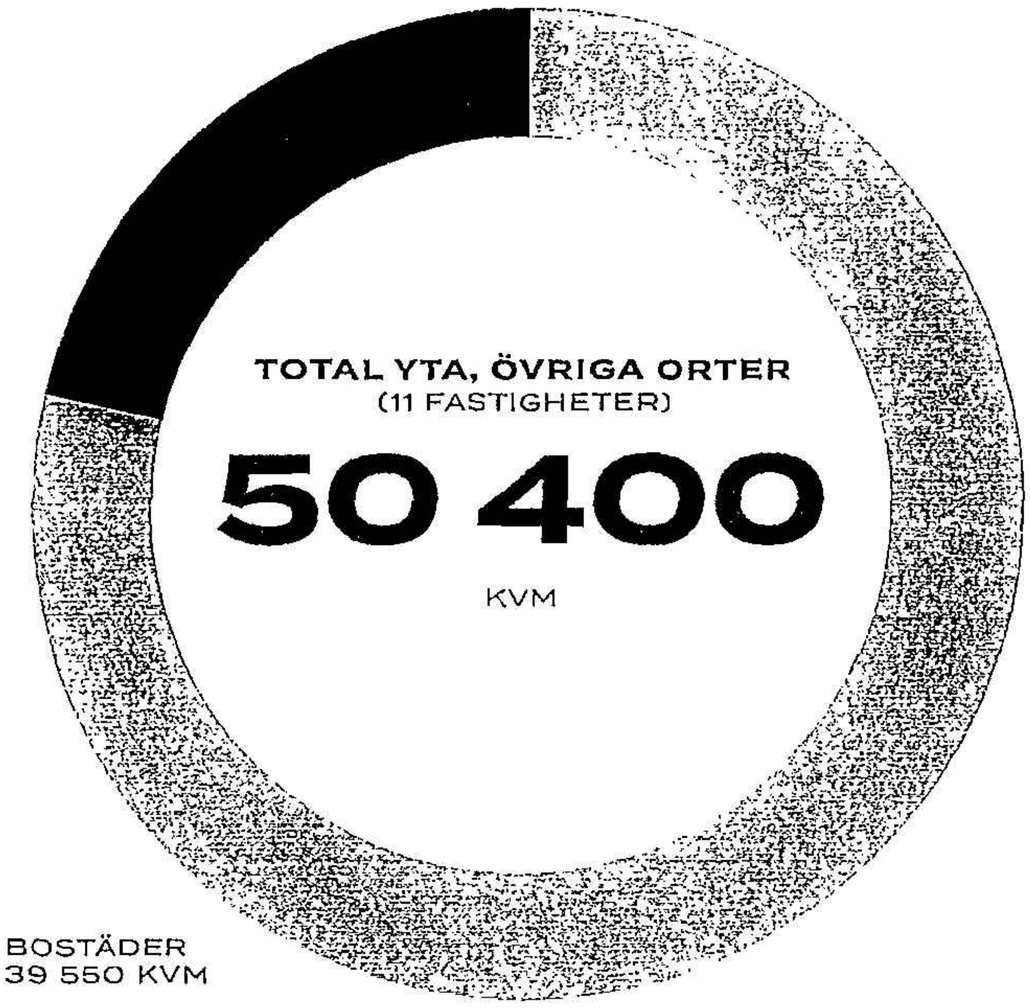


Åkaren 25, Borgholm.

20240702:4932



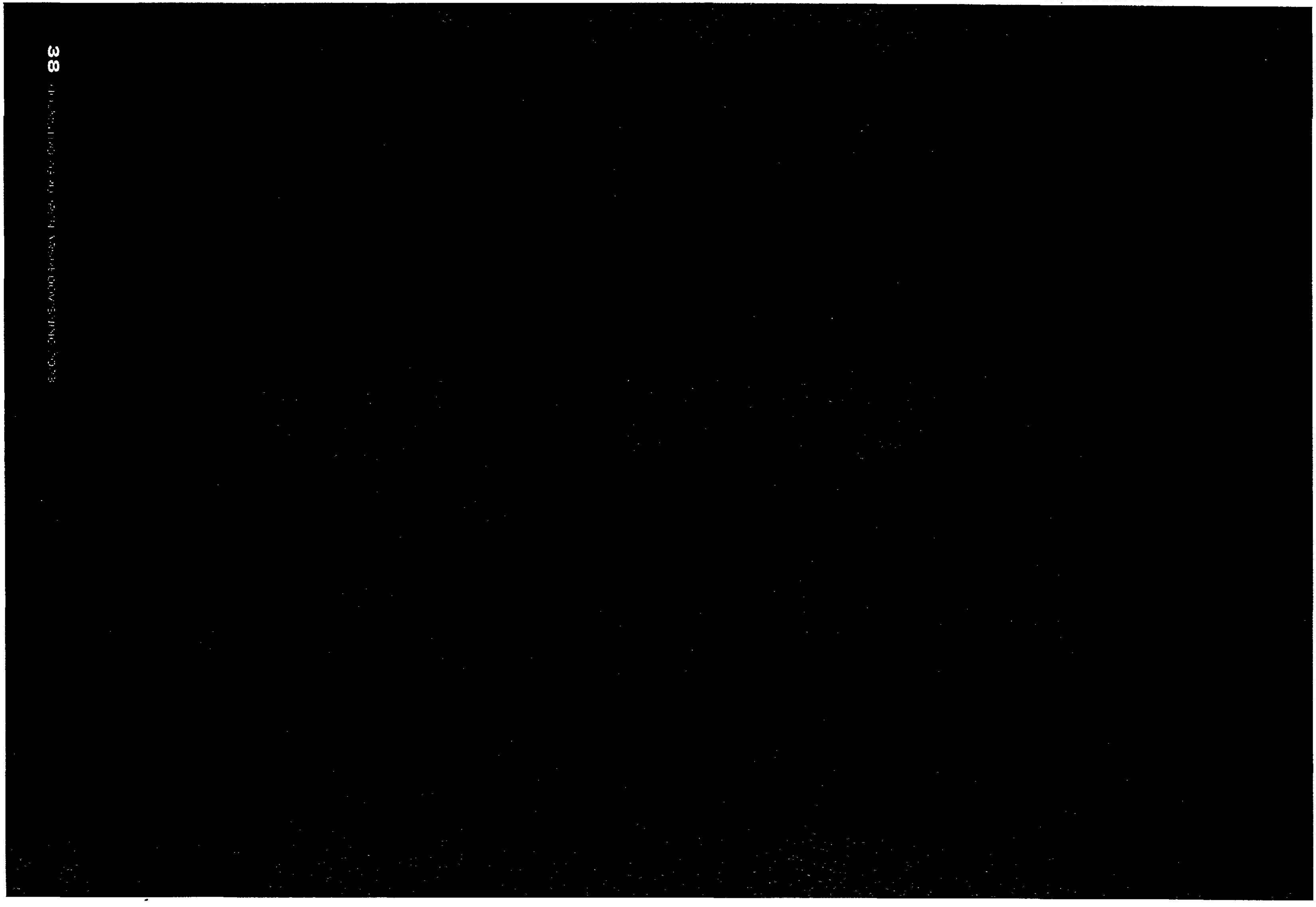
ÖVRIGA ORTER
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER
  39 550 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER
  10 850 KVM

ÖVRIGA ORTER

ORT	ANTAL FASTIGHETER	KVM BOSTÄDER	KVM LOKALER	KVM TOTALT
Östersund	3	9 400	5 500	14 900
Örebro	1	8 350	0	8 350
Eskilstuna	1	6 000	0	6 000
Luleå	1	5 100	50	5 150
Uppsala	1	0	4 200	4 200
Västerås	1	3 900	1000	4 900
Visby	2	6 800	0	6 800
Falsterbo	1	0	100	100
SUMMA	**11**	**39 550**	**10 850**	**50 400**



20240702224934

ÖVRIGA FASTIGHETS-INNEHAV

20240702224935

VINCERO FASTIGHETER



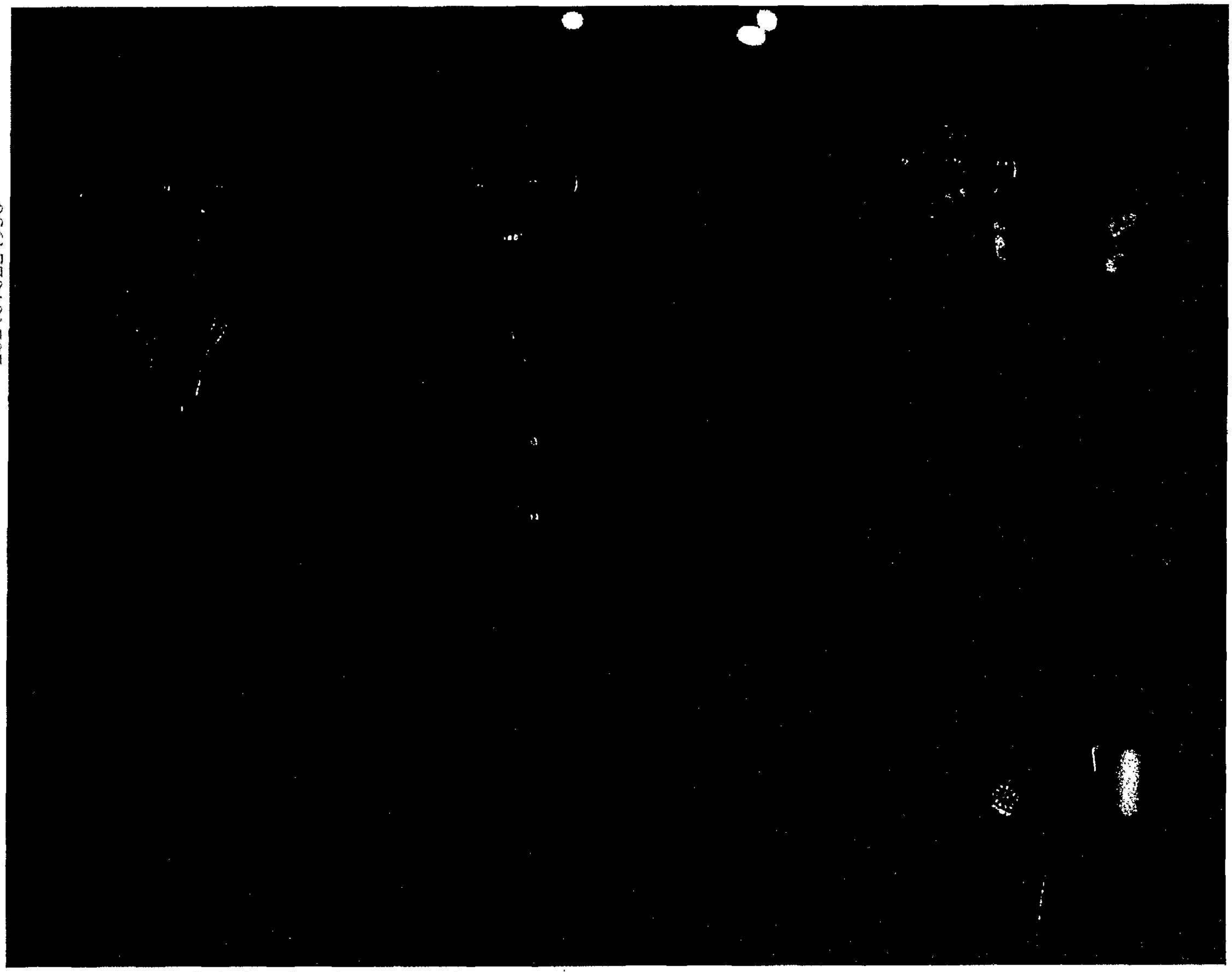
Robin Rutill, styrelseordförande för Vincero Fastigheter.

Vincero Fastigheter har under 2023 fokuserat på sina stora utvecklingsområden, där arbetet fortskrider i ett högt tempo, och vi förbereder nu bolaget för en omfattande byggnationsfas kommande år.

– ROBIN RUTILI, STYRELSEORDFÖRANDE



Fjärdingen 27:5, Uppsala.



Andreas Rutili och Robin Rutili, grundare av Vincero Fastigheter, tillsammans med Fredrik Holmström.

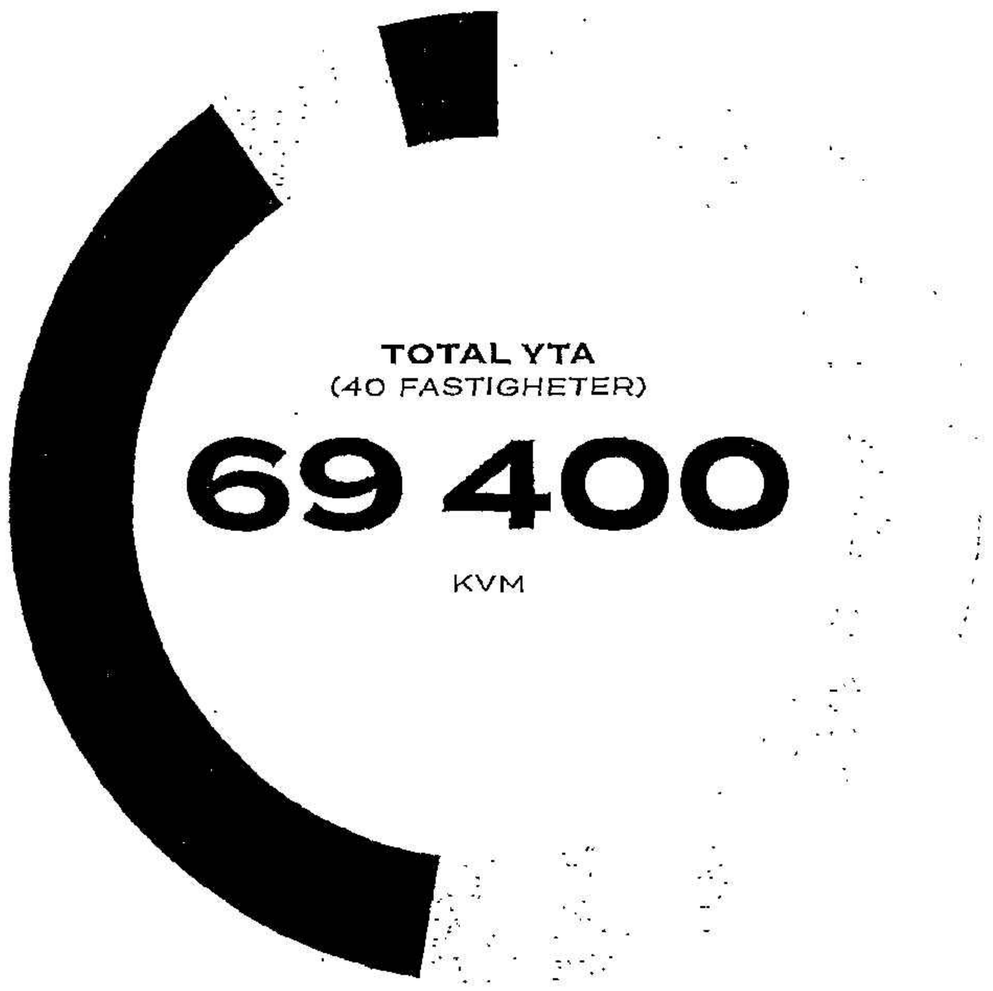
Vincero VF5 AB ("Vincero Fastigheter") äger och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm, Uppsala och Västerbotten. Fokus ligger på att skapa rätt förutsättningar för hyresgästernas verksamhet och därigenom över tid öka avkastningen.

På sikt strävar Vincero Fastigheter att äga och förvalta nyproducerade och energieffektiva hyresbostäder i attraktiva lägen i Storstockholm.

Vincero Fastigheter grundades 2016 och vid årets slut omfattade beståndet 40 fastigheter, med en total yta på cirka 69 400 kvm. Vid årsskiftet fanns 3 650 bedömda byggrätter i portföljen, fördelat på tre utvecklingsprojekt där Sjödalen i Huddinge är det största.

Bolaget bygger inte upp en egen organisation utan säkerställer en kompetens inom såväl kommersiell som ekonomisk förvaltning genom managementavtal med Vincero AB som drivs av bröderna Robin och Andreas Rutili. Vincero AB och Holmströmgruppen äger vardera 50 procent av Vincero Fastigheter.

VINCERO FASTIGHETER
GEOGRAFISK FÖRDELNING



- HUDDINGE 36 450 KVM
- UPPSALA 3 730 KVM
- VÄNNÄS 4 200 KVM
- STOCKHOLM 18 720 KVM
- UMEÅ 3 700 KVM
- SKELLEFTEÅ 2 600 KVM

20240702024937

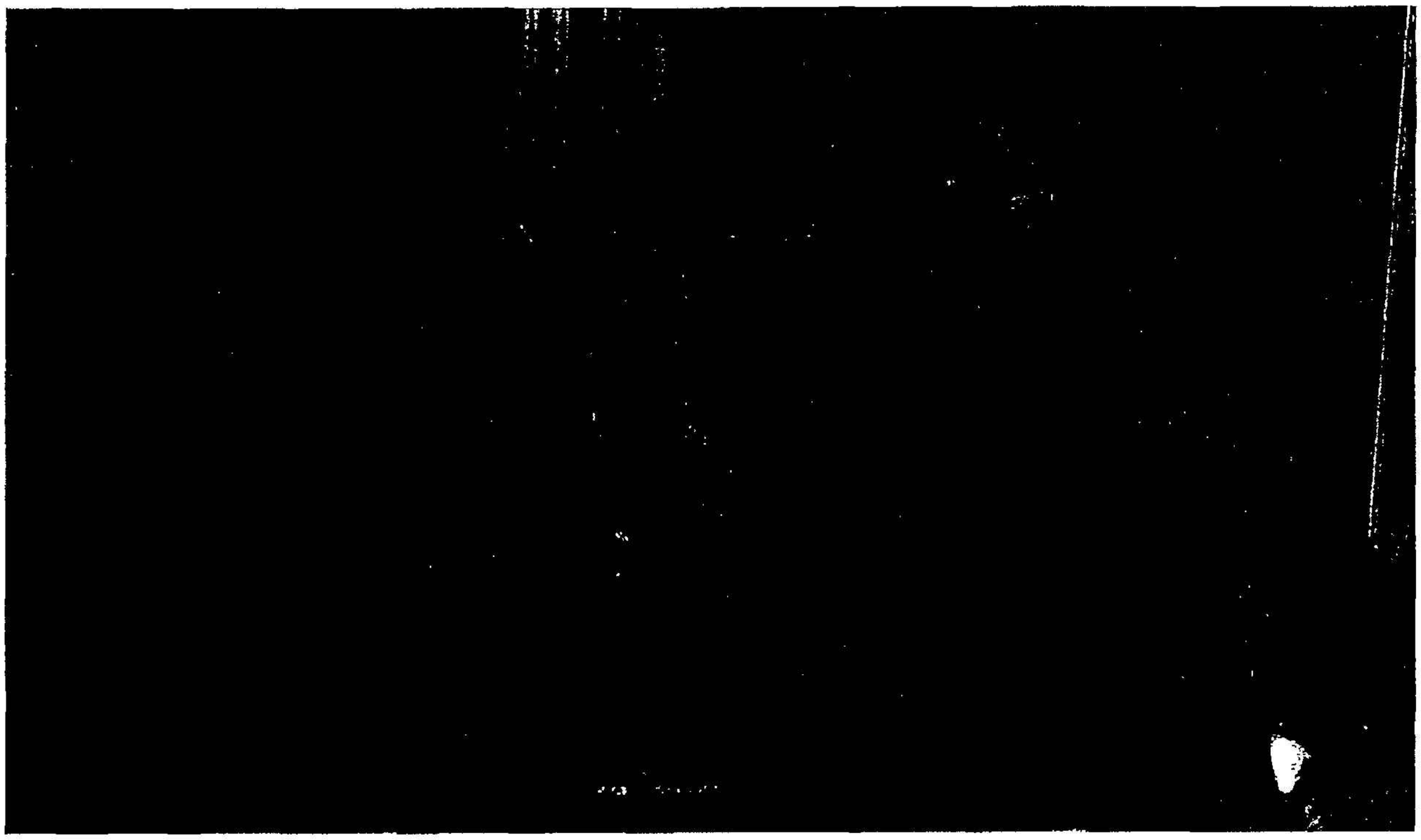
INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Sjödalen, som ansluter till Huddinge centrum, utvecklar Vincero Fastigheter ett större bostadsområde om cirka 2 700 bostäder med innovativa ambitioner.

Genom en innovativ stadsplanering skapar vi områden med unika kvalitéer för de boende och som medverkar till mer hållbara stadsmiljöer, säger Andreas Rutili, som grundat Vincero Fastigheter tillsammans med sin bror Robin. Med våra stora och samlade volymer för utveckling har vi förutsättningar att investera i den senaste tekniken och nästa generations lösningar.

I Sjödalen, knappt en kilometer öster om Huddinge Centrum, har Vincero Fastigheter förvärvat 19 fastigheter. Sjödalen har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde med goda kommunikationer och nära till service, skolor och rekreation. Till centrala Stockholm tar det en kvart med pendeltåg från Huddinge centrum och några få minuter bort ligger Flemingsberg. Flemingsberg

Robin och Andreas Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.



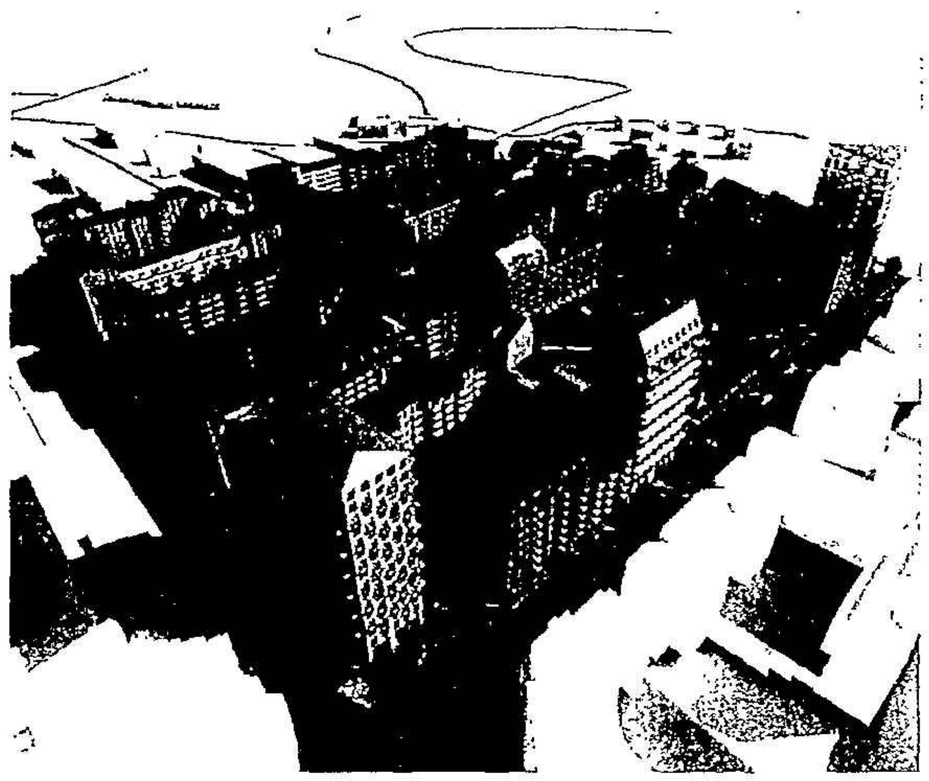
20240702024938



Sjödalen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.



Sjödalen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.

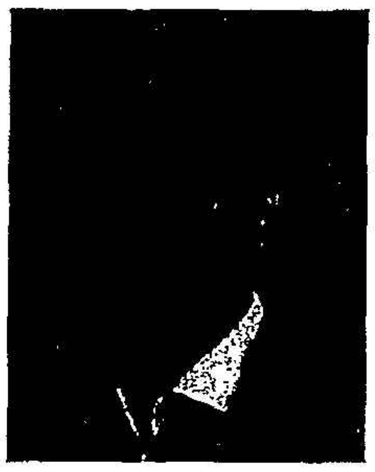


Sjödalen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.

är ett av de starkast växande utvecklingsområdena i landet, och kommer att bli ett nav i söderort för kommunikation, utbildning och arbete.

Vincero Fastigheter har ambitionen att i Storängen utveckla nästa generations bostadsområde i åtta stora kvarter. För att förstå hur man kommer utveckla bostadsområden i framtiden har bolaget valt att arbeta med ett femtiotal av Sveriges och Europas ledande experter inom områden som energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala frågor. Dessa specialister, som kommer från näringslivet, akademin och myndigheter, har under ett par år arbetat med att ta fram ett innovationsprogram som ligger till grund för utvecklingen av nästa generations bostadsområde i Storängen. Detta innovationsprogram kommer även utgöra riktlinjer för stadsplanering i övriga bostadsområden som bolaget utvecklar.

ANKARHAGEN



Markus Sjövall, VD för Ankarhagen.

2023 var ett mycket spännande år för Ankarhagen. Vi uppnådde en rekordhög nettouthyrning och gjorde stora framsteg inom vårt hållbarhetsarbete. Samtidigt påverkades förvaltningsresultatet av högre räntekostnader.

– MARKUS SJÖVALL, VD

Under året uppgick nettouthyrningen till 9 mkr. Totalt har vi ingått nya hyresavtal till ett årligt hyresvärde om 76 mkr, omförhandlat avtal vilket ökat kontrakterad bashyra med 1 mkr. Vi har också ingått överenskommelser om avflytt om 5 mkr som tillsammans med konkurser summerar till en nettouthyrning om 9 mkr. Nettouthyrningen motsvarar cirka 9 procent av Ankarhagens hyresvärde vid ingången av 2023 vilket är en hög nivå.

Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 99 mkr (83) och det totala kontraktsvärdet fortsatte att öka och uppgår till 384 mkr (376). Driftnettot ökade med 22 procent till 84 mkr (68) och överskottsgraden uppgick till 85 procent (82) vilket är den högsta nivån koncernen noterat.

Förvaltnings- och administrationskostnader uppgick till 25 mkr (25), vilket motsvarar 25 procent av koncernens hyresintäkter. Kostnadsposten kommer successivt att minska som andel koncernens hyresintäkter i takt med att fastighetsportföljen växer. Motsvarande siffra för börsnoterade fastighetsbolag, som visserligen har väsentligt större tillgångsmassa, ligger på ca 5-12 procent. Förvaltningsresultatet sjönk till 20 mkr (25) och med ovanstående sammanfattning kan vi konstatera att förvaltningsresultatets minskning således helt kan härledas till högre räntekostnader.

Fastighetsportföljens värde uppgick till 1 232 mkr (1 213) och balansomslutningen uppgick till 1 336 mkr (1 325), samtidigt som soliditeten var oförändrad på 35 procent.

Under 2023 genomfördes inga förvärv, däremot avyttrade vi två av beståndets minsta fastigheter som ett steg i att renodla portföljen. Vi har fortsatt investera i våra befintliga fastigheter, där vi anpassat och färdigställt ett flertal lokaler, däribland Jula i Karlskoga, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap i Kristinehamn samt Maskinparken i Västerås.

I koncernens värderingskalkyler justerades det genomsnittliga avkastningskravet upp från 6,6 till 7,3 procent, vilket allt annat lika skulle inneburit en betydande nedjustering av det nominella värdet på fastighetsportföljen. Mot bakgrund av att vi under året lyckats öka kassaflödet genom en stark nettouthyrning, uteblev den nedjusteringen. För andra året i rad uppvisar vi en nominell ökning av värdet på fastighetsportföljen trots att avkastningskraven har ökat.

Mot bakgrund av att vi nådde ”All time high” på flertalet av våra viktigaste nyckeltal vill vi påstå att 2023, ur ett operationellt perspektiv, var ännu ett starkt år för Ankarhagen.

STIGANDE RÄNTA

Under året fortsatte räntan att stiga vilket medförde ökade räntekostnader för koncernen och bidrog till att räntetäckningsgraden sjönk. Räntetäckningsgraden är lägre än vad vi önskar men överstiger fortsatt de finansiella åtagandena gentemot koncernens långivare. I skrivande stund ser räntekurvan ut att ha nått sin topp och förväntningar på den framtida inflationen går successivt ned. Då en stor del av låneportföljen löper med rörlig ränta förväntas förvaltningsresultatet och räntetäckningsgraden återhämtas under 2024.

ÖKAD ANDEL GRÖNA LÅN

Vi tog ett stort steg i hållbarhetsarbetet vilket resulterat i att 43 procent (3) av våra lån klassificeras som ”gröna lån”. Vi ligger långt fram i hållbarhetsarbetet utifrån vad som kan förväntas av ett bolag i vår storlek och är starkt positionerade för de ständigt ökade kraven på hållbart företagande.

VÅRT HANTVERK

Ankarhagens ”hantverk” är att förvärva och investera i fastigheter som vi bedömer har en långsiktig utvecklingspotential vilken kan realiseras genom ett aktivt förvaltningsarbete.



Ankarhagens styrelse: Markus Sjövall, Julia Mejegård, Fredrik Tibell och Fredrik Holmström.

Förvärvsstrategin tar sikte på att förvärva fastigheter till ett kvadratmeterpris som med marginal understiger kostnaden för att återuppbygga den ("replacement cost") på dess befintliga plats. Strategin grundar sig även i nyckeltalet överskottsgrad, vilket beräknas genom driftnetto som andel av hyresintäkter. En hög överskottsgrad tenderar till att återspegla väl skrivna hyreskontrakt och effektiv energiförbrukning. En låg överskottsgrad innebär ofta det motsatta och därmed en betydande potential för långsiktiga förbättringar. Med en uttalad affärsplan för fastigheten kan vi efter förvärv inleda värdeskapande förädlingsarbete med målsättningen om högre kontrakterade intäkter, lägre kostnader och ett högre driftnetto.

Värdeskapandet bygger på att vi har kompetenta och effektiva medarbetare som kan verkställa uppsatta affärsplaner på fastighetsnivå. Vårt arbetssätt är mer arbetsintensivt än många konkurrenters och kräver en något större organisation. Samtidigt möjliggör organisationen en hög nettouthyrning och därmed en trygghet mot ökade vakanser i tider när hyresgäster får sämre ekonomi och där lokalbehoven kan förändras snabbt.

BEVISAD AFFÄRSMODELL

Med ovan beskrivna affärsmodell och arbetssätt har vi byggt en fastighetsportfölj som uppgår till ett värde om drygt 1,2 mdkr. Värdet har skapats en affär i taget genom proaktivt och fokuserat förvaltningsarbete.

Vi har aldrig genomfört emissioner av något slag och vi har visat positivt resultat varje år sedan bolaget startades.

Under den senaste femårsperioden har den genom snittliga årliga tillväxttakten (CAGR) i hyresintäkter uppgått till 21 procent och driftnetto till 27 procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital för samma period har uppgått till 26 procent.

PÅ STABIL GRUND

Ankarhagen förvaltar idag 38 fastigheter utspridda i de växande regionstäderna i Mellansverige. Fastigheterna huserar 93 hyresgäster fördelat på 105 hyresavtal där 99 procent är justerade till KPI. Våra hyresgäster verkar inom vitt skilda branscher från industri, "last-mile-logistik", tjänster och handel.

Fastigheterna ligger i etablerade industriområden där det råder ett ständigt växande behov av lokaler. Byggnaderna är flexibla och i ett scenario där en lokal blir vakant så är det relativt enkelt att anpassa till låg kostnad för en ny hyresgäst. Fastigheterna värderas till en nivå som understiger kostnaden för att återskapa dem och den genomsnittliga hyresnivån i portföljen är inte särskilt hög. Trots att konjunkturen pekar på att hyresgästerna får det tuffare så bedömer vi risken för framtida vakanser i Ankarhagens portfölj som låg.

UTSIKTERNA FÖR 2024

I skrivande stund ser vi fortsatt stark efterfrågan på Ankarhagens lokaler. Vi upplever att transaktionsmarknaden börjar tina upp och att bankerna har en högre vilja att låna ut. Utsikterna för 2024 är generellt positiva och vår syn är att hyresintäkter och driftnetto fortsätter att öka samt att kostnader för central administration som andel av hyresintäkter minskar. Givet att räntekurvan inte förändras avsevärt tror vi att även förvaltningsresultatet för året kommer att öka.

Jag vill slutligen tacka alla våra samarbetspartners, gamla som nya. Vidare vill jag tacka alla medarbetare som arbetat hårt under året för att driva Ankarhagen framåt.

Markus Sjövall
VD och koncernchef

20240702-20240731

KOMMERSIELLA LOKALER I MELLANSVERIGE

Ankarhagen investerar i kommersiella fastigheter, främst inom lager och lätt industri. Ankarhagens geografiska marknad är Mellansveriges regionstäder, mer specifikt Mälardalen samt Karlstad.

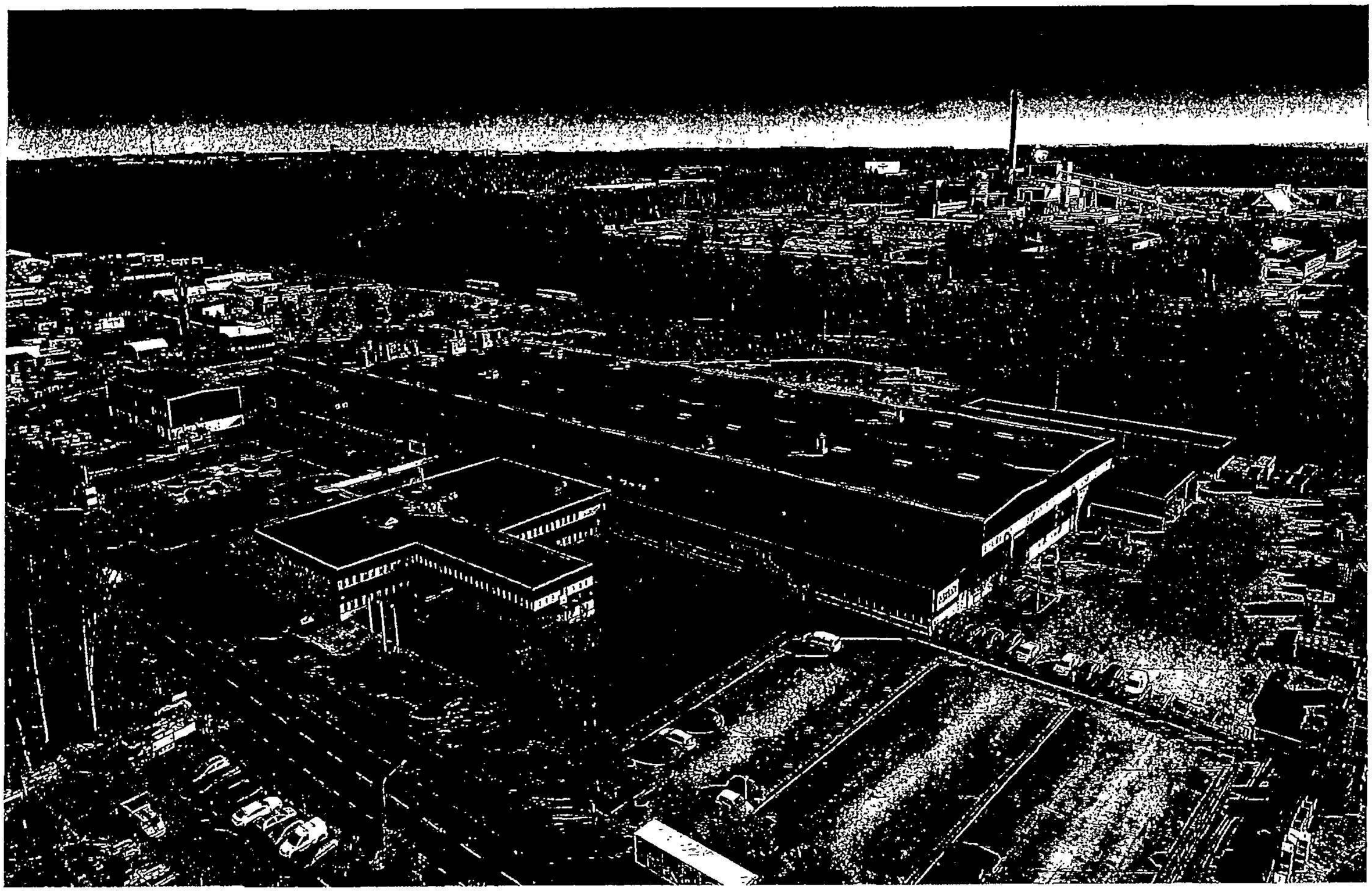


Jordbromalm 1:10, Haninge.

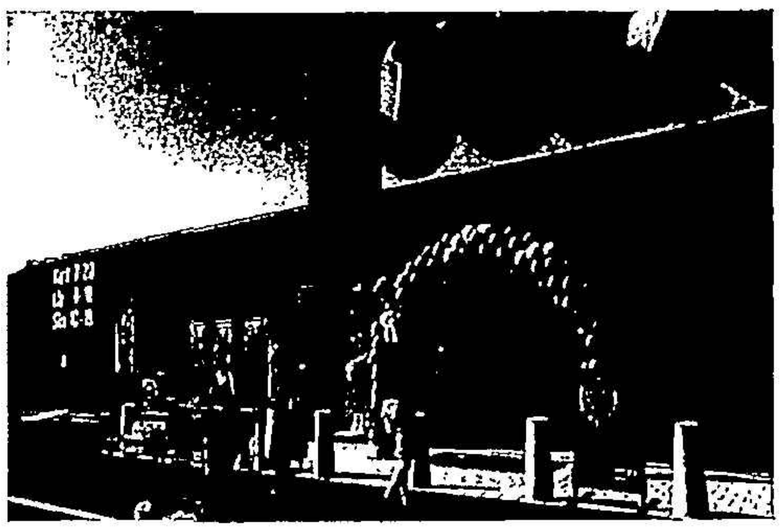
Ankarhagen, som grundades 2011, investerar främst i kommersiella fastigheter i Mälardalen och Mellansverige med huvudsaklig inriktning på lager, lättindustri och stadsnära verksamhetslokaler. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige.

Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där man utvecklar och bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

Ankarhagens fastigheter finns i Storstockholm och i andra större städer i Mälardalen och övriga mellansverige. Totalt innehar koncernen 38 fastigheter med cirka 500 000 kvm detaljplanerad mark och en total uthyrningsbar yta om cirka 116 000 kvm.



Under 2023 certifierades Ankarhagen sin största fastighet, Östanvinden 4 i Karlstad enligt Miljöbyggnad Silver.



Under 2023 flyttade Jula in i fastigheten Fotbromsen 2 i Karlskoga.

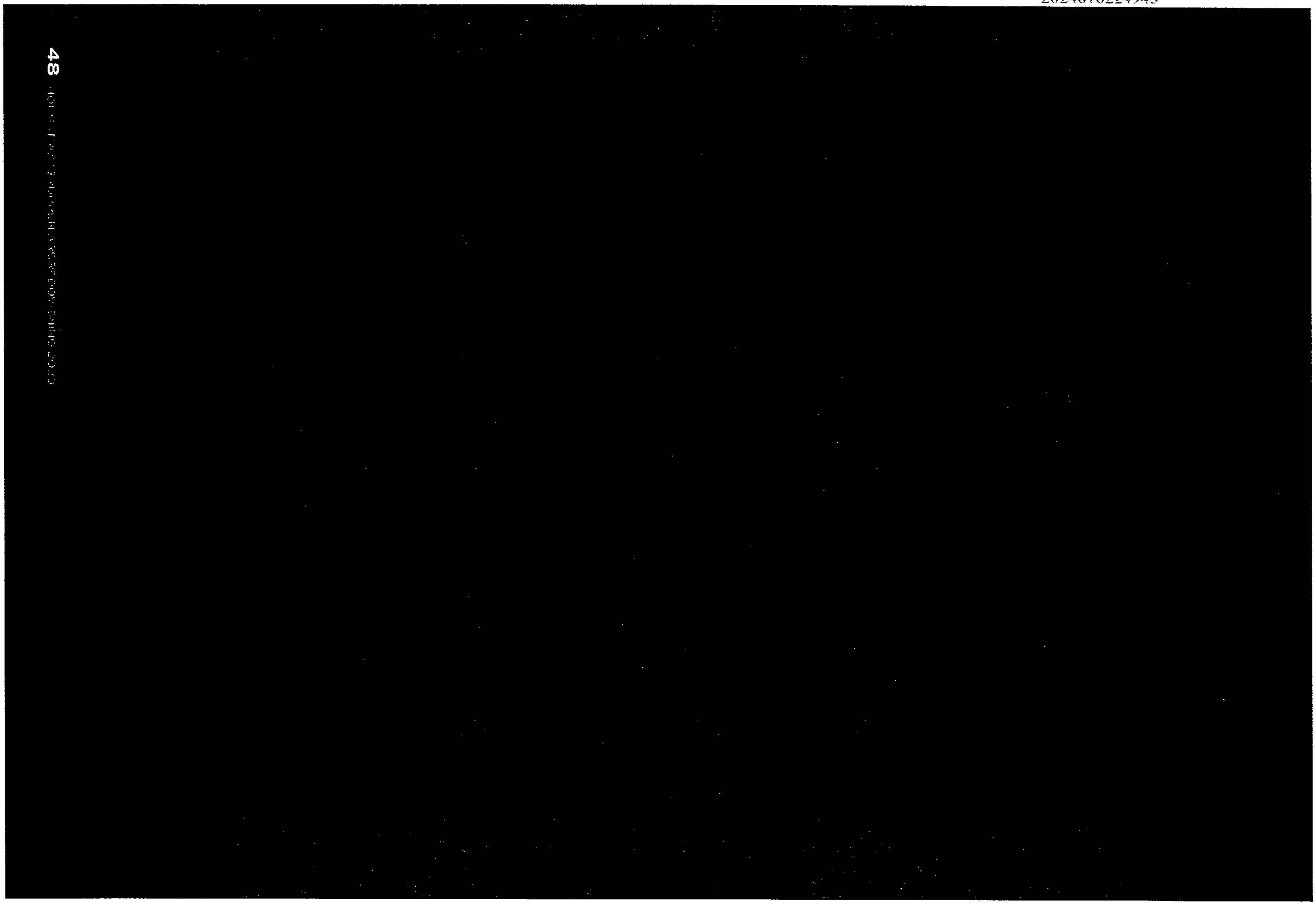


Nattvinden 5, Karlstad.

ANKARHAGEN
GEOGRAFISK FÖRDELNING EFTER FASTIGHETSVÄRDE



- KARLSTAD, 49%
- ÖREBRO, 13%
- STOCKHOLM, 12%
- VÄSTERÅS, 11%
- ESKILSTUNA, 7%
- ÖVRIGA MELLANSVERIGE, 8%



20240702249A4

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Holmströmgruppen har de senaste åren ökat aktiviteten inom private equity, men vi behåller vår filosofi: varje investeringsbeslut fokuserar på människorna mer än verksamheten. Vi vill också känna att vi kan bidra till tillväxt – det kan vara med kapital, finansiell kompetens och/eller kontaktnät.

– FREDRIK TIBELL, ADVISORY BOARD

LÄGRE AKTIVITET UNDER 2023

Holmström Private Equity hade en negativ värdeutveckling om cirka 10 procent under året. Nedgången hänförs framför allt till investeringar i bolag med en förvärvsbaserad tillväxtstrategi, vilka har haft ett utmanande marknadsläge med sjunkande värderingar som följd.

Holmström Private Equitys investeringsportfölj bestod vid årsskiftet av totalt 32 bolag med en sammanlagd marknadsvärdering på cirka 1,3 mdkr. I denna rapport presenteras ett urval av portföljens mest väsentliga innehav.

Investeringsvolymen var relativt låg under föregående år. De två största investeringarna som gjordes var i Stronghold och Polar Structure, som fokuserar på fastighetsrelaterade tjänster respektive utveckling av hållbar infrastruktur.

STRATEGI OCH MÅL

Genom att välja företag med goda förutsättningar för tillväxt och genom att inta en aktiv ägarroll läggs grunden för god värdetillväxt i investeringarna. Portföljföretagen verkar inom olika branscher och befinner sig i olika faser, vilket ger en riskspridning.

Holmströmgruppen är i allmänhet kvar som ägare under många år. Målsättningen är att portföljen skall visa en årlig värdetillväxt om 20 procent över tid, något som vi historiskt har infriat.

▶ HÄNDELSER **2023**

- Portföljen har utökats med nya innehav - Stronghold och Polar Structure

ESMAEILZADEH HOLDING

NONEDO

CENTRIPETAL

STUREPLANSGRUPPEN

SACHAJUAN

STRONGHOLD

HIDDEN DREAMS

SWEED

PolarStructure

novi MEDICAL SOLUTIONS

ChainTraced

Goldlogic

Nya boendet

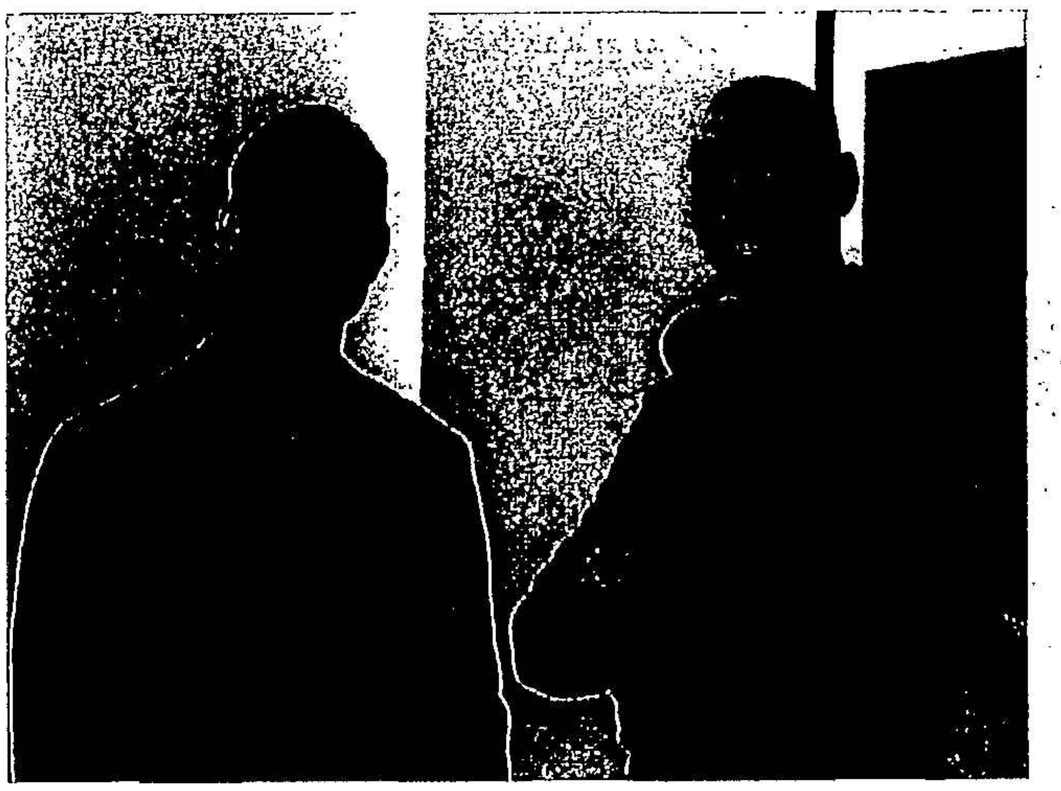
DAGG

20240702249945

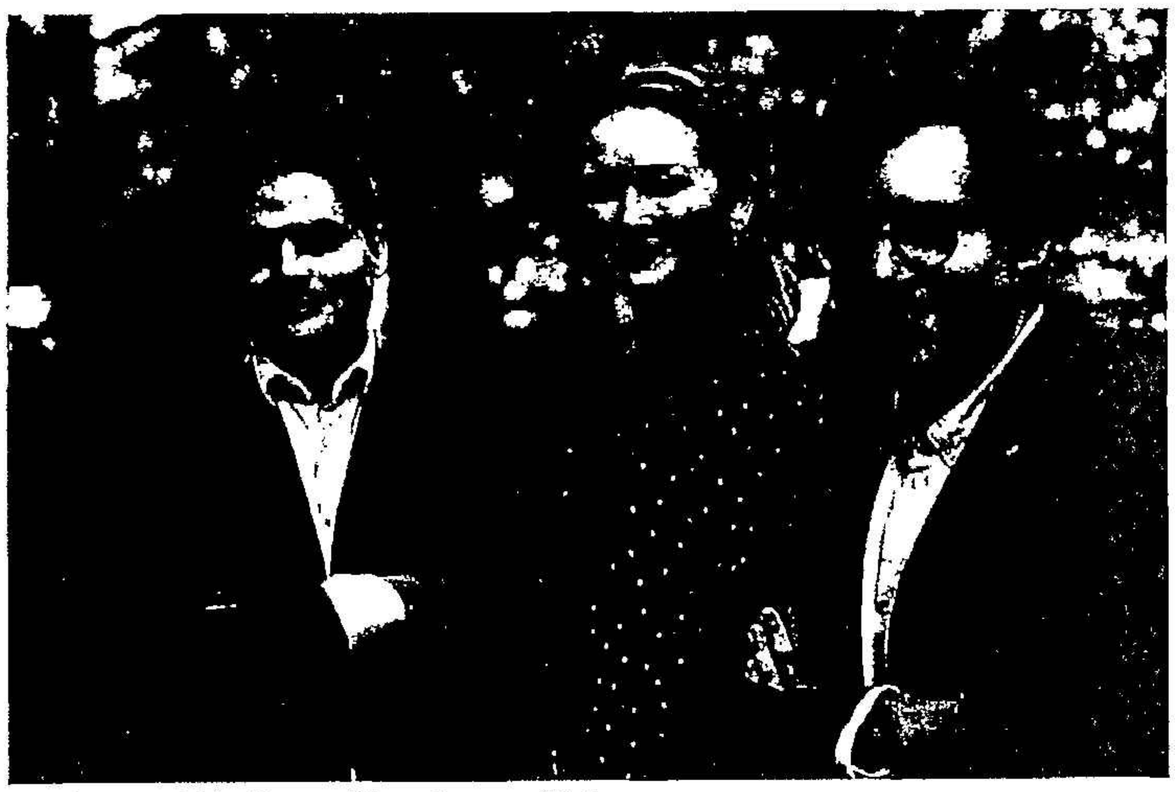
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
MARKNADSVÄRDE I MKR

- EHAB, 56%
- NOVEDO, 16%
- CENTRIPETAL, 6%
- STUREPLANSGRUPPEN, 3%
- SACHAJUAN, 2%
- STRONGHOLD, 2%
- HIDDEN DREAMS, 1%
- SWEED, 1%
- ÖVRIGA, 13%





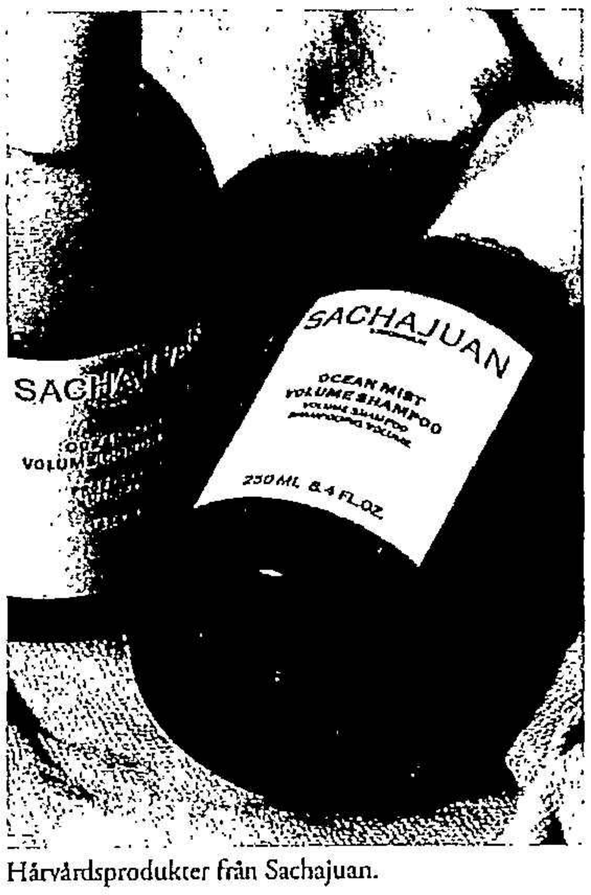
Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen, och Saeid Esmaeilzadeh, ordförande i investmentbolaget EHAB.



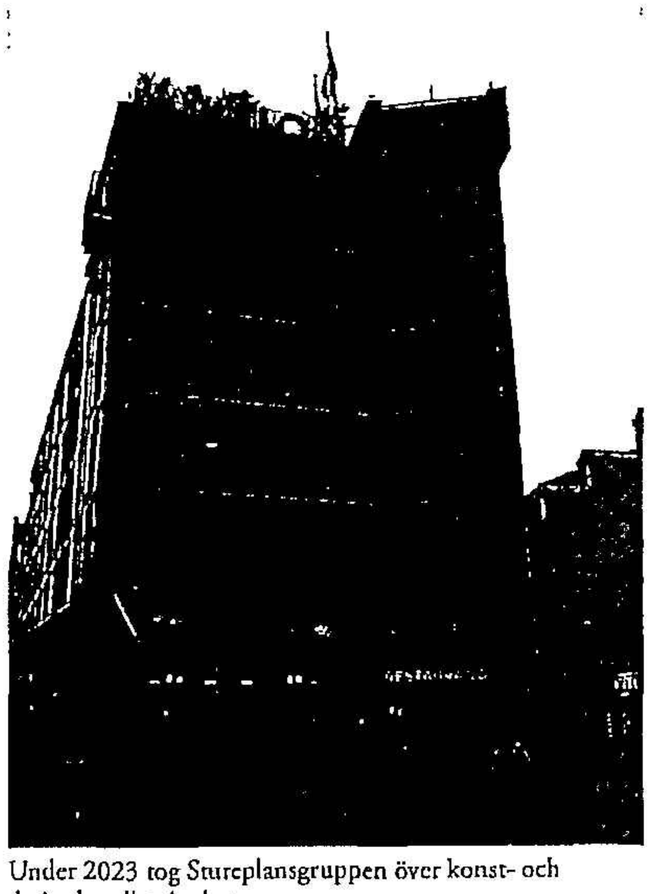
Grundarna av Hidden Dreams: Fabian Assarsson, Maria Assarsson och Johan Lindblad.



Polar Structure skapar ochutvecklar framtidens hållbara infrastruktur.



Hårvårdsprodukter från Sachajuan.

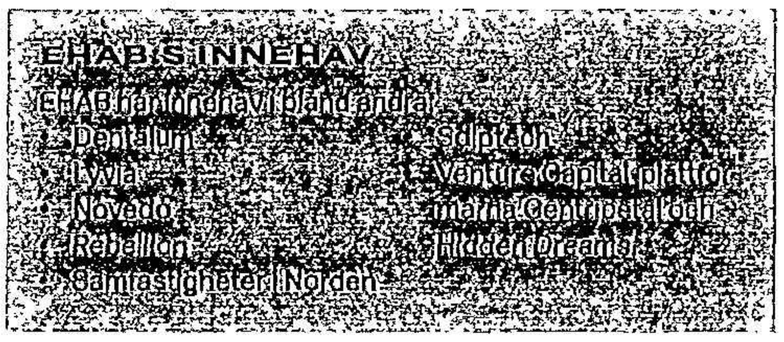


Under 2023 tog Stureplansgruppen över konst- och designhotellet Avalon.

EHAB

I syfte att addera finansiell stabilitet och positionera bolaget för långsiktigt värdeskapande har vi uttalat ambitionen att göra bolaget skuldfritt under 2024.

– SAEID ESMAEILZADEH, ORDFÖRANDE



Vi lämnar ett händelserikt år bakom oss. Medan EHAB:s 2022 präglades av omfattande investeringar och stabil tillväxt i portföljen, samt en mycket god avkastning för EHAB:s aktieägare, präglades EHAB:s 2023 av en något minskad investeringstakt och ett större fokus på utvecklingen av vår portfölj.

Det rådande marknadsklimatet har inneburit högre räntor och en väsentligt påverkad kapitalmarknad. I syfte att addera finansiell stabilitet och positionera bolaget för långsiktigt värdeskapande har vi uttalat ambitionen att göra bolaget skuldfritt under 2024. Vi har inlett flera initiativ för att uppnå detta och jag är övertygad om att vår nya verkställande direktör, Mikael Ericson, är rätt person att fullfölja dessa. Jag ser mycket fram emot vad vi kan åstadkomma med Mikael vid rodret.

Efter utgången av det fjärde kvartalet 2023 kan vi konstatera att EHAB och dess portföljbolag fortfarande står emot konjunkturen på ett bra sätt, trots tuffare ekonomiska villkor. Även 2024 ser ut att bli ett utmanande år, men vi är glada över att majoriteten av våra portföljbolag fortsätter att leverera stabila finansiella resultat och att de underliggande verksamheterna står sig väl.

Det faktum att EHAB endast investerar i riktigt lönsamma bolag med starka motståndskraftiga kassaflöden, ger styrka i svårare tider.

Investeringarna under 2023 har fokuserat på att skapa långsiktig finansiell stabilitet. Som ett exempel investerade EHAB cirka 80 mkr i Dentalum för att möjliggöra en refinansiering av Dentalums obligationslån. Genom refinansieringen, som innebar att Dentalum framgångsrikt upptog bankfinansiering från Danske Bank, minskade bolaget sina finansieringskostnader markant och positionerade Dentalum för långsiktigt värdeskapande.

Ett annat exempel är EHAB:s förvärv av industrikoncernen Eitrium från Lyvia. Förvärvet bidrog till ytterligare renodling av Lyvias verksamhet, men banade också väg för Lyvias bankfinansiering i partnerskap med Danske Bank och DNB. Därutöver utgjorde Eitrium ett välkommet tillskott till EHAB:s portfölj av infrastruktur- och industribolag. Samtidigt som vi behövt vara återhållsamma med EHAB:s likviditet är vi glada över att vi kunnat göra dessa nödvändiga och långsiktiga investeringar.

Vissa utmaningar kan EHAB inte lösa genom att investera mer, utan dessa måste mötas av ansvarsfulla åtgärder. EHAB:s venture capital-bolag, Centripetal, som förvisso utgör en liten del av EHAB:s portfölj, har påverkats negativt av utvecklingen på kapitalmarknaden och det svåra läget för nystartade och kapitalintensiva bolag. Som ett svar på utvecklingen har EHAB och Centripetal formulerat en modifierad strategi som vi hoppas att bolaget kommer att kunna verkställa under året.

Även Rebellion har uppvisat ett vikande resultat under 2023 vilket ledde till en större nedskrivning under det fjärde kvartalet om 470 mkr. EHAB har tillsammans med Rebellion utarbetat en åtgärdsplan i syfte att vända trenden, där ett viktigt steg nyligen togs i och med Rebellions erbjudande om

ESMAEILZADEH HOLDING

VD:	Mikael Ericson
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige
BRANSCH:	Riskkapital/Investmentbolag
WEBBSIDA:	ehab.group
INVESTERINGSÅR:	2022

	2023	2022
SUBSTANSVÄRDE, Mkr	7 164	7 607
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, kr	9 294	9 869
LIKVIDA TILLGÅNGAR, Mkr	263	488
NETTOKASSA/NETTOSKULD (+/-), Mkr	-1 308	–1 133
BELÅNGINGSGRAD (LTV), %	18	15
BALANSOMSLUTNING, Mkr	8 751	8 817
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	10%	11%

20240702249-6



Saeid Esmaeilzadeh tillsammans med Mouna Esmaeilzadeh, ordförande respektive vice ordförande i investmentbolaget EHAB.

att återköpa obligationer och därmed minska sin skuldsättning. Rebellion fortsätter dessutom att arbeta hårt med att stärka befintliga verksamheter och förbättra orderingången.

I en annan del av EHAB:s industriportfölj visar Novedo fortsatt stabil lönsamhet och starka kassaflöden.

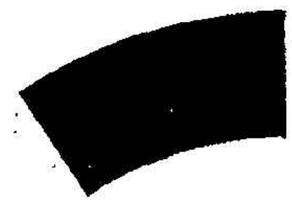
EHAB:s ambition för 2024 är att göra EHAB skuldfritt. Vid utgången av 2023 uppgick EHAB:s utestående obligationslån till cirka 1,6 mdkr och EHAB:s LTV (loan-to-value ratio) till cirka 18%. Som vi ser det kan vi uppnå skuldfrihet genom att sälja tillgångar eller resa kapital, eller en kombination därav. Som ett första steg och för att demonstrera vår ambition och riktning, stängde vi under första kvartalet 2024 en nyemission om 100 mkr, varav majoriteten tecknades av Dr. Saeid AB. Under kommande månader kommer vi dessutom att arbeta vidare med ett antal försäljningsprocesser som fortskrider enligt plan.

EHAB fortsätter sin utveckling som ett familjeägt investmentbolag. I takt med att bolaget växer är det viktigt att organisationen utvecklas i samma riktning. Styrelsen och jag är därför mycket glada att Mikael tackade ja till rollen som VD för EHAB. Vi är övertygade om att Mikael är rätt person att ta EHAB vidare till nästa steg och fullfölja de viktiga initiativ vi inlett.

Med organisationens samlade erfarenhet av entreprenörskap och bolagsbyggande, i kombination med Mikaels erfarenhet och känsla för struktur, kommer EHAB att vara väl förberett för framtiden. Show must go on!

Saeid Esmaeilzadeh
VD

SEGMENTSINDELNING
ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR, MKR



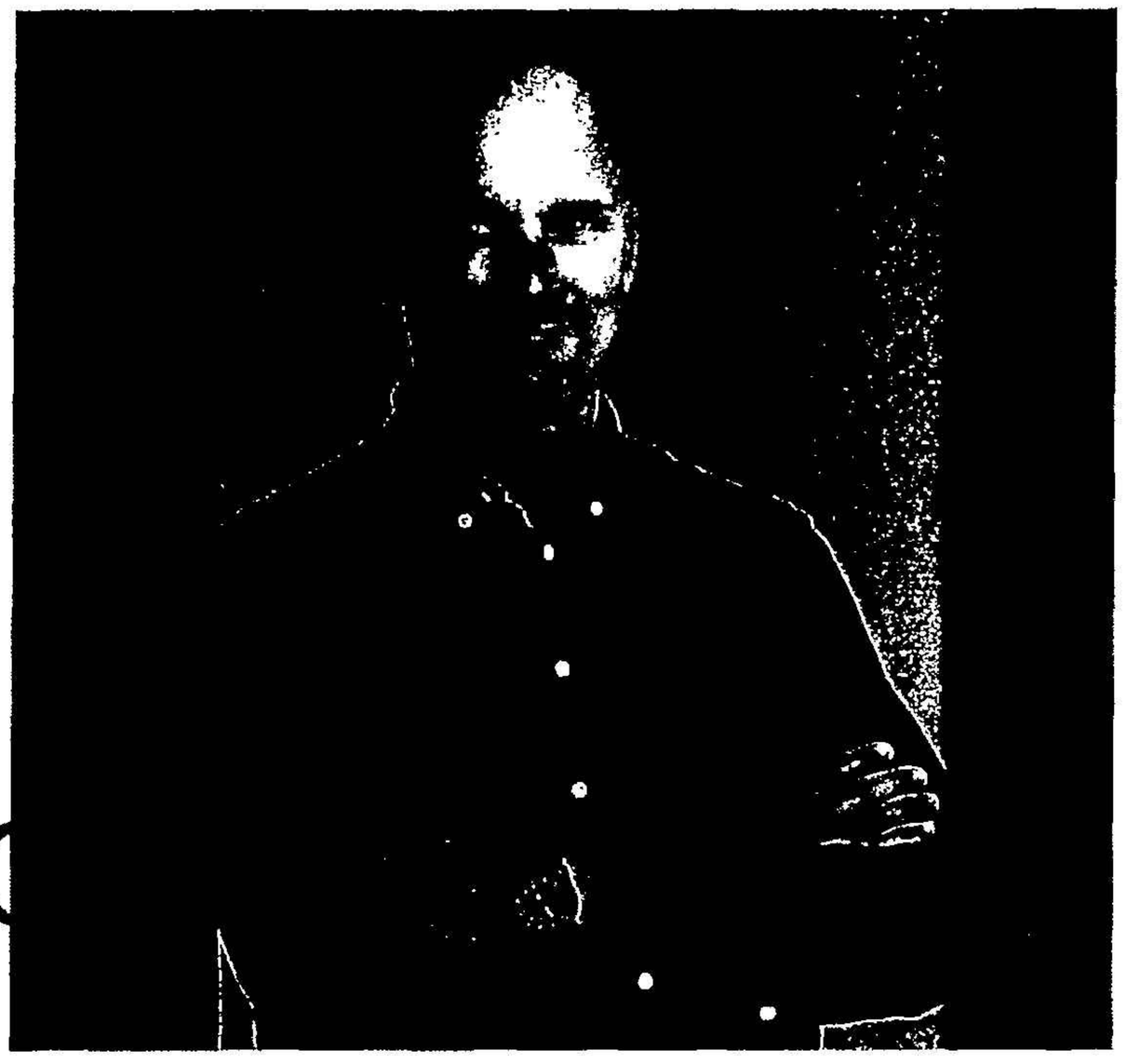
TOTALA TILLGÅNGAR

8 751

(2022: 8 817)

- OPERATIONAL GROUPS 91%
- VENTURE CAPITAL 4%
- LIQUID ASSETS 3%
- ÖVRIGT 2%

NOVEDO



Per-Johan Dahlgren, VD i Novedo.

När vi summerar 2023 kan jag konstatera att Novedo levererar på samtliga finansiella mål trots ett tuffare marknadsläge under året.

– PER-JOHAN DAHLGREN, VD

Novedo, som grundades i juli 2020, är en företagsgrupp som förvärvar och utvecklar företag där entreprenören både vill sälja sitt bolag och driva det vidare.

NOVEDO

VD:	Per-Johan Dahlgren
BRANCH:	Förvärvsbolag inom industri, infrastruktur samt installation och tjänster.
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige, Danmark och Estland
WEBBSIDA:	www.novedo.se
INVESTERINGSÅR:	2021

	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING, tkr	2 708 228	1 773 350
RÖRELSERESULTAT (EBIT), tkr	218 642	122 530
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, tkr	-80 452	-31 531
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 304	1 122
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	13%	14%

På den premissen förvärvar Novedo affärsmässiga bolag med en god kultur – bolag som tar vara på medarbetarna och som har nöjda kunder, god lönsamhet och starkt kassaflöde.

– Bolagens entreprenörer går in som delägare i Novedo. De fortsätter att leda sina bolag i samma positiva anda som tidigare men med större utvecklingsmöjligheter. Erfarenhetsutbyte mellan entreprenörer och stöd i strategiska frågor gör att man blir starkare tillsammans, säger bolagets VD, Per-Johan Dahlgren.

HÄNDELSER 2023/2024

- Under 2023 har segmenten industri och infrastruktur ökat i relation till segmentet installation & tjänster.
- Koncernens nettoomsättning från länder utanför Sverige har ökat till 19,3 procent (2,1) varav merparten från Danmark.
- Under inledningen av 2024 har Novedos dotterbolag Ventilationskontroll även förvärvat OVKservice Syd AB.

BOLAG SOM BLIVIT EN DEL AV NOVEDO 2023/2024

- Helsingborgs Byggplåt AB
- Stantreak A/S
- Dundertech AB
- Nørgaard Anlæg Holding ApS

20240702230947



CENTRIPETAL

”Under året har våra portföljbolag intensifierat sin lönsamhetssträvan för att minska behovet av extern finansiering i osäkra tider. Samtidigt har vi börjat utforska lönsamma möjligheter utomlands inom EU och byggt upp en spännande pipeline som vi ser fram emot att kapitalisera på under 2024.

– LAURYNAS RUZGAS, VD OCH DELÄGARE

CENTRIPETAL

VD:	*Laurynas Ruzgas*
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige, Danmark, Norge och USA
BRANSCH:	Riskkapital
WEBBSIDA:	www.centripetal.vc
INVESTERINGSÅR:	2021

	2023	2022
NETTOTILLGÅNGAR, mkr	444	560
NETTOTILLGÅNGER PER AKTIE, mkr	7074	8 926
ANTAL PORTFÖLJBOLAG, st	21	21
ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA, *medeltal*	4	3
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	17%	17%

Uppgifter för 2023 är preliminära.

Centripetal är ett venture capital-bolag som investerar i lönsamma snabbväxande bolag inom EU med fokus på regioner där tillgången på kapital är relativt begränsad.

Under 2023 genomförde Centripetal ett strategiskt fokusbyte till investeringar i utländska företag inom EU, vilket också markerade en ny fas för bolaget. Medgrundarna av Novedo, Laurynas Ruzgas och Marc Cameras, gick med i Centripetal och bidrog till att stärka teamet.
– Vi kommer engagera oss aktivt i nya portföljbolag där vi tar ägarandelar mellan 30-80%, säger bolagets VD och delägare, Laurynas Ruzgas.

Genom att stödja organisk tillväxt och möjliggöra förvärv, samt tillhandahålla finansiering, strävar vi efter att maximera bolagens potential.

ETT URVAL AV CENTRIPETALS PORTFÖLJBOLAG

- Ageras
- Voi
- Einride
- X Shore
- Mindler
- Bolt
- Diet Doctor
- MEDS
- Novedo
- Occlutech
- Truecaller
- Workaround
- Quartr
- Doktor.se
- Mindler
- Nextory

STUREPLANS-GRUPPEN



Bank Hotel utsågs till City Hotel of the Year.

”Trots utmaningar under 2023 med inflationsdrivna hyreshöjningar och välgrundade lönejusteringar, har vi hållit fast vid vår kurs. Vi har mött kostnadsökningarna utan att överföra dem till våra kunder, och ändå har vår företags lönsamhet inte sviktat. Det ger oss en stark grund för ett ännu framgångsrikare 2024.

– VIMAL KOVAC, VD

STUREPLANSGRUPPEN

VD:	Vimal Kovac
BRANCH:	Hotell och restaurang
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Stockholm och Göteborg
WEBBSIDA:	www.stureplansgruppen.se
INVESTERINGSÅR:	2007

	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	1 670 292	1 496 478
RÖRELSERESULTAT, Tkr	29 530	116 077
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	15 090	102 848
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 202	1 041
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	8%	8%

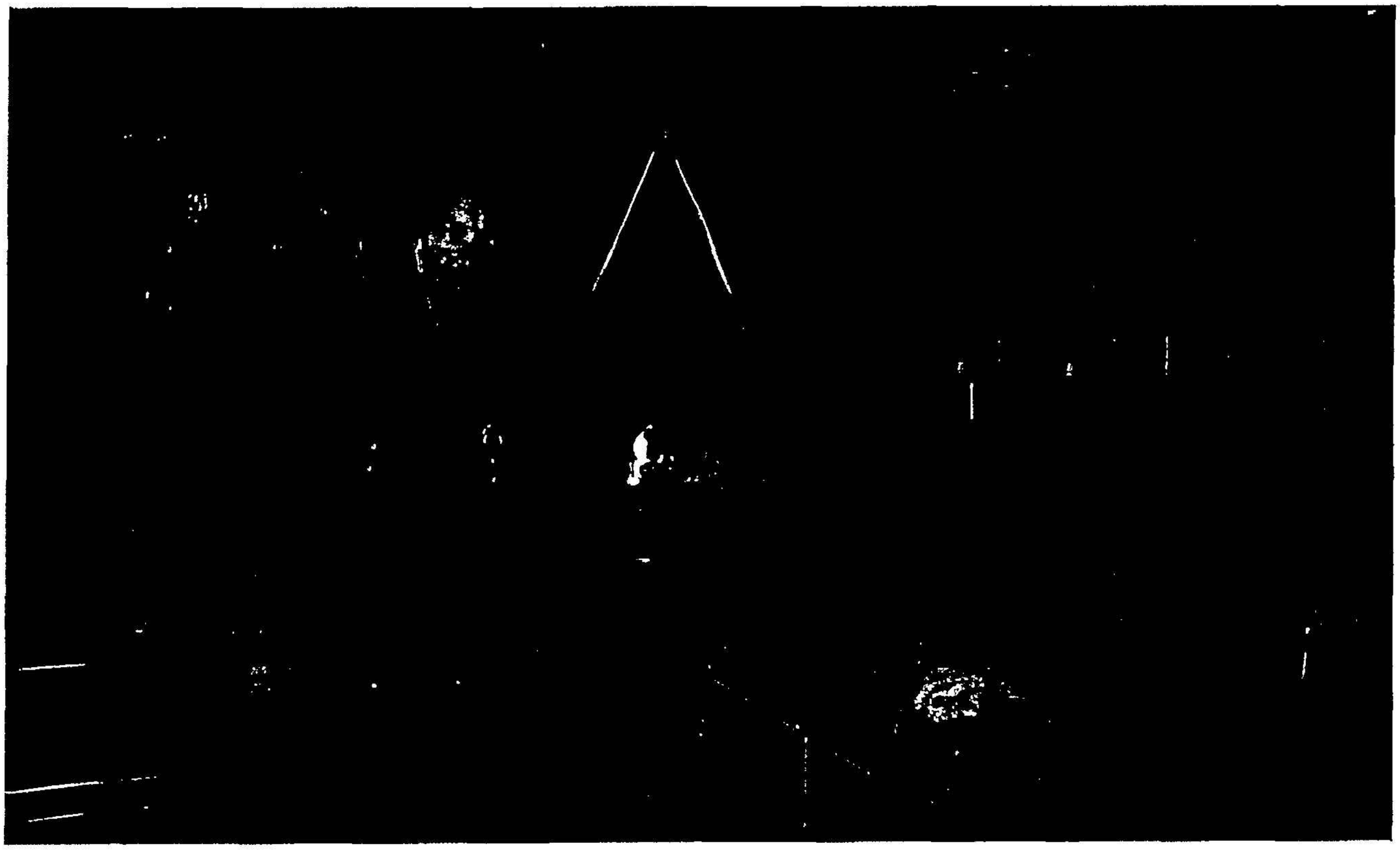
Uppgifter för 2023 är preliminära.

Stureplansgruppen är en av landets ledande aktörer inom restaurang-, konferens-, catering-, konsert-, hotell- och upplevelseindustrin, och är en av Sveriges största privatägda restaurangkoncerner.

HÄNDELSER 2023 I URVAL

- I början av året tog Stureplansgruppen över konst- och designhotellet Avalon.
- Mikael Einarsson öppnade upp Chez Jolies lillasyster, vinbaren La Petite Soeur.
- Emma Shields öppnade upp restaurang Freyja på Söders bästa adress. Här serveras svenska smaker tolkade på ett modernt sätt.
- Joel Ighe slog upp dörrarna till sin schack och vinbar, Svarta hästen, där han välkomnar både proffs och nybörjare.
- Stureplansgruppen förvärvade anrika Dicksonska Palatset intill Avenyn i Göteborg. Huset planeras att öppna efter sommaren 2024 med restaurang-, möte- och eventverksamhet.
- Ekstedt fick för det tionde året i rad och Nour för andra året i rad behålla sina stjärnor i Guide Michelin.
- Desirée Jaks som tidigare var kreativt ansvarig på Spesso vann den prestigefulla titeln Årets Kock.
- Freyja+Söder tilldelades Best New Bar, Coquetel Social Best Atmosphere och Lucy's Flower Shop Best Cocktail Bar i Norse Bar Show 2023.
- Bank Hotel utsågs till City Hotel of the Year av Small Luxury Hotels of the World.

2024070249



Ekstedt har behållit sin stjärna i guide Michelin i tio år.



Under 2023 tog Stureplansgruppen över konst- och designhotellet Avalon.



Restaurang Freya serverar svenska smaker tolkade på ett modernt sätt.

SWEED



Gabriella Elio, VD för Sweed.

Ett fantastiskt år med nya marknader och produktkategorier som blivit en succé.

– GABRIELLA ELIO, VD

Sweed grundades med en vision om att erbjuda de bästa lösfransarna i världen. 2015 lanserades Sweed på Åhlens City i Stockholm och på mindre än två år hade bolaget över 600 återförsäljare så som H&M, Kicks och Åhlens runt om i Skandinavien. Idag finns deras produkter i flera olika länder hos många av världens mest exklusiva varuhus så som Harvey Nichols och Printems. Sortimentet är numera utökat med flera olika produktkategorier, där många av dem tagit världen med storm.

HÄNDELSER 2023

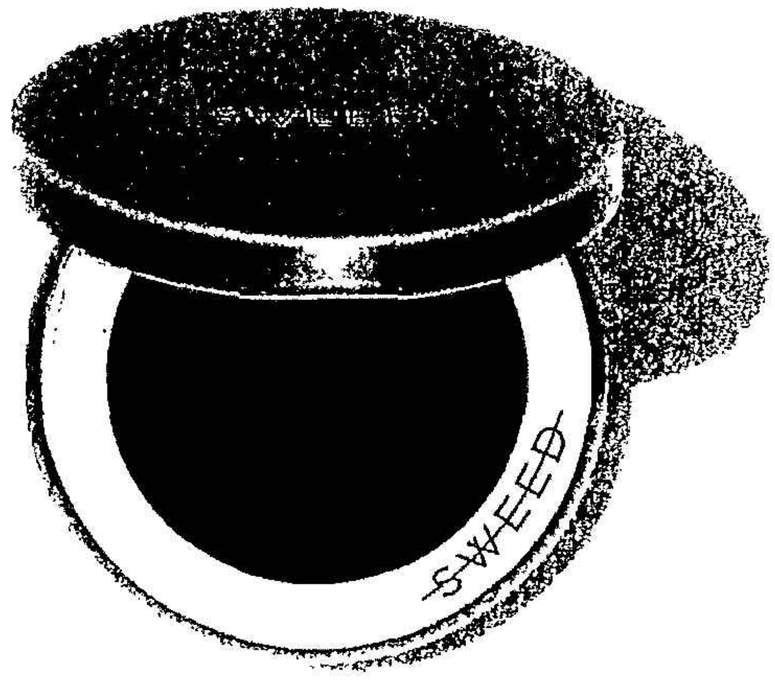
- Framgångsrikt lanserat nya produker, bland annat läpprodukter, Miracle Powder och Air Blush Cream.
- Publicering av en välgörande artikel om fransserumet i den brittiska tidningen, The Guardian samt Italienska Vouge, Elle och Vanity Fair.
- Markant tillväxt på den tyska marknaden.
- Sponsrat Matilda Djerf x Sofia Richie-evenemanget i Los Angeles.
- Fransserum gick viralt i Italien.
- Resurser och fokus har omdirigerats till den amerikanska marknaden för att maximera tillväxt.

SWEED

VD:	Gabriella Elio
BRANSCH:	Kosmetiska produkter
WEBBSIDA:	www.sweedbeauty.com
INVESTERINGSÅR:	2019

	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	40 367	17 876
RÖRELSERESULTAT, Tkr	17 481	4 920
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	17 547	4 815
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	8	6
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	25%	25%

Uppgifter för 2023 är preliminära.



20240702249949



HIDDEN DREAMS

Under 2023 stärkte vi vår position som en ledande Venture Builder genom att förkorta tiden till första betalande kund. För 2024 fokuserar vi på att fortsätta tillväxten genom att starta fler bolag, samarbeta med mer erfarna entreprenörer och bygga showcase-exempel inom vår portfölj.

–MARIA ASSARSON, VD

HIDDEN DREAMS

VD:	Maria Assarson
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige
BRANSCH:	Riskkapital
WEBBSIDA:	www.hiddendreams.se
INVESTERINGSÅR:	2019

	2023	2022
PORTFÖLJBOLAGENS MARKNADSVÄRDE, Tkr	328 953	322 475
HIDDEN DREAMS PORTFÖLJANDELSVÄRDE, Tkr	148 900	137 131
ANTAL ANALYSERADE PROBLEM, st	933	771
ANTAL STARTADE PORTFÖLJBOLAG, st	24	19
ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA, medeltal	8	10
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL*, cirka	20%	20%

*Ägarandel avser andel av kapitalet med hänsyn taglt till stam- och preferensaktier. Röstandel per 2023 uppgick till cirka 7%.

Uppgifter för 2023 är preliminära.

Sett till antal startade verksamheter är Hidden Dreams en av Europas mest ambitiösa och snabbväxande Venture Builder. Bolaget specialiserar sig på att eliminera tidskrävande och ineffektiva arbetsprocesser som är utbredda inom en bransch men dolda för omvärlden. För varje intressant problem de identifierar grundar Hidden Dreams ett techbolag, rekryterar en vd som får initial finansiering, verktyg, expertis och tillgång till ett brett entreprenörsnätverk för att möjliggöra företagets framgång. Dessa dolda problem som portföljbolagen startas utifrån är svåra att hitta och nischade men tekniskt enkla att lösa.

VERKSAMHETEN 2023

– Hidden Dreams kan idag systematiskt sjösätta fem bolag på årsbasis där 50% reser externt kapital inom tolv månader. Vi lyckas med det eftersom vi har förkortat genomsnittstiden till första betalande kund från sex till tre månader samtidigt som vi förbättrat bolagens produktutveckling som nu tar sju i stället för tidigare nio månader, vilket vi är väldigt stolta över, säger bolagets VD, Maria Assarson.

Under det utmanande makroekonomiska året 2023, särskilt för Europeisk VC där kapitaltillgängligheten för pre-seed-bolag minskade med 39%, ökade Hidden Dreams sitt portföljvärde med 2%. Inför 2024 planerar Hidden Dreams att starta lika många bolag med mer erfarna entreprenörer samtidigt som de strävar efter att optimera sin kostnadsstruktur för att möjliggöra ytterligare tillväxt. Deras mål är även att etablera Venture Builder-modellen som en betydande tillgångsklass i Sverige



SACHAJUAN fortsätter att utveckla företagets affärsmodell i nyckelmarknader genom tillväxt, starkt kassaflöde och lönsamhet.

– SACHA MITIC, VD

Sachajuan grundades 1997 av frisörerna Sacha Mitic och Juan Rosenlind, båda välmeriterade frisörer med lång bakgrund och erfarenhet inom frisör- och modebranschen.

Huvudsakliga verksamheten består i utveckling, produktion, marknadsföring och försäljning av hårvårds- och skönhetsprodukter. Företaget driver även en egen frisörsalong i centrala Stockholm.

HÄNDELSER 2023

- Sachajuan genomförde en lönsam marknadsaktivitet i partnerskap med världens största Beauty Boxar, Allure beautybox och Ipsy. Detta gav varumärket möjlighet att nå 470 000 konsumenter på den nordamerikanska marknaden.

SACHAJUAN

VD: Sacha Mitic
BRANSCH: Hårvård och skönhetsvårdsprodukter
GEOGRAFISK NÄRVARO: Över 40 marknader över hela världen
WEBBSIDA: www.sachajuan.com
INVESTERINGSÅR: 2010

	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	68 389	59 724
RÖRELSERESULTAT, Tkr	368	-1 278
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	365	-915
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	19	15
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	33%	33%

Uppgifter för 2023 är preliminära.



20240702240930



STRONGHOLD

”2023 har varit ett tufft år i fastighetsbranschen. Samtidigt har Strongholds två huvudverksamheter, Newsec och Niam, genererat tillväxt. Newsec befäster sin marknadsledande position i Norden och Baltikum, och Niam fortsätter att bredda sin verksamhet till en multistrategisk fondförvaltare.

– PETRA SCHARIN , VD

STRONGHOLD

VD:	Petra Scharin
BRANSCH:	Investmentbolag
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige, Finland, Norge, Danmark och Baltikum.
WEBBSIDA:	www.stronghold.se
INVESTERINGSÅR:	2023

	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING, Tkr [1]	3 951 456	3 707 232
RÖRELSERESULTAT, Tkr [1]	80 745	449 810
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr [1]	-3 338	465 464
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	2 558	2 518
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	<1%	–

[1] Exklusive promote (överavkastning från Niam fond som stängts) på 281 131 tkr, som är en jämförelsestörande post i omsättningen föregående år.

Stronghold äger, utvecklar och investerar i morgondagens tjänster för tillgångsägare över hela norra Europa. Bolagets fokus ligger på tjänste- och teknikföretag som driver digital transformation och hållbarhet i urbana miljöer, med hög potential för långsiktig lönsam tillväxt.

Som en aktiv ägare arbetar Stronghold nära sina företag och nyttjar sin djupa domänexpertis, branschnätverk och synergier för att driva värde för långsiktig hållbar tillväxt.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Tillväxt i Strongholds huvudverksamheter, Newsec och Niam, trots tufft marknadsklimat.
- Kapitalanskaffning genom nyemission till nya externa ägare.
- Deltagit i nyemissioner i Proptivity, Accessy, Workaround och Allabrf.
- Newsec förvärvar Löyning AS för att stärka norska verksamheten med tjänster inom energioptimering.

ÖVRIGA INNEHAV

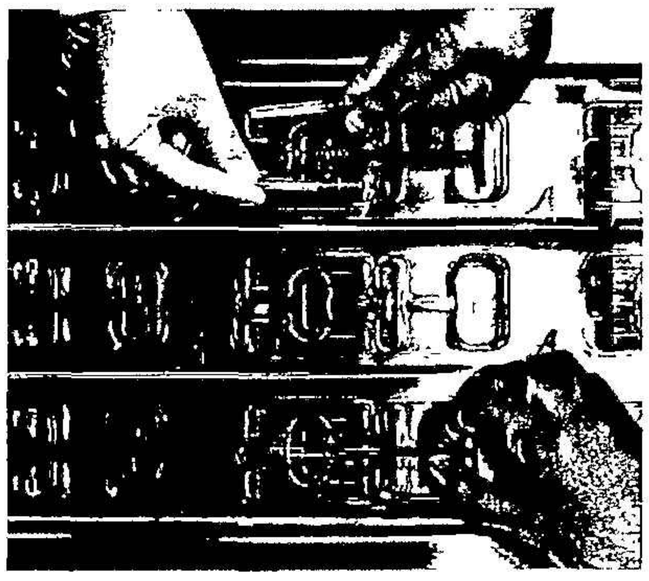
PolarStructure



POLAR STRUCTURE
Polar Structures vision är att vara den givna partnern för att skapa och utveckla framtidens hållbara infrastruktur.

Fokusområden är hållbara transporter, grön energi och digitala lösningar där bolaget möjliggör omställning av hamnar, järnväg, logistik, mark, laddinfrastruktur, energi och digitala lösningar. Genom att adressera olika utmaningar inom infrastruktur, såsom det bristande underhållet av järnvägen eller effekt- och distributionsproblematiken i elnätet, möjliggörs en hållbar omställning av samhället.

novi MEDICAL SOLUTIONS



NOVI MEDICAL SOLUTIONS
Novi Medical Solutions är en ledande distributör av kosmetiskt och estetiskt medicintekniska produkter som är skräddarsydda för att möta konsumenternas verkliga skönhetsbehov.

Genom högkvalitativ och inkluderande hudvård ligger fokus på att ta fram innovativa och högpresterande produkter till den svenska marknaden.

ChainTraced



CHAINTRACED
Med god förståelse och etablerade relationer till de operationella utmaningarna och den strategiska agendan för kvalitet skapades ChainTraced som en digital plattform för spårbarhet i hela värdekedjan för metallmaterial och kvalitetsdata från råmaterial till färdig produkt.

Missionen är att vara en drivande kraft som stärker säkra och hållbara leveranskedjor genom att möjliggöra effektiva, samarbetsvilliga och transparenta värdekedjor för att dela kritisk produktdata på transaktionsnivå.

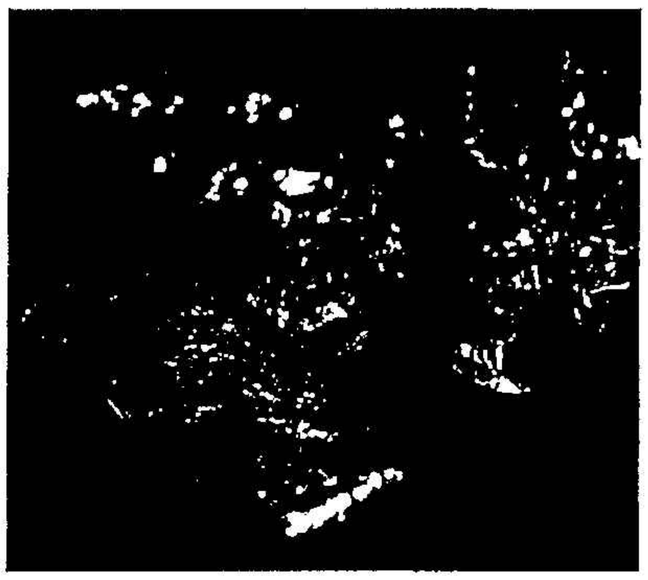
20240702249S1

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY, ÖVRIGA INNEHAV
MARKNADSVÄRDE I MSEK

- POLAR STRUCTURE, 15%
- NOVI MEDICAL SOLUTIONS, 6%
- CHAINTRACED, 4%
- GOLD LOGIC, 3%
- NYA BOENDET, 1%
- DAGG AI, 1%
- ÖVRIGA 70%



Goldlogic



GOLD LOGIC
Gold Logic är ett företag inom ädelmetallinvesteringar med en snabbt växande och innovativ modell för finansiering av producenter och utvecklare kring deras raffineringsbehov.

Goldlogic tillhandahåller förhandsfinansiering för arbetskapitalkrav för producenter av ädelmetaller. Goldlogic och dess dotterbolag har tillgångar över 250 miljoner dollar under förvaltning och investerar i producenter eller nära producenter av ädelmetaller.

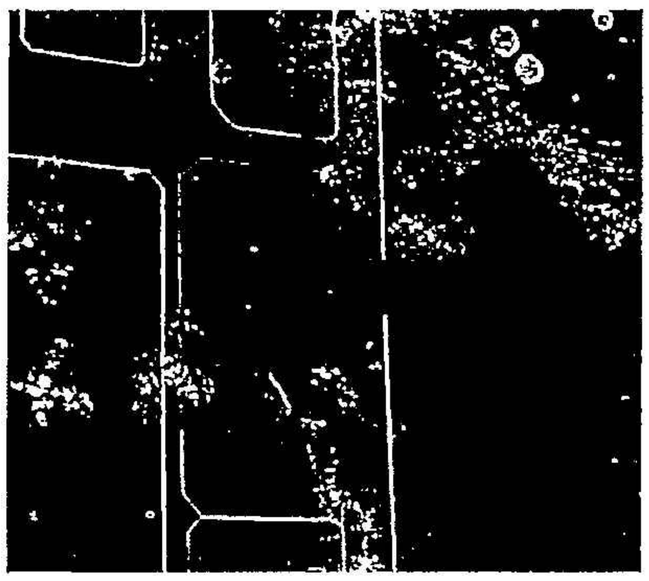
Nya boendet



NYA BOENDET
Nya Boendet är en marknadsplattform som skapades ur ett behov av att samla alla nyproducerade bostäder på den svenska marknaden.

Eftersom få bostadssökare har kännedom om de olika bostadsutvecklarna och fastighetsägarna som branschen består av, räcker det med att känna till Nya Boendet, som samlar och presenterar allt lättillgängligt, snyggt och enkelt.

DAGG



DAGG AI
Med bas i den innovativa kärnan av Stockholm, är Dagg AI en samling av erfarna teknologer och entreprenörer.

Kärnkompetensen ligger i lång erfarenhet av högkvalitativ systemutveckling och förmågan att bygga skalbara företag. Fokus ligger på praktiska lösningar som är anpassade till de föränderliga kraven inom AI teknologi.

Dagg AI investerar aktivt och samarbetar med framväxande AI företag och vägleder dem mot en framtid där artificiell intelligens är integrerad i deras strategiska framgång.

20240702240952

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER



Under 2023 tecknade Holmströmgruppen avtal om att sälja sin ägarandel i Magnolia Bostad AB's (publ) ägarbolag HAM Nordic till Areim. Därmed fokuserar koncernen nu uteslutande på Vincero Fastigheter för bostadsutveckling inom sitt fastighetsområde.

–KEN WENDELIN,
CFO OCH VICE VD

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmströmgruppen AB, *org.nr. 556696-3590*, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

Holmströmgruppen äger företag inom huvudsakligen fastighetsbranschen. Bolaget har inga anställda.

Koncernen

Koncernen delar in sin verksamhet i två områden: Fastigheter och Private Equity.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186 ("Holmström Fastigheter"). Totalt förvaltas ca 248 500 kvm, varav 77 procent utgörs av bostäder, 19 procent av kommersiella lokaler och 4 procent av samhällsfastigheter.

Holmströmgruppens egen fastighetsportfölj omfattar 29 (29) fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Storstockholm och Örnsköldsvik och omfattar ca 44 500 kvm varav 76 procent utgörs av bostäder och 24 procent av kommersiella lokaler.

Holmströmgruppen äger 50 procent av Vincero VF5 AB som äger och förvaltar 40 kommersiella fastigheter omfattande cirka 69 400 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen (20), ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige. Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

Holmströmgruppen investerar genom F. Holmström Private Equity AB, org. nr. 556724-4800, framförallt i små eller mellanstora entreprenörsdrivna företag med goda förutsättningar för tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Under juni 2023 tecknade Holmströmgruppen avtal om att sälja samtliga bolagets aktier i Magnolia Bostad AB (publ)'s ägarbolag HAM Nordic AB till Areim. I samband med tecknat avtal erhöll Areim full kontroll över Magnolia Bostad och Holmströmgruppen erhöll en köpeskilling om cirka 156 mkr. Holmströmgruppen äger fortfarande 30,8% av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att fränträdas successivt när Areim reser kapital som är avsett för Magnolia Bostad och kan inbringa ytterligare 250 mkr till Holmströmgruppen. Areim har ett åtagande att snarast, givet marknadens förutsättningar, försöka genomföra en eller flera kapitalanskaffningar om sammanlagt 1,150 mkr, vilket motsvarar den nivån där alla aktier har fränträtts. I händelse av en utebliven finansiering kan Holmströmgruppen erhålla upp till cirka 125 mkr vid en avyttring av HAM Nordic AB. Avtalet med Areim sträcker sig till 2033-06-30.

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -135 mkr (-25).

LEGAL STRUKTUR

Holmströmgruppen-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2023 av 26 bolag (25).

ORGANISATION

Anställda i koncernen arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi. Totalt omfattades 27 anställda (25), varav 15 kvinnor och 12 män vid kontor i Stockholm, Linköping, Kalmar och Örnsköldsvik.

HÅLLBARHET

Koncernen verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fredrik Holmström äger samtliga aktier i F. Holmströmgruppen AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 92 mkr (93) och består främst av hyresintäkter och förvaltningsintäkter. Minskningen beror primärt på försäljningen av Klippudden Fastigheter till det JV som ingicks i februari 2022 med Slättö Core Plus AB.

Rörelseresultatet uppgick till -1 257 mkr (-223) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -135 mkr (-25), resultat från andelar i intressebolag -980 mkr (-584) och resultat från övriga värdepapper och fordringar -129 (394).

Finansnetto uppgick till -73 mkr (-33).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -1 300 mkr (-192).

Balansomslutningen uppgår till 4 368 mkr (5 910). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 2 271 mkr (3 750), vilket gav en soliditet om 52 procent (63). Innehav utan bestämmande inflytandes andel av eget kapital uppgick till 61 mkr (119). Under 2023 uppgick avkastningen på eget kapital till -44 procent (-6).

20240702224953

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	92	93	593	2 465	975
Rörelseresultat	-1 257	-223	2 254	1 293	696
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	10	0	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-135	-35	506	580	705
Resultat efter finansiella poster	-1 330	-255	2 131	1 085	512

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR					
Förvaltningsfastigheter	1 995	2 090	3 440	4 157	2 881
Omsättningsfastigheter	0	0	0	999	1 382
Likvida medel	166	345	163	535	608
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	2 271	3 750	4 270	3 133	2 297
Balansomslutning	4 368	5 910	7 060	8 799	6 858

NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	-44	-6	58	40	24
Avkastning på totalt kapital, %	-24	-3	29	17	12
Kassallkviditet, %	184	189	484	162	311
Soliditet, %	52	63	60	36	33

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -160 mkr (161), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 49 mkr (224) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -68 mkr (-203). Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 166 mkr (345).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	649 542 985
Årets resultat	28 100 371
Summa	**677 643 356**

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	677 643 356
Summa	**677 643 356**

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	92	93
Övriga intäkter	4	9	0
Driftskostnader	5, 8	-38	-59
Bruttoresultat		**62**	**34**
Administrationskostnader	5, 10	-73	-41
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-2	-1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	12	-980	-584
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	13	-129	394
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		0	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	18	-135	-35
Rörelseresultat		**-1 257**	**-223**
Finansiella intäkter	14	16	20
Finansiella kostnader	15	-89	-53
Resultat efter finansiella poster		**-1 330**	**-255**
Resultat före skatt		**-1 330**	**-255**
Uppskjuten skatt	16, 17	21	101
Skatt på årets resultat	16, 17	9	-38
ÅRETS RESULTAT		**-1 300**	**-192**
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 292	-207
Minoritetsintresse		-8	15

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-1 300	-192
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser	0	23
Summa övrigt totalresultat	**0**	**23**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-1 300**	**-169**
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-1 292	-183
Innehav utan bestämmande inflytande	-8	15

20240702249354

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	1 995	2 090
Nyttjanderättstillgångar	7	55	61
Inventarier	19	135	133
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 185*	*2 284*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	21,22	468	1 751
Fordringar hos intresseföretag	23	152	163
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	1 378	1 333
Andra långfristiga fordringar	25	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		*1 999*	*3 248*
Summa anläggningstillgångar		**4 184**	**5 532**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	26	5	3
Fordringar hos intresseföretag	23	0	0
Övriga fordringar	28	2	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	11	18
Summa kortfristiga fordringar		*18*	*33*
Kassa och bank		*166*	*345*
Summa omsättningstillgångar		**184**	**378**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 368**	**5 910**

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0	0
Reserver		23	23
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 186	3 608
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**2 210**	**3 631**
Innehav utan bestämmande inflytande		61	119
Summa eget kapital		**2 271**	**3 750**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	30	288	309
Övriga avsättningar	31	52	52
Långfristiga räntebärande skulder	32	970	1 008
Långfristig leasingskuld	7	47	54
Summa långfristiga skulder		**1 357**	**1 423**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	32	640	538
Kortfristig leasingskuld	7	7	7
Leverantörsskulder		7	5
Skatteskuld		27	37
Övriga kortfristiga skulder		18	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	40	30
Summa kortfristiga skulder		**740**	**737**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 368**	**5 910**

20240702024955

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**0**	**2**	**4 169**	**99**	**4 270**
Årets resultat			-207	15	-192
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser		21			21
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-353		-353
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande			-2	2	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-18	-18
Nyemission				22	22
Utgående eget kapital 2022-12-31	**0**	**23**	**3 646**	**119**	**3 750**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**0**	**23**	**3 646**	**119**	**3 750**
Årets resultat			-1 292	-8	-1 300
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser		0			0
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-130	-3	-133
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				-47	-47
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-	-
Nyemission				1	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	**0**	**23**	**2 186**	**61**	**2 271**

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-1 330	-255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avgår resultatandel i intresseföretag	980	584
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	135	24
Värdeförändring övriga värdepapper och fordringar	129	-394
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	2
Betald inkomstskatt	-1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-83**	**-40**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	14	109
Förändring rörelseskulder	-90	92
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-160**	**161**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45	-55
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	541
Erhållna utdelningar från intresseföretag	0	30
Förvärv av intresseföretag	-19	-42
Försäljning av intresseföretag	165	0
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	11	-75
Investering i aktier och andelar	-63	-185
Förändring av andra långfristiga fordringar	0	10
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**49**	**224**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-130	-353
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-3	0
Upptagna lån	585	453
Amortering av lån	-521	-325
Nyemission	1	22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-68**	**-203**
Årets kassaflöde	**-179**	**182**
Likvida medel vid årets början	345	163
Likvida medel vid årets slut	166	345

20240702249S6

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	-1
Summa rörelsens kostnader		**-1**	**-1**
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Finansiella intäkter	14	30	5
Finansiella intäkter		-1	0
Summa finansiella poster		**29**	**5**
Resultat efter finansiella poster		**29**	**4**
Resultat före skatt		**29**	**4**
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**29**	**4**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat	29	4
Övrigt totalresultat för perioden	**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT	29	4

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	30	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		*30*	*30*
Summa anläggningstillgångar		**30**	**30**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		649	789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	30	5
Summa kortfristiga fordringar		*679*	*794*
Kassa och bank		*0*	*40*
Summa omsättningstillgångar		**679**	**834**
SUMMA TILLGÅNGAR		**709**	**864**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	0	0
Summa bundet eget kapital		*0*	*0*
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		650	775
Årets resultat		29	4
Summa fritt eget kapital		*678*	*779*
Summa eget kapital		**678**	**779**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		13	0
Övriga kortfristiga skulder		19	85
Summa kortfristiga skulder		*32*	*85*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**709**	**864**

20240702224957

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	0	0	125	1 000	1 125
Disposition enligt årsstämman	-	-	1 000	-1 000	0
Årets resultat	-	-	-	4	4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-353	-	-353
Erhållet koncernbidrag	-	-	3	-	3
Utgående eget kapital 2022-12-31	**0**	**0**	**775**	**4**	**779**

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0	0	775	4	779
Disposition enligt årsstämman	-	-	4	-4	0
Årets resultat	-	-	-	29	29
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-130	-	-130
Erhållet koncernbidrag	-	-	1	-	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	**0**	**0**	**650**	**29**	**678**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	29	4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**29**	**4**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	116	322
Förändring rörelseskulder	-54	68
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**91**	**393**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-130	-353
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-130**	**-353**
Årets kassaflöde	**-40**	**40**
Likvida medel vid årets början	40	0
Likvida medel vid årets slut	0	40

20240702249S8

TILLÄGGS-UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmströmgruppen AB med organisationsnummer 556696-3590 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 30 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 30 april 2024.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Även förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang
Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt antingen kapitalandelsmetoden eller till verkligt värde i enlighet med IAS 28, pkt 18. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Andra långfristiga värdepappersinnehav".

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Värdering av intressebolag till verkligt värde innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter utifrån det bedömda värdet på innehavet av intressebolaget i enlighet med IAS 28, pkt 18. Förändringen i värde redovisas via koncernens resultat i enlighet med IFRS 9.

Stegvisa förvärv
Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

INTÄKTSREDOVISNING
Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hyresintäkter
Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE
Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner
Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE
Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

LEASING - LEASETAGARE
Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingskulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan om inte den implicita räntan är känd. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då under-

liggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som del av rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

INVENTARIER

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett

20240702240959

utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel och spärrkonto
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:
- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, samt
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där räntee*ffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och* därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det

20240702249960

redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas direkt i eget kapital. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER
Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN
Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV
Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV
I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRISK
Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas.

FINANSIERINGSRISK
Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

KREDITRISK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	153	164
Kortfristiga fordringar	18	33
Likvida medel	166	345
Maximal exponering för kreditrisk	**337**	**542**

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Fordringar hos intressebolag		152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 378	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11
Likvida medel		166
Summa	**1 378**	**337**
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		970
Kortfristiga räntebärande skulder		640
Leverantörsskulder		7
Skatteskuld		27
Övriga kortfristiga skulder		18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40
Summa	**0**	**1 702**

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Fordringar hos intressebolag		163
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 333	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		3
Övriga fordringar		12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18
Likvida medel		345
Summa	**1 333**	**542**
Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 008
Kortfristiga räntebärande skulder		538
Leverantörsskulder		5
Skatteskuld		37
Övriga kortfristiga skulder		120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30
Summa	**0**	**1 738**

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 437,5 mkr (470) jämfört med bokfört värde om 500 mkr (500). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade

20240702224961

värdet anses reflektera verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Innehaven har värderats baserat på transaktioner mellan två oberoende parter. Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet på transaktioner på en ej aktiv marknad.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2023 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2023 var 52 procent (63). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Hyresintäkter	66	76
Intäkter från fastighetsförvaltning	20	15
Övrigt	6	2
Summa	**92**	**93**

Koncernens omsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingås normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-38	-36
Övriga externa kostnader	-32	-30
Personalkostnader	-42	-35
Av-och nedskrivningar	-2	-1
Summa	**-113**	**-102**

Not 6 Leasing - leasegivare

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	61	58
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	14	17
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	**75**	**75**

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består primärt av lokalhyra. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	61	24
Anskaffningar	0	37
Avgående	-6	0
Utgående redovisat värde	***55***	***61***

Not 8 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och drifts kostnader ingår arvode och kostnads-ersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga uppdrag	0	0
Summa	**-2**	**-2**

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	0	0
Summa	**0**	**0**

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.

Not 9 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Inventarier, verktyg och installationer	-2	-1
Summa	**-2**	**-1**

Not 10 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4	-4
Övriga anställda	-29	-24
Summa	**-33**	**-28**
Sociala kostnader	-9	-7
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-1
Summa	**-42**	**-35**

Styrelse, VD och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström och Erik Rune.

20240702249G2

Not 11 Medelantal anställda

KONCERNEN	2023	2022
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	15	14
Män	12	11
Summa	**27**	**25**

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Andelar i intresseföretags resultat	-980	-584
Summa	**-980**	**-584**

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-129	394
Summa	**-129**	**394**

Not 14 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	13	11
Övriga finanslella intäkter	3	9
Summa	**16**	**20**

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	30	5
Summa	**30**	**5**

Not 15 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-82	-48
Övriga finanslella kostnader	-7	-5
Summa	**-89**	**-53**

Not 16 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	9	-38
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	21	49
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	52
Summa	**30**	**63**

Not 17 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Resultat före skatt	-1 330	-255
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	274	53
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	0	-8
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-207	-128
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	3	83
Skatteeffekt av temporära skillnader	-27	101
Skatteeffekt vid avyttring av värdepapper	0	-53
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-13	15
Redovisad effektiv skatt	**30**	**63**

Not 18 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	2 090	3 440
Investeringar och förvärv	42	40
Oreallserade värdeförändringar	-135	-35
Försäljning till JV	0	-1 418
Valutaeffekt	-2	62
Utgående verkligt värde	**1 995**	**2 090**

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 29 (29) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 2,0% till 7,3%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Känslighetsanalys fastighetsvärde per region

Känslighetsanalys avseende den nominella samt procentuella påverkan på fastighetsvärdet har upprättats för koncernens fokusregioner.

REGION MÄLAREN	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-76	-7,6%
Direktavkastning -0,25 %	90	9,0%
Inflation +0,5%	3	0,2%
Inflation -0,5%	-3	-0,2%
Långsiktig vakansgrad +1%	-10	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	11	1,1%

20240702240963

REGION ÖRNSKÖLDSVIK	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-10	-4,4%
Direktavkastning -0,25 %	11	4,8%
Inflation +0,5%	0	0,1%
Inflation -0,5%	0	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,2%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,2%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	200	54
0	0	52
-10	-200	50

Not 19 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140	126
Inköp	4	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**144**	**140**
Ingående avskrivningar enligt plan	-7	-6
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9**	**-7**
Utgående redovisat värde	**135**	**133**

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 131 (131) mkr.

Not 20 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	30	30
Utgående redovisat värde	**30**	**30**

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Fastigheter AB	556530-3186	Stockholm	100	100,00%	30
F Holmström Private Equity AB	556724-4800	Stockholm	100	100,00%	0
					30

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 21 Andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	**1 751**	**2 264**
Anskaffning	2	53
Avyttring	-165	0
Aktieägartillskott	11	19
Utdelning	0	-30
Andel av intresseföretags resultat	-274	-584
Nyemission	6	9
Omvärdering	-706	21
Omklassificeringar	-157	0
Utgående redovisat värde	**468**	**1 751**

Not 22 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent [1]	Redovisat värde, mkr
Kvitfjell Prosjektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	0
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	336
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50,0%	0
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1%	92
Sachajuan Haircare AB [2]	556646-8152	Stockholm	32,0%	28
Beauty Pro AB	556969-6410	Stockholm	25,3%	5
Novi Medical Solutions AB	559389-7878	Stockholm	50,0%	8
Summa				**468**

[1] Avser både kapital- och ägarandel.

[2] *Innehav värderas till verkligt värde enligt undantagsregeln i IAS 28.*

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2023	2022
Anläggningstillgångar	2 173	2 536
Likvida medel	31	37
Övriga omsättningstillgångar	31	92
Summa tillgångar	**2 235**	**2 665**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	665	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande	60	63
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	899	689
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	161	157
Uppskjuten skatteskuld	186	264
Övriga långfristiga skulder	4	0
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	208	412
Övriga skulder	52	77
Summa eget kapital och skulder	**2 235**	**2 665**
Nettoomsättning	82	66
Driftskostnader	-19	-17
Driftnetto	**63**	**49**
Central administration	-20	-17
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	-3	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-332	-31
Värdeförändring derivat	-3	-5
Övriga värdeförändringar	-35	-61
Finansnetto	-86	-55
Bokslutsdispositioner	-4	0
Inkomstskatt	75	22
Årets resultat	**-363**	**-88**

ANKARHAGEN HOLDING AB - KONCERN, PROFORMA MKR	2023	2022
Anläggningstillgångar	1 274	1 256
Likvida medel	32	48
Övriga omsättningstillgångar	30	22
Summa tillgångar	**1 336**	**1 326**
Eget kapital	410	405
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	491	383
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	82	80
Uppskjuten skatteskuld	105	103
Övriga långfristiga skulder	39	41
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	140	255
Övriga skulder	69	59
Summa eget kapital och skulder	**1 336**	**1 326**
Nettoomsättning	99	83
Produktions- och driftskostnader	-15	-15
Driftnetto	**84**	**68**
Central administration	-25	-25
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1	32
Värdeförändring finansiella instrument	-2	0
Finansnetto	-42	-22
Inkomstskatt	-5	-12
Årets resultat	**10**	**41**

Not 23 Fordringar hos intresseföretag, lång och kort

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	163	94
Tillkommande poster	47	111
Avgående poster	-58	-42
Utgående redovisat värde	**152**	**163**

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Vincero Fastigheter 5 AB om 103 mkr (112), samt Ankarhagen Holding AB om 41 mkr (40) samt övriga fordringar hos intresseföretag om 8 mkr (11).

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 333	755
Förvärv	65	540
Omvärdering till verkligt värde	-129	373
Omklassificeringar	157	0
Avgående poster	-47	-334
Utgående redovisat värde	**1 378**	**1 333**

Not 25 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner	0	0
Övrigt	1	1
Utgående redovisat värde	**1**	**1**

20240702249064

Not 26 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar	5	3
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	**5**	**3**

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar		
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	5	3
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	**5**	**3**
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	**5**	**3**

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10	16
Upplupna ränteintäkter	1	2
Summa	**11**	**18**

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	30	5
Summa	**30**	**5**

Not 28 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	2	12
Summa	**2**	**12**

Not 29 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

MODERBOLAGET
Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Balanserat resultat
Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

Not 30 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	287	308
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	0
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på obeskattade reserver	1	1
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	0	0
Summa	**288**	**309**

20240702249G3

Not 31 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	52	0
Tillkommande poster	0	52
Utgående redovisat värde	**52**	**52**

Not 32 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	970	512
Obligationslån*	0	496
Summa	**970**	**1 008**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	127	538
Obligationslån	500	0
Övriga lån	13	0
Summa	**640**	**538**
Totalt	**1 610**	**1 546**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	640	538
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	970	1 008
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Totalt	**1 610**	**1 546**

* Emitterad obligationslån med nominella värdet om 500 mkr inom ett ramverk om 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall den 14 oktober 2024.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6	6
Upplupna personalkostnader	4	3
Upplupna räntekostnader	11	9
Övriga poster	20	11
Summa	**40**	**30**

Not 34 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 160	1 119
Efterställda aktieägarlån	0	481
Andra ställda säkerheter	190	0
Summa	**1 350**	**1 600**

Not 35 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtagande	203	615
Summa	**243**	**615**

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtagande	469	390
Summa	**469**	**390**

Not 36 Närståendetransaktioner

KONCERNEN

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen, i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna tjänster mellan bolagen.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	6	6
HAM Nordic AB	-	9
Summa	**6**	**15**
Fordringar på intressebolag		
Kvittfjell Prosjektutvikling AS	6	6
Vincero Fastigheter 5 AB	104	112
Ankarhagen Holding AB	41	40
Novi Medical Solutions AB	2	5
Summa	**152**	**163**
Skulder till intresseföretag	**0**	**0**

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 38 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	649 542 985
årets vinst	28 100 371
	677 643 356
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	677 643 356
	677 643 356

20240702249G5

Underskrifter

Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 april 2024

Fredrik Holmström
Styrelseledamot & Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i F. Holmströmgruppen AB, org.nr 556696-3590

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 76–103 i detta dokument.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–75, men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

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

20240702240957

revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 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 av F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2023 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.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 30 april 2024

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén
Auktoriserad revisor

DEFINITION AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %
Årets resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %
Årets rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt totalt kapital.

KASSALIKVIDITET, %
Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av icke räntebärande skulder.

SOLIDITET, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR
Driftnetto delat med finansnetto.

FINANSNETTO
Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:
1. ränta på efterställda aktielån
2. avgifter, kostnader, stämpleskatt, registrering och andra avgifter som uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

HYRESINTÄKT
Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE
Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

VAKANSGRAD (EKONOMISK)
Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

UTHYRNINGSBAR YTA
Fastigheternas uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %
Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm
Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm
Telefon: +46 8 660 94 00
Hemsida: www.holmstromgruppen.se

202407022496

HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅRSREDOVISNING 2023
Projektledning: Holmströmgruppen
Layout, textbearbetning och original: Paues Media
Tryck: Taberg Media Group, Stockholm 2024

HOLMSTRÖM
GRUPPEN

Sturegatan 6
Stockholm