

**HOLMSTRÖM**  
FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING OCH  
KONCERNREDOVISNING  
RÄKENSKAPSÅRET

# 25

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens rapport över totalresultatet	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets rapport över totalresultatet	9
Moderbolagets balansräkning	10
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar och noter	13
Bolagsstyrningsrapport	32

# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809 ("Holmström Fastigheter, "Bolaget"), med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

### Moderbolaget

Bolaget äger och förvaltar aktierna i F. Holmström Holding 1 AB, org nr 559293-3427. Bolaget har inga anställda.

## KONCERNEN

Koncernen innehar för närvarande 24 (25) fastigheter, belägna i Örnköldsvik och Mälardalsregionen. De omfattar cirka 37 000 kvm (39 000), varav 77 procent (77) utgörs av bostäder och 23 procent (23) av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av F. Holmström Fastigheter AB.

Koncernen äger 50 procent (50) av Vincero Fastigheter 5 AB samt 50 procent (50) av Vincero Fastigheter 8 AB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Holmström Fastigheter har under året arbetat med en anpassning av fastighetsportföljen och bolagets finansiering.

Under året genomförde Holmström Fastigheter ett skriftligt förfarande avseende Bolagets seniora obligationslån. Det skriftliga förfarandet innebar bland annat att den planerade amorteringen i oktober togs bort, att räntebetalningen ändrades från kontant betalning till PIK-ränta, att minimikravet på likviditet justerades samt att villkor för obligatoriska Cash Sweeps infördes.

Under året avyttrades fastigheten Fajansen 11 till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 135 mkr.

Resultat från övriga värdepapper har påverkats negativt genom minskad substans i Esmailzadeh Holding AB (publ).

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures har påverkats negativt av resultat i Vincero.

## FINANSIELL STÄLLNING OCH KAPITALSTRUKTUR

Under året har koncernens kapitalstruktur förändrats väsentligt, vilket har medfört att en större andel av de räntebärande skulderna klassificeras som kortfristiga. Per balansdagen uppgick kortfristiga räntebärande skulder till 580 mkr (245), medan långfristiga räntebärande skulder uppgick till 263 mkr (639). Förändringen är huvudsakligen hänförlig till genomförd refinansiering och omförhandling av befintlig skuldstruktur, inklusive koncernens obligationsfinansiering. Koncernen har per balansdagen ännu inte säkerställt refinansiering av de kortfristiga räntebärande skulderna om totalt 580 mkr. Mot denna bakgrund arbetar koncernen aktivt med att optimera kapitalstrukturen, förlänga löptiderna i skuldportföljen samt säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering. Om de åtgärder som för närvarande vidtas inte skulle kunna genomföras, kan detta innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen och ledningen har därför genomfört en samlad bedömning av koncernens likviditets- och finansieringssituation samt av de åtgärder som är under arbete. Bedömningen grundar

sig på koncernens befintliga likviditet, prognostiserade kassaflöden samt pågående dialoger med kreditgivare.

Styrelsens samlade uppfattning är att det finns goda förutsättningar att de planerade åtgärderna kommer att kunna genomföras och att fortsatt finansiering och likviditet därmed kan säkerställas. Mot denna bakgrund har koncernens finansiella rapporter upprättats enligt antagandet om fortsatt drift.

## INTRESSEBOLAG & VÄRDEPAPPER

Koncernen har betydande exponering mot intresseföretag och andra finansiella tillgångar, vilka tillsammans utgör en väsentlig del av koncernens balansräkning. Värdeförändringar i dessa tillgångar har haft en betydande påverkan på årets resultat.

## HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter verkar för en hållbar utveckling och visar 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

Holmström Fastigheter är ett helägt dotterbolag till F. Holmström Fastigheter AB, org nr 556530-3186, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen, som bolaget är dotterbolag till, är F Holmströmgruppen AB, org nr 556696-3590, med säte i Stockholm.

## KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 52 mkr (46).

Rörelseresultatet uppgick till -229 mkr (53) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -41 mkr (35).

Resultat från andelar i intressebolag hade en negativ påverkan om -125 mkr (-42), och resultat från övriga värdepapper och fordringar -81 (37).

Finansnetto uppgick till -61 mkr (-78). Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -283 mkr (-17).

Balansomslutningen uppgår till 1 294 mkr (1 626). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2025 till 400 mkr (687), vilket gav en justerad soliditet om 31,5 procent (42,8). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 44 mkr (48). Under 2025 uppgick avkastningen på eget kapital till -29 procent (-11).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -18 mkr (-49), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 34 mkr (67) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 10 mkr (-86). Likvida medel per den 31 december 2025 uppgick till 89 mkr (63).

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr om ej annat anges

<b>RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Hysesintäkter	52	46	48	53
Driftnetto	26	27	27	26
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-125	-42	-749	-437
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-41	35	-74	-28
Resultat före skatt	-290	-25	-873	-478
<b>FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förvaltningsfastigheter	640	809	781	832
Andelar i intresseföretag	177	302	428	1 396
Likvida medel	89	63	131	99
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	400	687	542	1 054
Balansomslutning	1 294	1 626	1 581	2 509
<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal förvaltningsfastigheter	24	25	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	640	809	781	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	16 804	20 494	19 634	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 276	1 323	1 245	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	4,0%	4,1%	3,8%	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	5,2%	10,7%	3,8%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	37 316	38 784	38 784	38 784
Årlig avkastning på eget kapital, %	-28,8%	-11,4%	-21,8%	-27,7%
Justerad soliditet, %	31,5%	42,8%	34,3%	61,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,4	0,3	0,4	0,9

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har det geopolitiska läget i mellanöstern ytterligare ökat marknadens osäkerhet, vilket bland annat har märkts i snabba svängningar i börskurser, oljepriser och ökad osäkerhet kring ränteutvecklingen framöver.

Holmström Fastigheter genomförde en partiell inlösen av sina utestående säkerställda obligationer om 55 mkr.

Bokförda värdet på tillgångarna i bokslutet är värderade utifrån aktuell bedömt marknadsvärde, baserat på en försäljning under normala omständigheter. Den ökade osäkerheten i marknaden påverkar Bolaget mer än normalt med anledning av planerade avyttringar av tillgångar. Det skall påpekas att en tidsmässigt pressad försäljning av aktier och/eller fastigheter kan innebära svårigheter att erhålla fulla marknadsmässiga värden. Det kan inte uteslutas att avyttring av tillgångar i nuvarande marknads-läge inte bara möter färre potentiella köpare utan också att tidsaspekten gör att det inte kan ske med en normal försäljningsprocess.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till bolagsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	591 885 426
Årets resultat	-365 373 458
	<b>226 511 968</b>
i ny räkning balanseras	226 511 968
	<b>226 511 968</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i mkr där ej annat anges.

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	4, 6	52	46
Övriga intäkter	4, 6	3	2
Driftskostnader	5	-28	-20
Fastighetsskatt	5	-1	-1
<b>Driftnetto</b>		<b>26</b>	<b>27</b>
Central administration	5, 7, 8	-8	-5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-125	-42
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	11	-81	37
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		0	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	16	-41	25
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-229</b>	<b>53</b>
Finansiella intäkter	12	10	13
Finansiella kostnader	13	-71	-91
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-290</b>	<b>-25</b>
Uppskjuten skatt	14, 15	8	10
Skatt på årets resultat	14	-1	-2
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-283</b>	<b>-17</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		-283	-22
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	4

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Periodens resultat	-283	-17
<b>Övrigt totalresultat</b>		
Omräkningsdifferenser	0	0
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-283</b>	<b>-17</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>		
Moderbolagets aktieägare	-283	-22
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	4

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	640	809
Nyttjanderättstillgångar	16	5	5
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		645	814
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18, 19	177	302
Fordringar hos intresseföretag	20	148	121
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	231	318
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		556	741
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 201</b>	<b>1 555</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	22	1	1
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2	4
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		4	8
<i>Kassa och bank</i>	29	89	63
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>93</b>	<b>71</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 294</b>	<b>1 626</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	24	1	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		355	638
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>356</b>	<b>639</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		44	48
<b>Summa eget kapital</b>		<b>400</b>	<b>687</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	14	22
Övriga avsättningar	26	0	0
Långfristiga räntebärande skulder	27	263	639
Långfristiga leasingskulder	27	5	5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>281</b>	<b>666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	580	245
Kortfristig skuld till moderbolag	27	11	10
Leverantörsskulder		2	2
Skatteskuld		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	17	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>613</b>	<b>273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 294</b>	<b>1 626</b>

# FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1</b>	<b>497</b>	<b>44</b>	<b>542</b>
Årets resultat och övrigt totalresultat		-22	4	-18
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Ovillkorade aktieägartillskott		162		162
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>638</b>	<b>48</b>	<b>687</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>1</b>	<b>638</b>	<b>48</b>	<b>687</b>
Årets resultat och övrigt totalresultat		-283	-1	-283
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Utdelning			-2	-2
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>1</b>	<b>355</b>	<b>44</b>	<b>400</b>

# KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-290	-25
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
- Avgår resultatandel i intresseföretag	125	35
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter	41	-25
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	95	-42
Betald inkomstskatt	0	-1
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-29</b>	<b>-58</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	4	-6
Förändring rörelseskulder	6	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-18</b>	<b>-49</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-7	-2
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	-28	86
Försäljning fastighet	63	0
Förändring finansiella tillgångar	6	-17
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>34</b>	<b>67</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	0	10
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-2	0
Upptagna externa lån	16	405
Amortering av externa lån	-4	-501
Amortering av aktieägarlån	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>10</b>	<b>-86</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>26</b>	<b>-68</b>
Likvida medel vid årets början	63	131
Likvida medel vid årets slut	89	63

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		1	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1</b>	<b>0</b>
Central administration	7	-3	-1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2</b>	<b>-1</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	17	-285	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-32	0
Finansiella intäkter	12	9	12
Finansiella kostnader	13	-57	-50
<b>Resultat efter finansnetto</b>		<b>-367</b>	<b>-39</b>
Bokslutsdispositioner		1	1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-365</b>	<b>-38</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-365</b>	<b>-38</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat	-365	-38
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-365</b>	<b>-38</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	17	351	636
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	120	152
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>471</b>	<b>788</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	27	212	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	9	12
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>222</b>	<b>233</b>
<i>Kassa och bank</i>	29	10	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>232</b>	<b>233</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>703</b>	<b>1 021</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
Aktiekapital		1	1
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1	1
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		592	630
Årets resultat		-365	-38
<i>Summa fritt eget kapital</i>		227	592
<b>Summa eget kapital</b>		<b>227</b>	<b>592</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	27	0	291
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	291
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	447	120
Kortfristiga skulder till koncernföretag	27	20	10
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	9	8
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		476	138
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>703</b>	<b>1 021</b>

# FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1</b>	<b>1008</b>	<b>-541</b>	<b>468</b>
Disposition enligt årsstämman		-541	541	0
Årets resultat och övrigt totalresultat			-38	-38
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Ovillkorade aktieägartillskott		162		358
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1</b>	<b>630</b>	<b>-38</b>	<b>592</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>1</b>	<b>630</b>	<b>-38</b>	<b>592</b>
Disposition enligt årsstämman		-38	38	0
Årets resultat och övrigt totalresultat			-365	-365
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Ovillkorade aktieägartillskott				
Utdelning				
Lämnat koncernbidrag				
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>1</b>	<b>591</b>	<b>-365</b>	<b>227</b>

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-367	-38
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Värdeförändring andelar i dotterbolag	285	0
Erhållen ränta	-9	-12
Betald ränta	40	15
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-50</b>	<b>-35</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring rörelsefordringar	-11	-2
Förändring rörelseskulder	53	-24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8</b>	<b>-61</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet aktieägartillskott	10	10
Förändring av koncernfordran	8	131
Förändring av aktieägarlån	0	0
Upptagna externa lån	0	420
Amortering av externa lån	0	-500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>18</b>	<b>61</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	10	0

# TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

## Not 1 Redovisningsprinciper

### ALLMÄNT OM BOLAGET

Holmström Fastigheter med organisationsnummer 559286-6809 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift och kommer att föreläggas på årsstämman för fastställande den 15 maj 2026.

### TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards IFRS® Redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation 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® Redovisningsstandarder 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. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument, förvaltningsfastigheter och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

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

Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

### 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 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 kapitalandelsmetoden. 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 "Övriga 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 redovisas enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

## 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

Koncernen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Därmed har inga kostnader för ersättningar till anställda enligt IAS 19 redovisats i koncernredovisningen och inga styrelsearvoden har utbetalats.

## 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 nyttjanderättstillgångar och leasingkulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderättstillgångarna och räntekostnader för leasingkulder redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderättstillgångarna redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens ursprungliga värde. Nyttjanderättstillgångarna skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. 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 leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderättstillgångarna. Vinst 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 underliggande 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.

## 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 hänförliga 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 omrealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen 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 planliga 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 icke finansiella 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.

## AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 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 realiserar, 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 finansiella 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. Räntetäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Likvida medel och spärkonto*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto 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 ränteeffekten 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 reglerna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglerna 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för hållbarhets- och 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 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**

Inga standarder, ändringar och tolkningar som trätt i kraft under år 2025 bedöms ha väsentlig inverkan på koncernens rapporter.

*Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen*  
IFRS 18, som ersätter IAS 1, publicerades i april 2024 och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden innebär förändringar i resultaträkningens uppställning, klassificering av intäkter och kostnader samt krav på upplysningar om ledningens egna resultatmått.

Bolaget analyserar för närvarande effekterna av IFRS 18. Den initiala bedömningen är att standarden främst kommer att påverka presentationen och omfattningen av upplysningar, men att ingen väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning förväntas.

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 VD 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.

### VÄRDERING AV FASTIGHETER

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla ett verkligt försäljningspris. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se även not 16 – Förvaltningsfastigheter.

## 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.

### LIKVIDITETSRIK

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.

### FINANSIERINGSRIK

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 utnyttjade 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.

### KREDITRIK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga fordringar	148	121
Kortfristiga fordringar	4	8
Likvida medel	89	63
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>241</b>	<b>192</b>

### 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 skulder	
	2025-12-31	2024-12-31
Förfallostruktur finansiella skulder inklusive ränta		
Förfaller inom 0-3 månader	3	3
Förfaller inom 4-6 månader	1	1
Förfaller inom 6-12 månader	590	1
Förfaller inom 12-18 månader	262	252
Förfaller inom 18-24 månader	5	377
Förfaller om mer än 24 månader	0	267
<b>Summa</b>	<b>861</b>	<b>901</b>

<b>KONCERNEN, MKR</b>	<b>Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen</b>	<b>Upplupet anskaffnings- värde</b>
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2025-12-31</b>		
Fordringar hos intressebolag		148
Andra långfristiga värdepappersinnehav	231	
Kundfordringar		1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2
Likvida medel		89
<b>Summa</b>	<b>231</b>	<b>240</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2025-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		263
Övriga långfristiga skulder		5
Kortfristiga räntebärande skulder		580
Kortfristig skuld till moderbolag		11
Leverantörsskulder		2
Skatteskuld		2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>880</b>

<b>KONCERNEN, MKR</b>	<b>Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen</b>	<b>Upplupet anskaffnings- värde</b>
<b>Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31</b>		
Fordringar hos intressebolag		121
Andra långfristiga värdepappersinnehav	318	
Kundfordringar		1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4
Likvida medel		63
<b>Summa</b>	<b>318</b>	<b>190</b>
<b>Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31</b>		
Långfristiga räntebärande skulder		639
Övriga långfristiga skulder		5
Kortfristiga räntebärande skulder		245
Kortfristig skuld till moderbolag		10
Leverantörsskulder		2
Skatteskuld		1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>917</b>

### VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. 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 värdet anses reflektera verkligt värde.

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 justerad soliditet. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande och efterställda aktieägarlån, i procent av balansomslutningen.

Under 2025 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 40 procent. Soliditeten per 31 december 2025 var 31,5 procent (42,8). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

I vissa av bolagets finansieringsavtal finns finansiella lånevillkor så kallade covenantar som bolaget skall uppfylla kvartalsvis. Dessa villkor baseras på åtaganden avseende räntetäckningsgrad, soliditet, eget kapital samt belåningsgrad. Bolaget har under året efterlevt samtliga villkor i finansieringsavtalen.

## Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2025	2024
Hysesintäkter	52	46
Övriga intäkter	3	2
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>48</b>

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 uppsägnings-tid.

## Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

KONCERNEN, MKR	2025	2024
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-6	-4
Taxebundna kostnader	-14	-12
Löpande underhåll	-7	-4
Fastighetsskatt	-1	-1
Övriga externa kostnader	-7	-6
<b>Summa</b>	<b>-35</b>	<b>-26</b>

## Not 6 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen 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	2025	2024
Avtalade hyresintäkter inom ett år	47	48
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	11	17
<b>Summa</b>	<b>58</b>	<b>65</b>

## Not 7 Uppllysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Central administration ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2025	2024
Ernst & Young AB _revisionsuppdrag	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025	2024
Ernst & Young AB _revisionsuppdrag	1	0
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

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

## Not 8 Ersättning till anställda

Koncernen har ej lönekostnader för styrelse, VD eller ledande befattningshavare då ledningen är anställda i ägarbolaget F. Holmström Fastigheter AB.

## Not 9 Medelantal anställda

KONCERNEN	2025	2024
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2025	2024
Omvärdering till verkligt värde	0	-35
Andelar i intresseföretags resultat	-125	-7
<b>Summa</b>	<b>-125</b>	<b>-42</b>

För information om intressebolag, se not 19.

## Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

KONCERNEN, MKR	2025	2024
Omvärdering till verkligt värde	-81	48
Nedskrivning av fordringar	0	-11
Utdelningar	0	0
<b>Summa</b>	<b>-81</b>	<b>37</b>

## Not 12 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2025	2024
Ränteintäkter, intresseföretag	9	9
Ränteintäkter, övriga	1	4
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>13</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	9	12
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

## Not 13 Finansiella kostnader

<b>KONCERNEN, MKR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader, koncernföretag	0	0
Räntekostnader, övriga	-52	-70
Övriga finansiella kostnader	-18	-21
<b>Summa</b>	<b>-70</b>	<b>-91</b>

  

<b>MODERBOLAGET, MKR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader, koncernföretag	-1	0
Räntekostnader, övriga	-32	-43
Övriga finansiella kostnader	-24	-7
<b>Summa</b>	<b>-57</b>	<b>-50</b>

## Not 14 Skatt på årets resultat

<b>KONCERNEN, MKR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Aktuell skatt</b>		
- skatt på årets resultat	-1	-2
<b>Uppskjuten skatt</b>		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	8	10
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

## Not 15 Avstämning av effektiv skatt

<b>KONCERNEN, MKR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultat före skatt	-290	-25
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	60	5
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	12	0
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-43	-27
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	30
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

## Not 16 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	814	781
Investeringar och förvärv	7	2
Orealiserade värdeförändringar	-41	25
Avyttringar	-139	0
Nyttjanderätter	5	5
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>645</b>	<b>814</b>

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 24 (25) 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 driftöverskotten 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 2,5% till 6,5%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Direktavkastning +0,25 %	-46	-5,9%
Direktavkastning -0,25 %	52	6,6%
Inflation +0,5%	3	0,4%
Inflation -0,5%	-3	-0,4%
Långsiktig vakansgrad +1%	-9	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	9	1,1%

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE PER REGION	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
<b>Region Mälaren</b>		
Direktavkastning +0,25 %	-38	-7,1%
Direktavkastning -0,25 %	44	8,1%
Inflation +0,5%	2	0,4%
Inflation -0,5%	-2	-0,4%
Långsiktig vakansgrad +1%	-6	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	6	1,1%

<b>Region Örnköldsvik</b>		
Direktavkastning +0,25 %	-10	-4,2%
Direktavkastning -0,25 %	11	4,5%
Inflation +0,5%	1	0,3%
Inflation -0,5%	-1	-0,3%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,1%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultat-effekt (Mkr)	Justerad soliditet, %
+10	64	30,3
0	0	31,5
-10	-64	28,2

## Not 17 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	636	636
Nedskrivning	-285	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>351</b>	<b>636</b>

### SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Holding 1 AB	559293-3427	Stockholm	100%	351
				<b>351</b>

\* Avser både kapital- och ägarandel.

## Not 18 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	302	428
Avyttring	0	-90
Aktieägartillskott	0	3
Utdelning	0	-2
Andel av intresseföretags resultat	-125	-37
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>177</b>	<b>302</b>

## Not 19 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	2025-12-31		2024-12-31	
			Andel i procent *	Redovisat värde, mkr	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,00%	158	50,00%	286
Vincero Fastigheter 8 AB	559469-0520	Stockholm	50,00%	19	50,00%	16
				<b>177</b>		<b>302</b>

\* Avser både kapital- och ägarandel.

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2025	2024
Anläggningstillgångar	1 492	1 967
Likvida medel	75	27
Övriga omsättningstillgångar	12	23
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 579</b>	<b>2 016</b>
Eget kapital	352	606
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	27	490
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	253	217
Uppskjuten skatteskuld	135	164
Övrig avsättning	11	0
Övriga långfristiga skulder	33	0
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	691	505
Övriga kortfristiga skulder	77	35
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 579</b>	<b>2 016</b>
Nettoomsättning	60	73
Driftskostnader	-16	-18
<b>Driftnetto</b>	<b>44</b>	<b>55</b>
Central administration	-21	-20
Resultat från andelar i intressebolag och JV	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-201	-64
Värdeförändring räntederivat	-26	-15
Övriga värdeförändringar	0	0
Finansnetto	-69	-92
Varav räntekostnad till ägarlån	-16	-16
Bokslutsdispositioner	0	0
Inkomstskatt	19	13
<b>Årets resultat</b>	<b>-254</b>	<b>-123</b>

## Not 20 Fordringar hos intresseföretag, lång- och kortfristiga

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	121	117
Tillkommande poster	40	64
Avgående poster	-12	-61
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148</b>	<b>121</b>

## Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	318	118
Förvärv	0	152
Omvärdering till verkligt värde	-87	48
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>231</b>	<b>318</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	152	0
Omvärdering	-32	0
Tillkommande poster	0	152
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120</b>	<b>152</b>

## Not 22 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	1	1
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	1	1
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	0
<b>Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
<b>Summa hyres- och kundfordringar</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2	4
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>4</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	9	12
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

## Not 24 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

### MODERBOLAGET

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie (50 000 st och kvotvärde 1 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 25 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	22	15
Tillkommande poster	0	7
Avgående poster	-8	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14</b>	<b>22</b>

Uppskjuten skatt är direkt hänförlig till förvaltningsfastigheter avseende år 2024 och 2025.

## Not 26 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	27
Avgående poster	0	-27
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 27 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Banklån	263	336
Obligationslån	0	303
Leasingskulder	5	5
<b>Summa</b>	<b>267</b>	<b>644</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>		
Banklån	125	125
Obligationslån	456	120
Ägarlån	11	10
<b>Summa</b>	<b>591</b>	<b>255</b>
<b>Totalt</b>	<b>859</b>	<b>889</b>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	591	255
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	267	644
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
<b>Totalt</b>	<b>859</b>	<b>899</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>		
Obligationslån	0	291
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>291</b>
<b>Kortfristiga räntebärande skulder</b>		
Obligationslån	447	120
Ägarlån	20	10
<b>Summa</b>	<b>467</b>	<b>130</b>
<b>Totalt</b>	<b>467</b>	<b>421</b>
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	467	130
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	291
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
<b>Totalt</b>	<b>467</b>	<b>421</b>

## Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5	4
Upplupna räntekostnader	8	8
Övriga poster	4	2
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>15</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	8	8
Övriga poster	1	0
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

## Not 29 Likvida medel

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	89	63
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>63</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Kassa och bank	10	0
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

## Not 30 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	358	429
Aktiepant	622	935
<b>Summa</b>	<b>980</b>	<b>1 364</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Andra ställda säkerheter	471	788
<b>Summa</b>	<b>471</b>	<b>788</b>

## Not 31 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga borgensåtaganden	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Övriga borgensåtaganden	200	200
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

## Not 32 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	2025	2024
<b>Inköp från ägarbolag</b>		
Förvaltningsarvode från F. Holmström Fastigheter AB	3	3
<b>Fordringar på intressebolag</b>		
Vincero Fastigheter 5 AB	142	117
Vincero Fastigheter 8 AB	6	4
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>121</b>

### MODERBOLAGET

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag, i form av utlåning av likvida medel.

MODERBOLAGET, MKR	2025	2024
Ränteintäkt från dotterbolag	9	12
Räntekostnad till ägarbolag	-1	0
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

MODERBOLAGET, MKR	2025-12-31	2024-12-31
Fordran på dotterbolag	212	221
Skuld till ägarbolag	-20	-10
<b>Summa</b>	<b>192</b>	<b>211</b>

## Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter periodens utgång har det geopolitiska läget ökat marknadens osäkerhet, vilket bland annat har märkts i snabba svängningar i börskurser och ökad osäkerhet i ränteutvecklingen framöver. Betydande förändringar i marknadsförutsättningarna sker i nuläget hastigt med framför allt potentiellt handelskrig och säkerhetspolitik i fokus, men ytterst handlar det om konjunkturutvecklingen.

Bokförda värdet på tillgångarna i bokslutet är värderade utifrån aktuell bedömt marknadsvärde, baserat på en försäljning under normala omständigheter. Den ökade osäkerheten i marknaden påverkar Bolaget mer än normalt med anledning av planerade avyttringar av tillgångar. Det kan inte uteslutas att avyttring av tillgångar i nuvarande marknadsläge inte bara möter färre potentiella köpare utan också att tidsaspekten gör att det inte kan ske med en normal försäljningsprocess.

## Not 34 Förslag till resultatdisposition

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

Balanserad vinst	591 885 426
Årets vinst	-365 373 458
	<b>226 511 968</b>
I ny räkning balanseras	226 511 968
	<b>226 511 968</b>

## 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.

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 28 april 2026

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Tibell  
*Styrelseordförande*

Fredrik Holmström  
*Styrelseledamot & Verkställande direktör*

Marija Nikolic  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Holmström Fastigheter Holding AB (publ), org nr 559286-6809

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, 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.

### VÄSENTLIGA OSÄKERHETSFAKTORER AVSEENDE ANTAGANDET OM FORTSATT DRIFT

Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 3 under rubriken finansiell ställning och kapitalstruktur där det framgår att bolaget har kortfristiga räntebärande skulder om totalt 580 mkr med förfall inom kommande 12 månader, där bolaget ej har refinansiering klar. Skulle refinansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företags förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas

och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden. Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## REVISORNS GRANSKNING AV FÖRVALTNING OCH FÖRSLAGET TILL DISPOSITIONER AV BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# BOLAGS- STYRNINGSS- RAPPORT

**Holmström Fastigheter Holding AB (publ) är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolaget har sedan 15 december 2021 en obligation som är noterad på Nasdaq Stockholm.**

## **BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapporten för 2025 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen.

## **BOLAGSORDNING**

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida.

## **AKTIER OCH AKTIEÄGANDE**

Aktiekapitalet uppgick 31 december 2025 till 500 000 kronor fördelat på 500 000 aktier som ägs till 100 procent av F. Holmström Fastigheter AB.

## **BOLAGSSTÄMMA**

Årsstämma skall hållas den 15 maj 2026. Till årsstämman har F. Holmström Fastigheter AB lämnat förslag att ordförande för stämman skall vara Fredrik Holmström.

## **STYRELSEN**

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2025 av tre ledamöter: Fredrik Holmström, Fredrik Tibell och Marija Nikolic.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända

rapporter de bedömningskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning.

## **STYRELSENS ORDFÖRANDE**

Styrelsens ordförande är Fredrik Tibell. Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

## **VD OCH LEDNING**

VD ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2025 av Fredrik Holmström, Marija Nikolic och Oscar Stibeck.

## **REVISORER**

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. Till årsstämman den 15 maj föreslår F. Holmström Fastigheter AB omval av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisorer för perioden fram till årsstämman 2027. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB föreslås den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2025 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

## INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policyer och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering.

### Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i följande styrande interna dokument: Styrelsens arbetsordning, Instruktion till VD, Attestordning och övriga interna styrdokument. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

### Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. VD ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

### Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att betalning av fakturor måste följa de attesträtter som anges i de interna styrdokument. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

### Information om kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). De interna styrdokument klargör vem som

ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Alla nyanställda inom Holmströmgruppen får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

### Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får löpande översiktlig ekonomisk information och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer. Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

## Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

*Till bolagsstämman i Holmström Fastigheter Holding AB (publ), org nr 559286-6809*

### UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31) på sidorna 32–33 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*

# DEFINITION AV NYCKELTAL

## **AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %**

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

## **JUSTERAD SOLIDITET, %**

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande och efterställda aktieägarlån 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, stämpelskatt, 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.

## FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport jan–mar 2026: 29 maj 2026
- Halvårsrapport jan–jun 2026: 28 augusti 2026
- Delårsrapport jan–sep 2026: 28 november 2026
- Bokslutskommuniké jan–dec 2026: 26 februari 2027
- Årsredovisning 2026: 29 april 2027

## KONTAKTINFORMATION

**Besöksadress:** Sturegatan 6, Stockholm  
**Postadress:** Box 5184, 102 44 Stockholm  
**Telefon:** +46 8 660 94 00  
**Hemsida:** [www.holmstromfastigheterholding.se](http://www.holmstromfastigheterholding.se)