

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2023





I ett tufft klimat hittar vi ändå ljusglimtar i våra två intressebolag, Ankarhagen och Vincero Fastigheter. Mycket av det värdeskapande som har gjorts under året hoppas vi kunna se resultat av redan under 2025 och 2026.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
GRUNDARE

2023 I KORTHET

Magnolia Bostad avyttrat

Intressebolaget Magnolia Bostad avyttrades till Areim. I samband med tecknat avtal erhöll Holmström Fastigheter en första köpeskilling om cirka 111 mkr. Kvarvarande ägarandel (21,8%) kommer att frånträdas successivt när kapitalresning för Magnolia Bostad sker. I händelsen av en utebliven finansiering kan Holmström Fastigheter erhålla upp till ytterligare 89 mkr vid avyttring. Avtalet med Areim sträcker sig till 2033-06-30.

Refinansiering av lån

Under året har bolaget refinansierat hela den befintliga banksskulden och samtidigt förlängt kapitalbindningen för banksskuld med cirka två 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.



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

Energieffektivisering

En energikartläggning av fastighetsbeståndet har genomförts i syfte att under de kommande åren genomföra projekt för att på sikt uppnå fossilfri uppvärm-

ning. Som en del i detta arbete har två bergvärme- och solcellsprojekt genomförts i Skarpnäck, vilket resulterat i en energibesparing på 34%.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖM FASTIGHETER	2023	2022
Resultat efter finansnetto, mkr	-873	-478
Balansomslutning, mkr	1 581	2 509
Antal förvaltningsfastigheter	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	781	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 634	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 245	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,8%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784
Årlig avkastning på eget kapital, %	-21,8%	-27,7%
Justerad soliditet, %	34,3%	61,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	0,9



INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING 2023

2023 i korthet	2
Det här är Holmström Fastigheter	4
VD har ordet	8
Finansiella mål och strategi	10
Finansiering	12
Geografisk spridning	14
Hållbarhet	16
Bolagsstyrning	18
Styrelse	20
Ledningsgrupp	22
Förvaltningsfastigheter	24
Region Mälaren	28
Region Örnköldsvik	30
Vincero Fastigheter	32
Innovativ stadsutveckling	36
Ankarhagen	38
Kommersiella lokaler i Mellansverige	42

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	44
Koncernens bokslut	48
Moderbolagets bokslut	52
Tilläggsupplysningar	56
Revisionsberättelse	72
Övrig information	75

Holmström Fastigheters årsredovisning för 2023 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sidorna 46–71.

DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") är ett publikt bolag inom fastighetssektorn och är ett helägt dotterbolag inom Holmströmgruppens koncern. Verksamheten bygger på ägande av bostads- och samhällsfastigheter samt deläggande i fastighetsrelaterade intressebolag. Vårt fokus ligger på att verka för ett hållbart och långsiktigt värdeskapande.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Holmström Fastigheter ägde vid årets slut 25 fastigheter i Mälardalsregionen och Örnköldsvik. Beståndet omfattar cirka 39 000 kvm, där 77 procent utgörs av bostäder och 23 procent av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

VINCERO FASTIGHETER

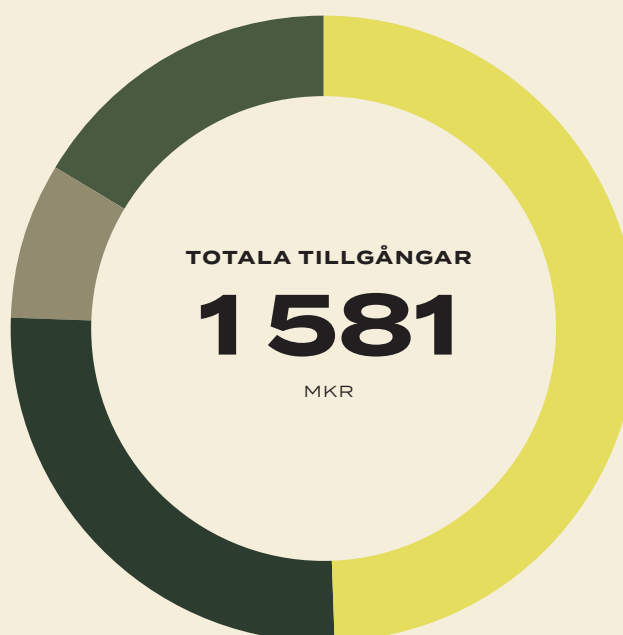
Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter som äger och förvaltar 40 kommersiella fastigheter omfattande cirka 69 000 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm, Uppsala och Västerbotten. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.

ANKARHAGEN

Holmström Fastigheter äger 20 procent av Ankarhagen som förvärvar, förädlar och förvaltar kommersiella fastigheter inom lager, lätt industri och handel. Fastigheterna är belägna i Mellansverige, från Stockholm i öst till Karlstad i väst. Fastighetsportfölj består av 38 fastigheter om totalt cirka 116 000 kvm.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
781 MKR (49,4%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
412 MKR (26,1%)
- » AKTIER I ANKARHAGEN INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
133 MKR (8,4%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
255 MKR (16,1%)



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

25 fastigheter, totalt cirka 39 000 kvm

VINCERO FASTIGHETER

40 fastigheter, totalt cirka 69 000 kvm

ANKARHAGEN

38 fastigheter, totalt cirka 116 000 kvm

MAGNOLIA BOSTAD

Under juni 2023 tecknade Holmström Fastigheter 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 Holmström Fastigheter erhöll en köpeskilling om cirka 111 mkr. Holmström Fastigheter äger fortfarande 21,8% av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas succesivt när Areim reser kapital som är avsett för Magnolia Bostad och kan inbringa ytterligare 177 mkr till Holmström Fastighe-

ter. Areim har ett åtagande att snarast, givet marknadens förutsättningar, försöka genomföra en eller flera kapitalanskaffningar om sammanlagt 1,150 mkr, vilket motsvarar den nivå där alla aktier har frånträtts. I händelse av en utebliven finansiering kan Holmström Fastigheter erhålla upp till ytterligare cirka 89 mkr vid en avyttring av HAM Nordic AB. Avtalet med Areim sträcker sig till 2033-06-30.

”En resa som inte gick att säga nej till”

Linn Reuterswärd arbetar sedan 2018 som fastighetsförvaltare på Holmström Fastigheter. 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.

– Holmström Fastigheter 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 Holmström Fastigheter?

– 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 Holmström Fastigheter.

– 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 Holmström Fastigheter har han arbetat som energiingenjör, projektledare och energicontroller på olika företag inom fastighetsbranschen.

– Holmström Fastigheter 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 Holmström Fastigheter?

– Jag såg att Holmström Fastigheter 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.

Holmström Fastigheter initierar varumärkesprojekt

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

– Vi arbetar nu med att granska och tydliggöra vår nuvarande identitet, vår vision och de värderingar som definierar oss, säger Olivia Henåker, kommunikations-

ansvarig. Detta inkluderar en fördjupning i våra relationer, båda interna och externa, för att säkerställa att vi tillgodoser våra intressenters behov och förväntningar.

– Som en del i denna process har vi genomfört NMI (nöjd medarbetarindex) och NKI (nöjd kundindex) i syfte 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.

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. Transaktionsvolymerna 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 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

Holmström Fastigheters rörelseresultat för helåret 2023 minskade till -811 mkr (-448) 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.

Under året har vi arbetat aktivt med vår låneportfölj och refinansierat hela vår befintliga banksskuld och samtidigt förlängt vår kapitalbindning för banksskuld med cirka 2 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 6 procent under året, från 832 mkr till 781 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 minskat med knappt 10 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. Bostadsutvecklaren har haft ett svårt marknadsläge och vi tror att det kommer att dröja innan det vänder. Vi äger fortfarande 21,8 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, 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.

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

FINANSIELLA MÅL

Holmström Fastigheter ska utveckla och förvalta befintlig fastighetsportfölj på ett sätt som stödjer bolagets finansiella mål och därigenom generera en konkurrenskraftig avkastning i förhållande till risk över tid.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ÖVER EN KONJUNKTURCYKEL

> 8%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2023 till -21,8%. Avkastningen sedan koncernen bildades för tre år sedan är -12,7% på årsbasis, vilket understiger målsättningen med 20,7 procentenheter.

JUSTERAD SOLIDITET

> 40%

Vid utgången av 2023 uppgick den justerade soliditeten till 34,3% vilket är 5,7 procentenheter under Holmström Fastigheters mål.



INVESTERINGSSTRATEGI
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Direktinvesteringar i fastigheter

- Huvudsakligen bostadsfastigheter
- Närvaro på fåtal marknader för effektiv förvaltning och rätt marknadskompetens
- Aktiv ägande för god värdetillväxt över tid



INVESTERINGSSTRATEGI
VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med utvecklingspotential för bostäder
- Innovativ statsutveckling för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer
- Långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtorter



INVESTERINGSSTRATEGI
ANKARHAGEN

- Förvärvar, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige
- Koncernens övergripande finansiella mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med differentierad förfalloprofil med låg finansiell riskexponering
- Verksamheten präglas av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt

FINANSIERING

Holmström Fastigheters verksamhet är kapitalintensiv och finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och externa räntebärande skulder motsvarade 34 procent (42) respektive 61 procent (36) av bolagets finansiering vid årets slut.

EGET KAPITAL

Holmström Fastigheters målsättning är att generera en riskjusterad avkastning på eget kapital om minst 8 procent. Koncernens egna kapital vid årets slut uppgick till 542 (1 054) mkr, vilket motsvarar en justerad soliditet om 34,3 procent (61,2).

BANKLÅN

Holmström Fastigheters 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 Holmström Fastigheter på att bygga upp långsiktiga relationer med bolagets kreditgivare.

Holmström Fastigheters banklån motsvarade 59,4 procent (47,6) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 463 (396) mkr. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade koventanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot dessa åtaganden kan banken begära att Holmström Fastigheter ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i Holmström Fastigheters 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.

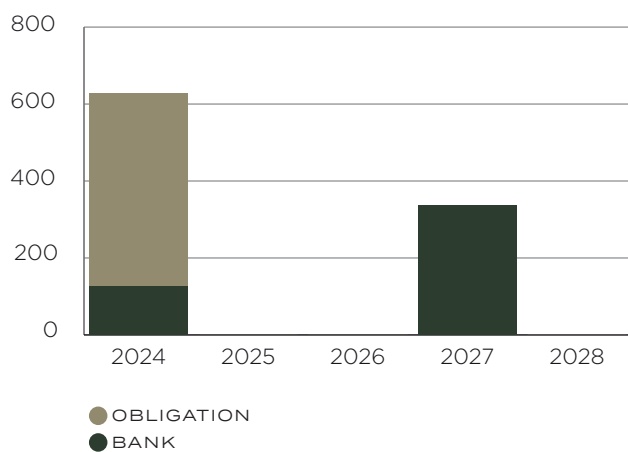
SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE BANKSKULDER

Som säkerhet för de räntebärande bankskulderna var pantbrev om sammanlagt 473 (409) mkr pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnar Holmström Fastigheter 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.

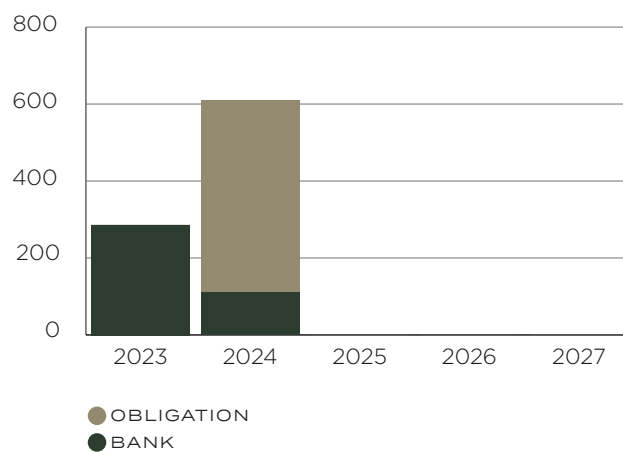
HÅLLBARHET OCH GRÖN FINANSIERING

Att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället med hänsyn till miljö och människor är centralt för Holmström Fastigheter. 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 Holmström Fastigheter fortsatt arbetet med att uppta grön finansiering för energinvesteringar.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-12-31
MILJONER KRONOR



KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2022-12-31
MILJONER KRONOR



KAPITALBINDNING

Holmström Fastigheters långfristiga externa räntebärande skulder uppgick till 334 (606) mkr, vilket motsvarar 34,8 procent (67,9) av bolagets totala externa räntebärande skulder. De kortfristiga externa räntebärande skulderna uppgick till 627 miljoner kronor (287), vilket uppgår till 65,2 procent (32,1) av de externa räntebärande skulderna och är fördelat på banklån om 127 mkr samt en obligation om 500 mkr. Låneförfall under 2024 uppgår till hela detta belopp, varav cirka 500 mkr, motsvarande cirka 80 procent av de kortfristiga skulderna utgörs av obligationslån.

RÄNTEBINDNING

Av Holmström Fastigheters totala externa räntebä-

rande skulder löper 0 (200) miljoner kronor eller 0,0 procent (22,3) med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 0,11 (0,15) år vid årsskiftet. Bolagets genomsnittliga ränta för befintliga externa räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 7,6 procent (4,8).

OBLIGATION

Under 2021 emitterade Holmström Fastigheter 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 27 redogörs för obligationslånets räntevillkor.



Holmström Fastigheter finns representerad på många håll runt om i Sverige. Dels genom fastighetsinnehav, dels genom de delägda intressebolagen Vincero Fastigheter och Ankarhagen.

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter
- Ankarhagen



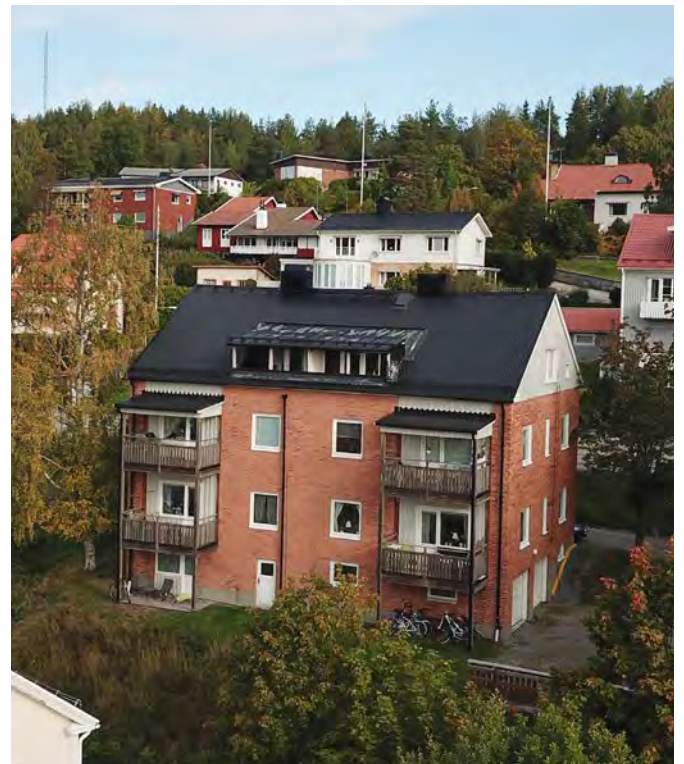
Holmström Fastigheter: Terrakottan 4, Stockholm.



Vincero Fastigheter: Sjödalen etapp 2, Huddinge.



Ankarhagen: Jordbromalm 1:10, Haninge.



Holmström Fastigheter: Kilen 3, Örnsköldsvik.

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 Holmström Fastigheter 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.

Holmström Fastigheter 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 Holmström Fastigheter genomfört energiprojekt där värmekällor bytts ut till fossilfria alternativ.

Installation av bergvärme och solceller genomfördes under året i Skarpnäck och har redan resulterat i energibesparing 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

► 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 inomhus-temperaturgivare 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.

17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.

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

Marija Nikolic, fastighets- och hållbarhetschef inom Holmström Fastigheter, betonar att skapandet av långsiktiga värden är centralt för företaget.



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 Holmström Fastigheter 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 trivsamt miljö för alla som är en del av Holmström Fastigheter.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Holmström Fastigheter 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 Holmström Fastigheter 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 Holmström Fastigheters 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 Holmström Fastigheter och samhället som helhet.

BOLAGS- STYRNING- 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 2023 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 2023 till 500 000 kronor fördelat på 500 000 aktier som ägs till 100 procent av F. Holmström Fastigheter AB.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 28 april 2023. Till årsstämmans ordförande valdes 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 2023 av tre ledamöter: Fredrik Holmström, Erik Rune och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström har under hela året varit styrelsens ordförande. Vid extrastämman den 26 mars 2024 tillträdde Ken Wendelin i Erik Runes plats, och per den 11 april 2024 utseddes Fredrik Tibell till styrelsens ordförande. Fredrik Holmström kvarstår i styrelsen i rollen som ledamot. 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 verk-

samhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömnings-skyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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. Vid årsstämman 28 april 2023 omvaldes Fredrik Holmström till styrelseordförande. Den 11 april 2024 tillträdde Fredrik Tibell som styrelseordförande medan Fredrik Holmström fortsätter i rollen som ledamot.

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 2023 av Erik Rune, Marija Nikolic och Ken Wendelin via ett asset management avtal med F. Holmström Fastigheter AB. Katarina Strömberg ingick i ledningsgruppen under perioden januari till december 2023. Från april 2024 är Fredrik Holmström VD.

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. På årsstämman 28 april 2023 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisorer för perioden fram till årsstämman 2024. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts.

Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2023 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 ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31) på sidorna 18–19 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. Upplýsningar 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 30 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

STYRELSE

Holmström Fastigheters styrelse består av Fredrik Tibell (ordförande), Fredrik Holmström och Ken Wendelin.



Fredrik Tibell
Styrelseordförande

Född: 1966
Utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

Grundare, ägare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intresenter AB, Ankarhagen Holding AB och Magnolia Holding 4 AB.

Från april 2024 är Fredrik Tibell styrelseordförande i Holmström Fastigheter.



Fredrik Holmström
Ledamot och VD

Född: 1971
Arbetar i koncernen sedan: 2006
Utbildning: BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).

Grundare och tidigare styrelseordförande i Magnolia Bostad samt grundare av Klippudden Fastigheter. Styrelseledamot i Vincero Fastigheter AB och Ankarhagen Holding AB. Styrelseordförande och ägare i Holmströmgruppen, moderbolag till Holmström Fastigheter.

Från april 2024 är Fredrik Holmström styrelseledamot och VD i Holmström Fastigheter.



Ken Wendelin

Ledamot, 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.

LEDNINGSGRUPP

Vid årsskiftet bestod Holmström Fastigheters 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 ledningsgruppen.



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 Holmström Fastigheter.



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.



Holmström Fastigheters 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
VD

Född: 1971
Arbetar i koncernen sedan: 2006
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 Holmström Fastigheter och intog i samband med det en position i ledningsgruppen.

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER



Under året har vi intensifierat våra insatser för hållbarhet genom gröna investeringar för fossilfri uppvärmning med bergvärme och solceller. Dessa åtgärder är en del av vår långsiktiga strävan att inte bara skapa ekonomiskt värde, utan också bidra till en mer hållbar och miljövänlig framtid för kommande generationer.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

Holmström Fastigheters fastighetsportfölj omfattar idag 25 fastigheter och är indelad i Region Mälaren och Region Örnköldsvik. Fastigheterna omfattar totalt cirka 39 000 kvm, varav cirka 77 procent bostäder och 23 procent kommersiella lokaler, beräknat på uthyrningsbar yta.

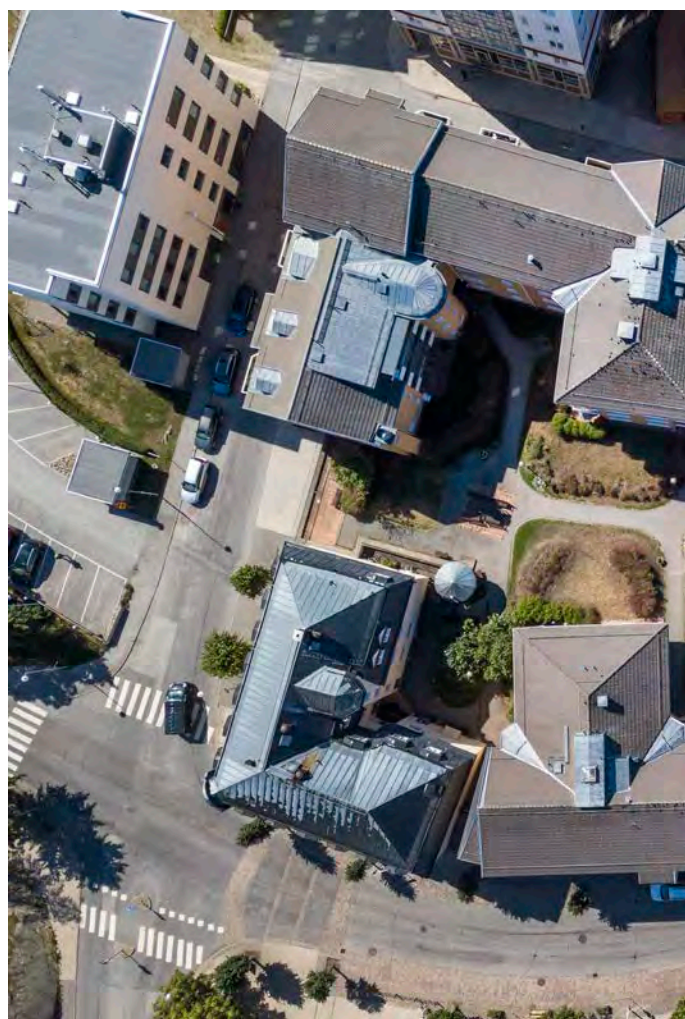
Bostadsfastigheter utgör portföljens största segment, vilket ligger i linje med Holmström Fastigheters strategi att huvudsakligen investera i bostadsfastigheter. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter.

LÄGE

Fastigheterna återfinns i Stockholm, Nynäshamn och Österåker (Region Mälaren) samt i Örnköldsvik och Husum (Region Örnköldsvik). Fastigheterna är huvudsakligen belägna i centrala, attraktiva lägen i orter som uppvisar god ekonomisk tillväxt, en positiv befolkningstillväxt och brist på bostäder.

► HÄNDELSER 2023

- Driftsatt bergvärme och solceller i Skarpnäck i samband med energiprojekt.
- Tecknat avtal med en marknadsplattform för uthyrning av lägenheter.
- För energibesparing har fjärrvärmecentraler bytts ut och temperaturgivare har installerats.



Fastigheten Postmästaren 2, Nynäshamn.



Fajansen 11, Stockholm.

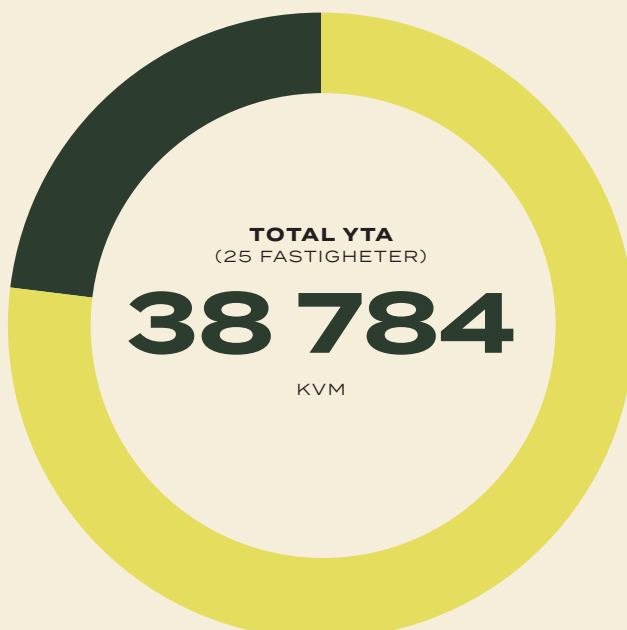


Ryssland 4, Örnköldsvik



Berga 10:6, Österåker.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER, 77% » KOMMERSIELLA LOKALER, 23%

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE

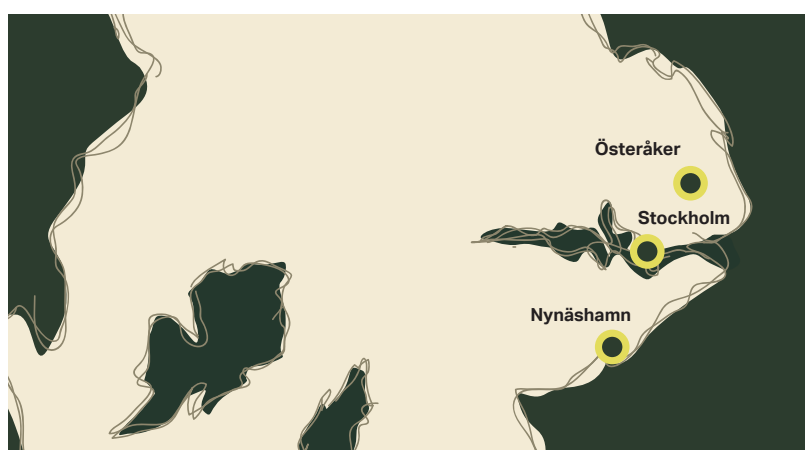


» REGION MÄLAREN, 70% » REGION ÖRNKÖLD SVIK, 30%

HOLMSTRÖM FASTIGHETER I KORTHET

	2023-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	781
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 634
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 245
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

REGION MÄLAREN



Autopiloten 5, Skarpnäck.

Region Mälaren omfattar fem fastigheter belägna i Stockholm, Österåker och Nynäshamn. Totalt omfattar fastigheterna cirka 18 000 kvm, varav 74 procent bostäder och 26 procent kommersiella lokaler.

STOCKHOLM

Holmström Fastigheter äger tre fastigheter i Stockholms kommun. De omfattar 52 bostäder om totalt 3 630 kvm. En fastighet är belägen på Norrbackagatan 28, de övriga två är belägna i Skarpnäck.

ÖSTERÅKER

Fastigheten Berga 10:6 är belägen i närheten av Åkersberga centrum, Österåker kommun. Fastigheten omfattar 5 282 kvm, fördelat på 41 lägenheter och åtta lokaler.

NYNÄSHAMN

Fastigheten i Nynäshamn omfattar totalt 9 414 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. På fastigheten finns totalt fyra



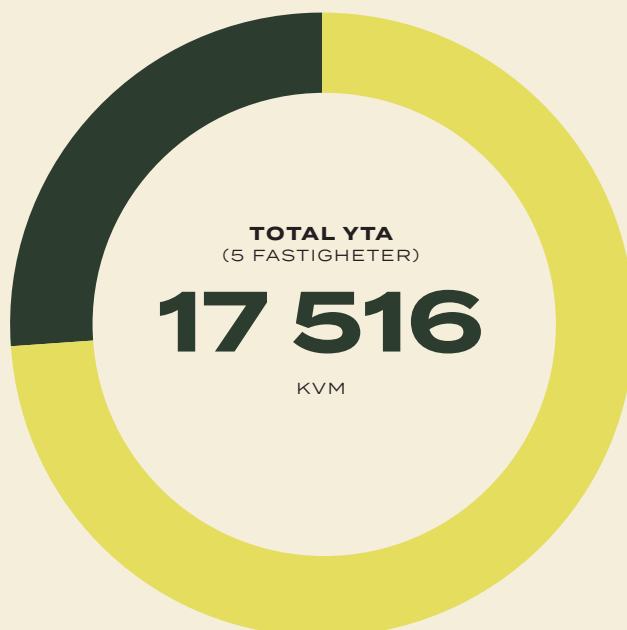
Postmästaren 2, Nynäshamn.

byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 80 lägenheter och 18 lokaler.



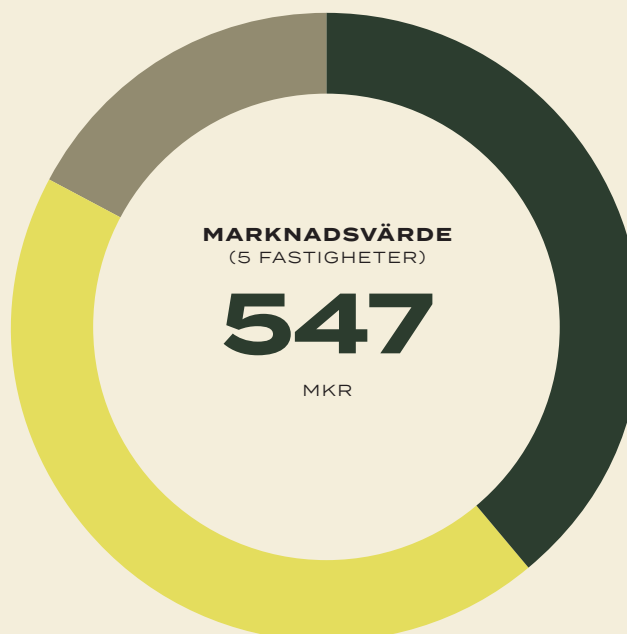
Timmermannen 32, Stockholm.

REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER, 74% » KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE

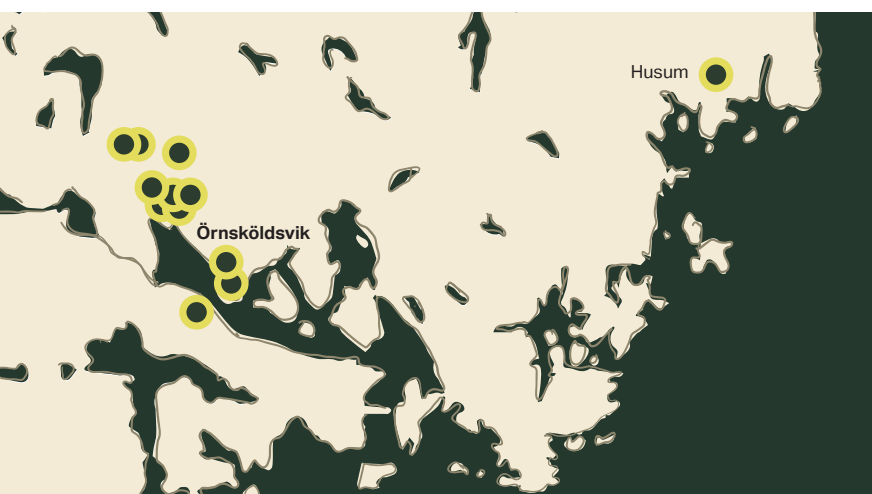


» STOCKHOLM, 39%
» NYNÄSHAMN, 44%
» ÖSTERÅKER, 17%

REGION MÄLAREN I KORTHET

	2023-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	547
Fastighetsvärde, kr per kvm	30 771
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 474
Fastigheternas direktavkastning, %	3,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,3%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

REGION ÖRNSKÖLD SVIK



Nederön 1:63, Örnköldsvik.

Region Örnköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Fastighetsbeståndet i Region Örnköldsvik står för 30 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter. Totalt omfattar fastigheterna 250 bostäder och 19 lokaler.

LÄGE

Alla fastigheter är belägna inom Örnköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnköldsvik och Husum, den senare en mindre ort på cirka 25 minuters bilavstånd från Örnköldsvik.

TYP AV FASTIGHETER

Region Örnköldsvik består främst av bostadsfastigheter i centralt läge, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.

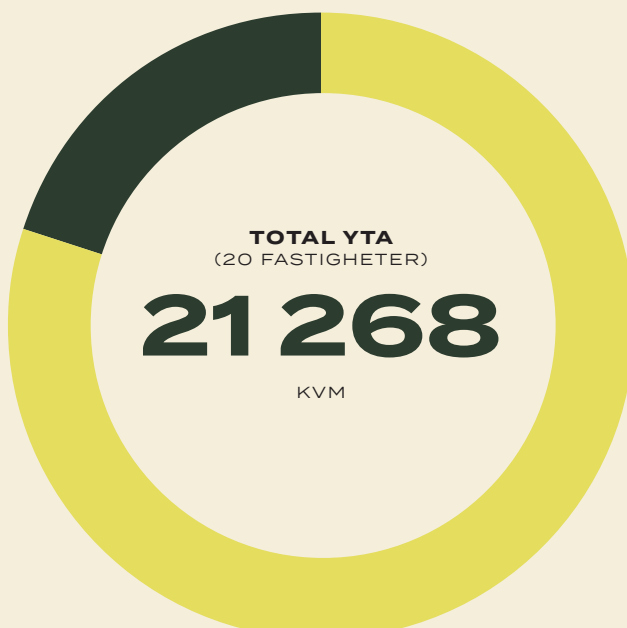


England 13, Örnköldsvik.



Husum 1:217, Örnsköldsvik.

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER
17 014 (80%)

» KOMMERSIELLA LOKALER
4 254 (20%)

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



» ÖRNSKÖLDSVIK, 69%

» HUSUM, 31%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK I KORTHET

	2023-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	234
Fastighetsvärde, kr per kvm	10 640
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 056
Fastigheternas direktavkastning, %	5,2%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,2%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

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

VINCERO FASTIGHETER

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.



Fjärdingen 27:5, Uppsala.



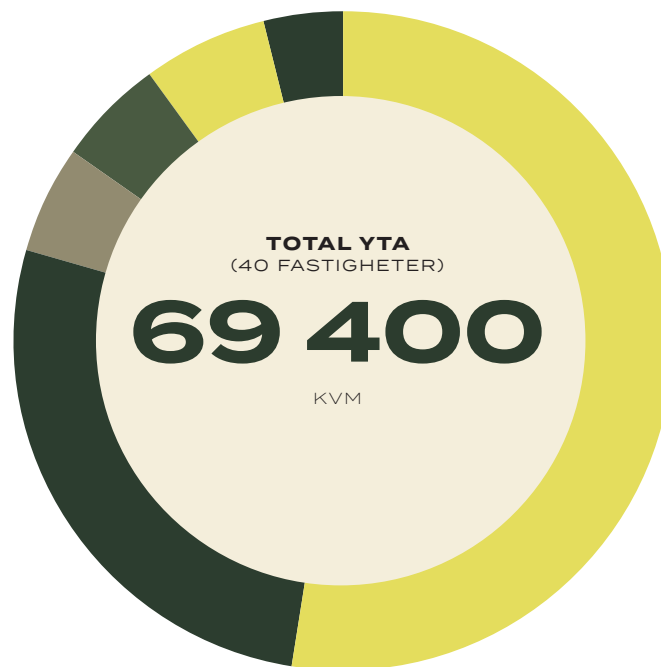
Andreas Rutili och Robin Rutili grundare av Vincero Fastigheter tillsammans med Fredrik Holmström.

VINCERO FASTIGHETER GEOGRAFISK FÖRDELNING

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 management-avtal med Vincero AB som drivs av bröderna Robin och Andreas Rutili. Vincero AB och Holmström Fastigheter äger vardera 50 procent av Vincero Fastigheter.



» HUDDINGE,
36 450 KVM

» UPPSALA,
3 730 KVM

» VÄNNÄS,
4 200 KVM

» STOCKHOLM,
18 720 KVM

» UMEÅ,
3 700 KVM

» SKELLEFTEÅ,
2 600 KVM

INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Sjödalén, 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 Sjödalén, knappt en kilometer öster om Huddinge Centrum, har Vincero Fastigheter förvärvat 19 fastigheter. Sjödalén 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.





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, akademien 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



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

ANKARHAGEN



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

” 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.

■ Ankarhagen

Hysesintäkterna 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 över-skottsgraden 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 långgivare. 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.

Förvävsstrategin 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

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.



Ankarhagen certifierade under 2023 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%

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER



Under 2023 tecknade Holmström Fastigheter 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 direktör för Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 25 (25) fastigheter, belägna i Örnköldsvik och Mälardalsregionen. De omfattar cirka 39 000 kvm (39 000), varav 77 procent (77) utgörs av bostäder och 23 procent (23) av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

Koncernen äger 50 procent (50) av Vincero Fastigheter 5 AB som äger och förvaltar 40 kommersiella fastigheter omfattande cirka 69 400 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm, Uppsala och Västerbotten.

Koncernen äger 20 procent (20) i Ankarhagen Holding AB, ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under juni 2023 tecknade Holmström Fastigheter 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 på Magnolia Bostad och Holmström Fastigheter erhöll en köpeskilling om cirka 111 mkr. Holmström Fastigheter äger fortfarande 21,8% av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas successivt när Areim reser kapital som är avsett för Magnolia Bostad och kan inbringa ytterligare 177 mkr till Holmström Fastigheter. Areim har ett åtagande att snarast, givet marknadens förutsättningar, försöka genomföra en eller flera kapitalanskaffningar om sammanlagt 1,150 mkr, vilket motsvarar den nivå där alla aktier har frånträtts. I händelse av en utebliven finansiering kan Holmström Fastigheter erhålla upp till cirka 89 mkr vid en avyttring av HAM Nordic AB. Avtalet med Areim sträcker sig till 2033-06-30.

Under det fjärde kvartalet kommunicerades det att Fredrik Holmström tar över posten som VD på Holmström Fastigheter. Fredrik Holmström efterträder Erik Rune som i samband med detta även avgår som styrelseledamot i Holmström Fastigheter.

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 Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm 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 48 mkr (53) och minskningen beror primärt på försäljning av Klippudden Fastigheter till det JV som ingicks i februari 2022 med Slättrö Core Plus AB.

Rörelseresultatet uppgick till -811 mkr (-448) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -74 mkr (-28), resultat från andelar i intressebolag -749 mkr (-437) och resultat från övriga värdepapper och fordringar -11 (-2).

Finansnetto uppgick till -62 mkr (-30). Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -859 mkr (-455).

Balansomslutningen uppgår till 1 581 mkr (2 509). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 542 mkr (1 054), vilket gav en justerad soliditet om 34,3 procent (61,2). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 44 mkr (51). Under 2023 uppgick avkastningen på eget kapital till -22 procent (-28).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22 mkr (2), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 123 mkr (296) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -69 mkr (-320). Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 131 mkr (99).

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr om ej annat anges

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2023	2022	2021
Hysesintäkter	48	53	84
Driftnetto	27	26	52
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-749	-437	573
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	0	10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-74	-38	311
Resultat före skatt	-873	-478	898
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	781	832	2 259
Andelar i intresseföretag	428	1 396	1 698
Likvida medel	131	99	121
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	542	1 054	2 234
Balansomslutning	1 581	2 509	4 161
NYCKELTAL	2023	2022	2021
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	67
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	781	832	2 259
Fastighetsvärde, kr per kvm	19 634	21 457	22 810
Årlig hyesintäkt, kr per kvm	1 245	1 155	1 165
Fastigheternas direktavkastning, %	3,8%	3,6%	3,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,8%	4,1%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784	99 038
Årlig avkastning på eget kapital, %	-21,8%	-27,7%	59,6%
Justerad soliditet, %	34,3%	61,2%	56,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,4	0,9	1,90

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021 från Holmströmgruppen.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till bolagsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	1 009 495 810
Årets resultat	-541 550 998
	467 944 812
i ny räkning balanseras	467 944 812
	467 944 812

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 6	48	53
Övriga intäkter	4	5	0
Driftskostnader	5	-25	-26
Fastighetsskatt	5	-1	-1
Driftnetto		27	26
Central administration	5, 8, 9	-5	-7
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	-749	-437
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		-11	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		0	10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	16	-74	-38
Rörelseresultat		-811	-448
Finansiella intäkter	12	11	10
Finansiella kostnader	13	-73	-40
Resultat efter finansiella poster		-873	-478
Uppskjuten skatt	14, 15	14	24
Skatt på årets resultat		-1	0
ÅRETS RESULTAT		-859	-455
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-855	-451
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-859	-455
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-859	-455
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-855	-451
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	-4

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	781	832
Nyttjanderättstillgångar	7	5	5
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>785</i>	<i>837</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18, 19	428	1 396
Fordringar hos intresseföretag	20	117	152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	118	18
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>663</i>	<i>1 566</i>
Summa anläggningstillgångar		1 448	2 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	22	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2	7
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>3</i>	<i>7</i>
<i>Kassa och bank</i>	29	<i>131</i>	<i>99</i>
Summa omsättningstillgångar		133	106
SUMMA TILLGÅNGAR		1 581	2 509
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	1	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		497	1 002
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		498	1 003
Innehav utan bestämmande inflytande		44	51
Summa eget kapital		542	1 054
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	15	29
Övriga avsättningar	26	27	27
Långfristiga räntebärande skulder	27	334	606
Långfristiga leasingkulder	7	5	5
Summa långfristiga skulder		381	666
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	627	287
Kortfristig skuld till moderbolag	27	0	481
Leverantörsskulder		2	2
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	30	19
Summa kortfristiga skulder		658	789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 581	2 509

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01		2 163	70	2 234
Årets resultat		-451	-4	-455
Övrigt totalresultat		0	0	0
Transaktioner med ägare				
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-3	-15	-18
Utdelning		-700		-700
Lämnat koncernbidrag		-7		-7
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	1 002	51	1 054
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	1 002	51	1 054
Årets resultat		-855	-4	
Övrigt totalresultat				
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		358		
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				
Utdelning			-3	
Lämnat koncernbidrag		-8		
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	497	44	542

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-873	-478
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
- Resultatandel i intresseföretag	749	437
- Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	74	28
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	19	2
Betald inkomstskatt	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32	-13
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	5	2
Förändring rörelseskulder	5	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22	2
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-23	-30
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	533
Förändring finansiella tillgångar	146	-207
Kassaflöde från investeringsverksamheten	123	296
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	350	0
Utdelning	0	-700
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-3	0
Upptagna externa lån	337	32
Amortering av externa lån	-269	-4
Upptagna aktieägarlån	0	821
Amortering av aktieägarlån	-484	-470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69	-320
Årets kassaflöde	33	-22
Likvida medel vid årets början	99	121
Likvida medel vid årets slut	131	99

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Bruttoresultat		0	0
Central administration	8	-1	-1
Rörelseresultat		-1	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	17	-503	0
Finansiella intäkter	12	17	5
Finansiella kostnader	13	-55	-33
Resultat efter finansnetto		-542	-29
Bokslutsdispositioner		1	1
Resultat före skatt		-541	-28
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		-541	-28

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat	-541	-28
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Årets totalresultat	-541	-28

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	17	636	1 139
Summa anläggningstillgångar		636	1 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	32	333	494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	17	5
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>350</i>	<i>499</i>
<i>Kassa och bank</i>	29	0	0
Summa omsättningstillgångar		351	500
SUMMA TILLGÅNGAR		987	1 639
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	1	1
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 008	678
Årets resultat		-541	-28
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>467</i>	<i>650</i>
Summa eget kapital		468	651
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	27	0	496
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>0</i>	<i>496</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	498	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag	32	0	481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	20	11
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>519</i>	<i>492</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		987	1 639

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	1390	-13	1378
Disposition enligt årsstämma	-	-13	13	0
Årets resultat	-	-	-28	-28
Transaktioner med ägare				
Utdelning	-	-700	-	-700
Erhållet koncernbidrag	-	1	-	1
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	678	-28	651
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	678	-28	651
Disposition enligt årsstämma	-	-28	28	0
Årets resultat	-	-	-541	-541
Transaktioner med ägare				
Utdelning				
Ovillkorade aktieägartillskott	-	358	-	358
Erhållet koncernbidrag	-	1	-	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	1 008	-541	468

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-541	-28
Värdeförändring andelar i dotterbolag	503	
Erhållen ränta	-12	-5
Betald ränta	9	10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-41	-23
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	0	6
Förändring rörelseskulder	2	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39	-25
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	358	0
Lämnad utdelning	0	-700
Förändring av koncernfordran	161	362
Förändring av aktieägarlån	-481	360
Upptagna obligationslån	0	0
Transaktionskostnader hänförliga till obligationslån	0	2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	39	24
Årets kassaflöde	0	-1
Likvida medel vid årets början	0	1
Likvida medel vid årets slut	0	0

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) 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 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. 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.

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 (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 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 redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

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

Intäktssredovisning 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 intäktssredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 leasingkulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingkulden 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. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens 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 leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderätten. 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 kvartalskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade 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 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.

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 tidvärde 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. 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 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 reglera skulden.

KASSAFLÖDEANALYS

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 rapporteringsrekommendation 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 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.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvalt-

ning/ administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

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.

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. Finanspolicyen 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 justerad soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpan- de 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 finanspolicyen 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. Koncernen har som mål att justerad soliditet skall vara som minst 40 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	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	117	152
Kortfristiga fordringar	3	7
Likvida medel	131	99
Maximal exponering för kreditrisk	251	258

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 resul- taträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Fordringar hos intressebolag		117
Andra långfristiga värdepappersinnehav	118	
Kundfordringar		1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2
Likvida medel		131
Summa	118	251
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		334
Övriga långfristiga skulder		5
Kortfristiga räntebärande skulder		627
Leverantörsskulder		2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30
Summa	0	998

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Fordringar hos intressebolag		152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7
Likvida medel		99
Summa	18	258

Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		606
Övriga långfristiga skulder		5
Kortfristiga räntebärande skulder		287
Kortfristig skuld till moderbolag		481
Leverantörsskulder		2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19
Summa	0	1 400

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, 100 procent (77,7), 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 2023 var koncernens strategi att upprätthålla en justerad soliditet på minst 40 procent. Justerad soliditet per 31 december 2023 var 34,3 procent (61). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Hysesintäkter	48	53
Övriga intäkter	5	0
Summa	53	53

Koncernens omsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingår normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägnings-tid. Övriga intäkter består primärt av försäkringsersättning samt övriga ersättningar.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-4	-4
Taxebundna kostnader	-12	-15
Löpande underhåll	-8	-5
Fastighetsskatt	-1	-1
Övriga externa kostnader	-6	-8
Summa	-31	-34

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 minimilea-seavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	48	44
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	11	10
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	59	54

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består av tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	5	6
Avyttringar	0	-1
Utgående redovisat värde	5	5

Not 8 Uppllysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Central administration ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	1	1
Summa	1	1

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 Ersättning till anställda

Koncernen har ej lönekostnader för styrelse, VD eller ledande befattningshavare då ledningen är anställda i ägarbolaget F. Holmström Fastigheter AB. Det utgår inte heller någon annan ersättning till anställda.

Not 10 Medelantal anställda

KONCERNEN	2023	2022
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	0	0
Män	0	1
Summa	0	1

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Omvärdering	-502	0
Andelar i intresseföretags resultat	-247	437
Summa	-749	437

Not 12 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ränteintäkter, intresseföretag	9	6
Ränteintäkter, övriga	2	2
Övriga finansiella intäkter	0	2
Summa	11	10

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	17	5
Summa	17	5

Not 13 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-10	-3
Räntekostnader, övriga	-60	-35
Övriga finansiella kostnader	-2	-2
Summa	-73	-40

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-10	-3
Räntekostnader, övriga	-43	-28
Övriga finansiella kostnader	-2	-2
Summa	-55	-33

Not 14 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-1	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	14	24
Summa	13	24

Not 15 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Resultat före skatt	-873	-478
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	180	98
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-12	-6
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-154	-90
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	2	-2
Skatteeffekt av temporära skillnader	-2	24
Redovisad effektiv skatt	13	24

Not 16 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	832	2 259
Investeringar och förvärv	23	30
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0	-1 429
Realiserade värdeförändringar	0	10
Orealiserade värdeförändringar	-74	-38
Utgående verkligt värde	781	832

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (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 2,0% till 4,0% för region Mälaren samt 3,7% till 7,3 % för region Örnköldsvik. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
Förvaltningsfastigheter		
Direktavkastning +0,25 %	-46	-5,9%
Direktavkastning -0,25 %	52	6,6%
Inflation +0,5%	1	0,1%
Inflation -0,5%	-1	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-9	-1,2%
Långsiktig vakansgrad -1%	9	1,2%

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE PER REGION	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
Region Mälaren		
Direktavkastning +0,25 %	-37	-6,8%
Direktavkastning -0,25 %	43	7,9%
Inflation +0,5%	1	0,1%
Inflation -0,5%	-1	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-6	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	6	1,1%

Region Örnköldsvik		
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, %	Resultat-effekt (Mkr)	Justerad soliditet, %
+10	78	37,4
0	0	34,3
-10	-78	30,9

Not 17 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 139	1 139
Aktieägartillskott	0	0
Nedskrivning	-503	0
Utgående redovisat värde	636	1 139

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Holding 1 AB	559293-3427	Stockholm	100%	636
				636

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 18 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 396	1 698
Anskaffning	0	132
Avyttring	-9	0
Nyemission	0	9
Aktieägartillskott	11	16
Utdelning	0	-22
Omvärdering	-502	-1
Omklassificering	-222	0
Andel av intresseföretags resultat	-247	-436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428	1 396

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

NAMN	Org. nummer	Säte	2023-12-31		2022-12-31	
			Andel i procent *	Redovisat värde, mkr	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
HAM Nordic AB	559279-7376	Stockholm	N/A**	-	39,91%	791
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,00%	336	50,00%	506
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,10%	92	0,00%	90
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50,00%	0	100,00%	9
				428		1 396

* Avser både kapital- och ägarandel.

** Holmström Fastigheter ägde per 2023-12-31, 21,8% av HAM Nordic, men beaktat avtal om försäljning av kvarstående aktier har Holmström Fastigheter ej kvar något bestämmande inflytande, varvid innehavet klassats om till Andra långfristiga värdepappersinnehav.

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 kortfristiga skulder	69	59

ANKARHAGEN HOLDING AB - KONCERN, PROFORMA MKR	2023	2022
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 20 Fordringar hos intresseföretag, lång- och kortfristiga

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	152	46
Tillkommande poster	18	148
Avgående poster	-54	-42
Utgående redovisat värde	117	152

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Vincero Fastigheter 5 AB om 76 mkr (112), samt Ankarhagen Holding AB om 41 mkr (40).

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	18	1
Förvärv	0	20
Avyttring	-111	-1
Omklassificering	222	0
Omvärdering till verkligt värde	-11	-2
Utgående redovisat värde	118	18

Not 22 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	1	0
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	1	0
Åldersfördelade hyres- och kundfordringar		
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	1	0
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	1	0
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	1	0

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1	5
Upplupna ränteintäkter	1	2
Summa	2	7
MODERBOLAGET, MKR		
Upplupna ränteintäkter	17	5
Summa	17	5

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	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader</i>		
Redovisat värde vid årets början	29	70
Tillkommande poster	0	0
Avgående poster	-14	-41
Utgående redovisat värde	15	29

Not 26 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	27	0
Tillkommande poster	0	27
Utgående redovisat värde	27	27

Not 27 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	334	110
Obligationslån*	0	496
Summa	334	606
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	127	287
Obligationslån	500	0
Ägarlån	0	481
Summa	627	768
Totalt	961	1 374
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	627	786
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	334	606
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	961	1 374

* 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.

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	0	496
Summa	0	496
Kortfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	498	0
Ägarlån	0	481
Summa	498	481
Totalt	498	977
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	498	481
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	0	496
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	498	977

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4	4
Upplupna räntekostnader	20	11
Övriga poster	5	4
Summa	30	19
MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20	10
Övriga poster	0	1
Summa	20	11

Not 29 Likvida medel

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	131	99
Summa	131	99
MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	0	0
Summa	0	0

Not 30 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	433	409
Andra ställda säkerheter	146	0
Efterställda aktieägarlån	0	481
Summa	579	890

Not 31 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtagande	202	226
Summa	202	222

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtagande	200	200
Summa	200	200

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	2023	2022
Inköp från ägarbolag		
Förvaltningsarvode från F. Holmström Fastigheter AB	3	3
Fordringar på intressebolag		
Vincero Fastigheter 5 AB	76	112
Ankarhagen Holding AB	41	40
Summa	117	152

MODERBOLAGET

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

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Ränteintäkt från dotterbolag	17	5
Räntekostnad till ägarbolag	-10	-3
Summa	7	2

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fordran på dotterbolag	333	494
Skuld till ägarbolag	0	-481
Summa	333	13

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 34 Förslag till resultatdisposition

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

Balanserad vinst	1 009 495 810
Årets vinst	-541 550 998
	467 944 812

I ny räkning balanseras	467 944 812
	467 944 812

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 företagens ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen

respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens 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 Tibell
Styrelseordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot & Verkställande direktör

Ken Wendelin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2024.

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46–71 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), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats.

Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen

nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2023 till 781 mSEK och värdeförändringarna till -74 mSEK. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 16 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlidade värderingsexperternas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed 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 försumelse 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Holmström Fastigheter Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 28 april 2023 och har varit bolagets revisor sedan 7 juni 2021.

Stockholm den 30 april 2024
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 2024: 31 maj 2024
- Halvårsrapport jan–jun 2024: 30 augusti 2024
- Delårsrapport jan–sep 2024: 29 november 2024
- Bokslutskommuniké jan–dec 2024: 28 februari 2025
- Årsredovisning 2024: 30 april 2025

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm

Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm

Telefon: +46 8 660 94 00

Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se

