

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2021





2021 var ett starkt år för Holmström Fastigheter Holding. Såväl direktägda förvaltningsfastigheter som intressebolagen Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter har bidragit till resultatet.

– ERIK RUNE
VD

2021 I KORTHET

Holmströmgruppen genomförde i mars 2021 en omstrukturering av koncernen. Genom att samordna bolag med bostads- och samhällsfastigheter samt aktieposter i Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter skapades en ny underkoncern under ett nytt moderbolag, Holmström Fastigheter Holding AB (publ), ("Holmström Fastigheter").

Magnolia Bostad utköpt från börsen

I juli 2021 offentliggjorde Holmström Fastigheter och Areim ett kontanterbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier till ett intressebolag till Holmström Fastigheter. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm.



Leif Andersson, ordförande i Areim, tillsammans med Fredrik Holmström, ordförande i Holmström Fastigheter.

Ramverk för grön finansiering

Brunswick Real Estate Capital och Holmström Fastigheter har utvecklat en social och grön affärsplan för fastighetsbeståndet. Planen inkluderar en modell för mätbarhet och uppföljning av social förbättring. Det aktuella lånet avser 600 miljoner kronor riktat till Holmström Fastigheters portfölj om 39 fastigheter i Region Kalmar.

Norrköping ny ort på vår karta

I maj 2021 förvärvade Holmström Fastigheter en fastighet i centrala Norrköping. Fastigheten omfattar drygt 1 000 kvm BOA och inrymmer en förskola.



NYCKELTAL, HOLMSTRÖM FASTIGHETER	2021	2020
Resultat efter finansnetto, mkr	898	0
Balansomslutning, mkr	4 161	0
Antal förvaltningsfastigheter	67	0
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	2 259	0
Fastighetsvärde, kr per kvm	22 810	0
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 165	0
Fastigheternas direktavkastning, %	3,4%	0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%	0%
Uthyrningsbar yta, kvm	99 038	0
Årlig avkastning på eget kapital, %	59,6%	0%
Justerad soliditet, %	56,6%	100,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,90	N/A

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

Obligationer för 500 mkr emitterade

Holmström Fastigheter emitterade under 2021 seniora icke säkerställda obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 750 mkr. Obligationerna är noterade för handel på bond list vid Nasdaq Stockholm.

Elva nya fastigheter förvärvade i Kalmar

Holmström Fastigheter tecknade under 2021 avtal om att förvärva ytterligare elva fastigheter i Kalmar, totalt cirka 9 500 kvm BOA. Beståndet inkluderar två samhällsfastigheter och ett nyproducerat radhus.



INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING 2021

2021 i korthet	2
Det här är Holmström Fastigheter	4
VD har ordet	8
Finansiella mål och strategi	10
Geografisk spridning	12
Hållbarhet	14
Bolagsstyrning	16
Styrelse	18
Ledningsgrupp	20
Förvaltningsfastigheter	22
Region Kalmar	26
Örnsköldsvik	28
Region Mälaren	30
Magnolia Bostad	32
Projekt och fastigheter	36
Projekt i urval	38
Vincero Fastigheter	40

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	48
Koncernens resultaträkning	50
Koncernens balansräkning	51
Förändringar i koncernens eget kapital	53
Koncernens kassaflödesanalys	54
Moderbolagets resultaträkning	55
Moderbolagets balansräkning	56
Förändringar i moderbolagets eget kapital	57
Moderbolagets kassaflödesanalys	58
Tilläggsupplysningar	59
Revisionsberättelse	72



DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Holmström Fastigheters affärsidé är att vara en engagerad och aktiv fastighetsägare på ett fåtal utvalda marknader. Bolaget ska även vara aktivt inom fastighetsutveckling genom intressebolag. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

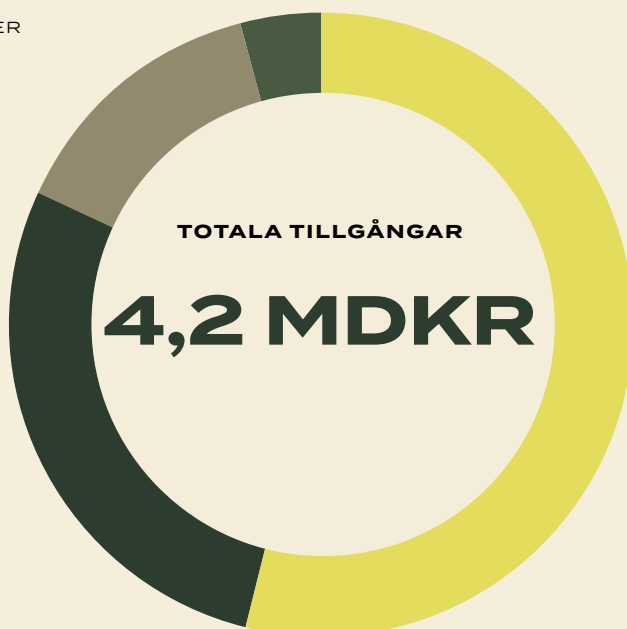
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Holmström Fastigheter innehar vid slutet av året 67 fastigheter, belägna i Kalmar, Örnköldsvik och Mälardalsregionen. De omfattar cirka 102 000 kvm, varav 75 procent utgörs av bostäder, 17 procent av kommersiella lokaler och 8 procent av samhällsfastigheter. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER

BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
2 259 MKR (54%)
- » MAGNOLIA BOSTAD
1 166 MKR (28%)
- » VINCERO FASTIGHETER
572 MKR (14%) INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
164 MKR (4%)



HOLMSTRÖM FASTIGHETER

67 fastigheter, totalt cirka 102 000 kvm

MAGNOLIA BOSTAD

20 000 bedömda byggrätter

VINCERO FASTIGHETER

26 fastigheter, totalt cirka 55 000 kvm

MAGNOLIA BOSTAD

Holmström Fastigheter äger 40 procent i Magnolia Bostad, en samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2021 hade bolaget drygt 20 000 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes över 1 000 bostäder.

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero VF5 AB ("Vincero Fastigheter") som äger och förvaltar 26 kommersiella fastigheter omfattande cirka 55 000 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.



Johan Kjerr, förvaltare, och Felicia Björkqvist, VD-assistent.



Olivia Henåker (kommunikationsansvarig) Erik Rune (VD), Johan Tärnell (bolagsekonom) och Marija Nikolic (fastighets- och hållbarhetschef).



Elisabeth Kihlgren, förvaltningsassistent, och Denis Trifunovic, förvaltare.



Fredrik Tibell, styrelseledamot.



Christian Fredefors och Olivia Henåker arbetar som CFO respektive kommunikationsansvarig.



Katarina Strömberg, ekonomichef.



Åsa Sjöblom, ekonomiassistent.



Max Melin, affärsutvecklare.

ETT STARKT ÅRSRESULTAT

Holmström Fastigheter redovisar sitt första helårsresultat efter förvärvet av tillgångarna från dess ägare Holmströmgruppen och jag är stolt över att kunna presentera starka siffror.

Holmström Fastigheter Holding bildades i december 2020, men många av de tillgångar vi äger och förvaltar har funnits länge i Holmströmgruppen, vår 100-procentiga ägare. Även om vi på pappret är ett ungt bolag är vårt fokus långsiktigt och vår planeringshorisont spänner över decennier.

2021 var som sagt ett starkt år för Holmström Fastigheter. Vårt resultat efter finansnetto uppgår till 898 mkr och balansomslutningen uppgår till 4 161 mkr. Såväl direktägda förvaltningsfastigheter som intressebolagen Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter har bidragit till resultatet.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Våra förvaltningsfastigheter utgör grunden i vår verksamhet och står för cirka 54 procent av våra totala tillgångar. Vi utökade under 2021 vår fastighetsportfölj med elva nya fastigheter i Kalmar och en i Norrköping – Holmström Fastigheter äger efter dessa förvärv 67 fastigheter. Bra tilläggsförvärv under året, investeringar i befintligt bestånd och en fortsatt gynnsam marknad har bidragit till en fin värdetillväxt för vårt bestånd av fastigheter.

HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter sätter hållbarhetsfrågorna högt på agendan. Hållbarhet är en integrerad del av vårt värdeskapande och är en viktig del i vårt dagliga arbete. Vi investerar till exempel löpande i energisparande åtgärder och erbjuder våra hyresgäster trygghetspaket som innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning och upprustning av gemensamhetsytor.

Under året utvecklade vi även tillsammans med

långgivaren Brunswick en social och grön affärsplan. Affärsplanen, som baserar sig på lokala förutsättningar och utvecklingsmöjligheter, inkluderar en modell för mätbarhet och uppföljning av social förbättring. Det aktuella lånet avser 600 miljoner kronor riktat till Holmström Fastigheters portfölj om 39 fastigheter i Region Kalmar.

MAGNOLIA BOSTAD

I somras offentliggjorde vi och Areim ett erbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier i bolaget till oss. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm.

Som en följd av detta äger Holmström Fastigheter idag 40 procent i Magnolia Bostad. Areim äger 44 procent och Holmströmgruppen äger resterande 16 procent. Vi avser att utveckla Magnolia Bostad långsiktigt i en privat miljö och Areim planerar att finansiera bolaget med 2 miljarder under kommande år, vilket kommer att stödja Magnolia Bostads strategi att utveckla fastigheter för egen förvaltning.

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent i Vincero Fastigheter, som äger ett antal kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Avsikten är att på dessa fastigheter utveckla byggrätter för bostäder.

Under 2021 skedde planstart i bolagets projekt Sjödalen i Huddinge där man planerar att bygga cirka 2 000 bostäder. Bolaget har beslutat att utveckla merparten av fastigheterna för egen



förvaltning, något som bäddar för en god framtida värdetillväxt.

FRAMTID

Holmström Fastigheter tror på långsiktighet och vi strävar efter att etablera samarbeten med starka partners. Vårt samarbete med Areim avseende Magnolia Bostad är ett sådant. I början av 2022 presenterade vi ytterligare ett, denna gång med Slättö, där vi tillsammans ska äga och utveckla Klippudden Fastigheter, ett bolag inom Holmström Fastigheter. Vi avser här att över tid växa bolaget till ett fastighetsbestånd om tio miljarder kronor, där Slättö kommer att bidra med majoriteten av finansieringen av expansionen.

I skrivande stund rasar ett krig i Ukraina. Det är en fruktansvärd humanitär katastrof och vi känner med de drabbade. Kriget är ett exempel på de osäkra omvärldsfaktorer som präglar vår samtid. Vi följer utvecklingen och planerar för flexibilitet samtidigt som vi arbetar vidare med vårt uppdrag.

Jag vill tacka våra medarbetare, styrelsen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under 2021, och jag ser fram emot vår fortsatta resa under 2022.

Stockholm i april 2022

Erik Rune
VD

FINANSIELLA MÅL

Holmström Fastigheter har en stark finansiell ställning och därmed en god möjlighet att oavsett konjunkturläge kunna ta initiativ och expandera inom alla sina verksamhetsområden när lämpliga investeringsmöjligheter uppstår.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ÖVER EN KONJUNKTURCYKEL

> 8%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2021 till drygt 59,6% vilket överstiger den årliga målsättningen med 51,6 procentenheter.

JUSTERAD SOLIDITET

> 40%

Vid utgången av 2021 uppgick den justerade soliditeten till 56,6% vilket är 16,6 procentenheter över Holmström Fastigheters mål.



INVESTERINGSSTRATEGI
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Direktinvesteringar i fastigheter:

- Huvudsakligen bostadsfastigheter
- Närvaro på fåtal marknader för effektiv förvaltning och rätt marknadskompetens
- Köp och försäljning föregås av analys där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter



INVESTERINGSSTRATEGI
MAGNOLIA BOSTAD

- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners



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



Holmström Fastigheter finns representerat på många håll runt om i Sverige genom fastighetsinnehav och i utvecklingsprojekt. Dels genom egna fastighetsinnehav och dels genom de delägda intressebolagen Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter.

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter
- Magnolia Bostad



Magnolia Bostads projekt Strandblick i Östersund.



Fajansen 11, Stockholm



Plommonträdet 6, Kalmar.

HÅLLBARHET

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, både för oss som företag, våra medarbetare och för omvärlden i helhet. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

Samtliga Holmström Fastigheters fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen, där det huvudsakliga hållbarhetsarbetet utförs och där den förvaltande personalen är anställd.

MILJÖ OCH KLIMAT

Tillsammans med Brunswick Real Estate ("Brunswick"), som är långivare till Holmström Fastigheter, implementerades under 2021 ett ramverk för allokering av kapital till hållbara investeringar. Detta har resulterat i hållbara aktiviteter som ska genomföras med fokus på socialt ansvar samt miljö och klimat. Vi använder oss av digitala lösningar för att mäta och styra inomhusklimat samt kartlägga och bedöma fysiska klimatrisker. Genom temperaturgivare i våra lägenheter kan vi ge bättre komfort till våra hyresgäster och se till att energin tas enbart i den omfattning som är nödvändig.

Genom ramavtal ställer vi krav på våra leverantörers hållbara leverans med årlig uppföljning.

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny utvecklingsagenda och globala mål för hållbar utveck-

► HÄNDELSER 2021

- Medarbetare utbildades/certifierades inom hållbarhet.
- Uppmuntrar till inköp av miljöjänstebilar.
- Fortsatt installation av inomhustemperaturgivare i våra fastigheter för att kunna spara energi och ge bättre komfort till våra boende.
- Infört digital styrning av inomhustemperatur
- Fortsatt investering i och installation av energisnåla vitvaror i våra bostäder.
- Fortsatt satsning på åtgärder inom vårt Trygghetspaket, till exempel säkerhetsdörrar, LED-belysning och passersystem. Dessa åtgärder leder i sin tur till trygghetscertifiering.
- Tecknat samarbetsavtal med stiftelsen Her House, där vi i samarbete med kvinnojouren erbjuder lägenheter till utsatta kvinnor.

ling. Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.

Inom Holmström Fastigheter har vi valt att prioritera fyra globala mål inom FN:s Agenda 2030. De målen och områden

som vi fokuserar på i vårt hållbarhetsarbete är god hälsa och välbefinnande, hållbar energi för alla, hållbara städer och samhällen och bekämpa klimatförändringar.

– Vi ska skapa långsiktiga värden och vårda och förädla dem i vår dagliga verksamhet, säger Marija Nikolic, Fastighets- och hållbarhetschef inom Holmström Fastigheter. Våra fastighetsinvesteringar och beslut ska inrymma ett hållbarhetsperspektiv. Som ett exempel arbetar vi aktivt med energioptimering och värmeåtervinning i våra hus.

– 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 hus.

SOCIALT ANSVAR

– Våra medarbetares kompetens och välmående är viktiga för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag, säger Marija. För att vara en framgångsrik aktör är det viktigt att vi tar hand om vår personal. Har vi välmående människor som trivs på jobbet och mår



Marija Nikolic, Fastighets- och hållbarhetschef, tillsammans med Pontus Sundin, CEO på Brunswick Real Estate Capital.

bra är vi övertygade om att det har positiv påverkan på organisationens verksamhet och lönsamhet.

Holmström Fastigheter har tagit fram en social affärsplan för fastighetsbeståndet. I den ingår trygghetsåtgärder och förbättringar av gemensamhets- och sportytor för att bidra till ökad hälsa, trygghet och självbild.

I samarbete med stiftelsen Her House möjliggör Holmström Fastigheter att ut-sätta kvinnor med barn erbjuds bostäder. Her House har i sin tur samarbeten med kvinnojourer och hjälper dem med att hitta boenden där de kan känna sig trygga. Återkommande boendedialoger är en del av processen och resultaten kommer att mätas årligen, bland annat genom anpassade hyresgästundersökningar.

Trygghetspaketet innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning, upprustning av gemensamhetsytor som fotbolls- och basketplan.

Som en del i vår trygghetsåtgärder och för att säkerställa att vi uppnår trygghet i

våra fastigheter har vi nu valt att certifiera fastigheterna med en så kallad Trygghetscertifiering.

Mångfald och jämställdhet

Mångfald och jämställdhet inom organisationen är en avgörande aspekt för tillväxt och lönsamhet och bidrar även till att öka förståelsen för samarbetspartners, kunder och den lokala marknaden. Om bolaget inte arbetar med mångfald och jämställdhet är risken stor att bolaget inte lyckas attrahera de talanger som är nödvändiga för tillväxt och därmed missar affärsmöjligheter. Uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald innehåller riktlinjer kring mångfald och jämställdhet. Idag består personalstyrkan av lika många kvinnor som män. Bolagets ledningsgrupp består av 50 procent kvinnor.

CERTIFIERING HÅLLBARHET

Under året har våra medarbetare genomgått en utbildning och certifierat sig inom hållbarhet. Utbildningen kommer att ingå i varje nyanställds introduktion. Certifiering Hållbarhet fungerar som en grundplatta för att utbilda olika branscher, företag, organisationer och

ykerroller om hållbarhet. Det övergripande målet med certifieringen är att skapa kännedom och göra medarbetarna medvetna om de aktiviteter som krävs för att uppnå en omställning till en hållbar ekonomi och framtid.

MAGNOLIA BOSTAD

Magnolia Bostads väsentliga hållbarhetsaspekter är integrerade i den övergripande affärsstrategin och i affärsplanen. Bolagets affär bygger på att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostäder, samhällsfastigheter och hotell.

VINCERO FASTIGHETER

Genom Vincero Fastigheters bostadsprojekt i Södalen, Huddinge sker en stor satsning på hållbara koncept. Koncepten yttrar sig inom områden som energi, samhällsfunktioner, sociala värden, digitalisering och integration.

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 2021 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 2021 till 500 000 kronor fördelat på 500 000 aktier som ägs till 100 procent av F. Holmström Fastigheter AB.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 7 juni 2021. Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

Den 29 januari 2021 höll bolaget extrastämma. Till ordförande valdes Fredrik

Holmström. Den extra bolagsstämman beslutade om byte av bolagsordning med följande ändringar: byte av bolagskategori från privat till publikt aktiebolag, gränserna för antalet aktier och för aktiekapitalet, företagsnamn, antal styrelseledamöter och kallelseregler för bolagsstämma. Extrastämman beslutade även om genomförande av nyemission.

Den 9 februari höll bolaget extrastämma. Till ordförande valdes Fredrik Holmström. Den extra bolagsstämman beslutade om byte av bolagsordning med anledning av ändring av företagsnamn.

Den 3 februari 2022 höll bolaget extrastämma. Till ordförande valdes Fredrik Holmström. Den extra bolagsstämman beslutade om att godkänna överlåtelse av dotterbolaget F. Holmström i Nynäshamn AB:s samtliga aktier i Klippudden Fastigheter AB till dotterbolaget Klippudden Holding 18 AB.

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 2021 av tre ledamöter: Fredrik Holmström, Erik Rune och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström har under hela året varit styrelsens ord-

förande. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningssskyldigheter 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 7 juni 2021 omvaldes Fredrik Holmström till styrelseordförande.

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 2021

av Erik Rune, Marija Nikolic, Katarina Strömberg och Gustav Carp via ett asset management avtal med F. Holmström Fastigheter AB. I februari 2022 lämnade Gustav Carp sin position i ledningsgruppen och Christian Fredfors tillträdde ledningsgruppen.

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 7 juni 2021 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisorer för perioden fram till årsstämman 2022. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2021 anlåtats 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 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 får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 (räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31) på sidorna 16–17 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 29 april 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

STYRELSE

Holmström Fastigheters styrelse består av Fredrik Holmström (ordförande), Erik Rune och Fredrik Tibell.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Arbetar i koncernen sedan: 2006
Född: 1971

Grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad. Styrelseledamot i Vincero Fastigheter. Styrelseordförande och ägare i Holmströmgruppen, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav.

BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).



Erik Rune
VD och ledamot

Arbetar i koncernen sedan: 2015
Född: 1973

Styrelseledamot i Magnolia Bostad. VD Holmströmgruppen. 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.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Erik Rune, VD och styrelseledamot, Fredrik Holmström, styrelseordförande, och Fredrik Tibell, styrelseledamot.



Fredrik Tibell
Ledamot

Född: 1966

Styrelseledamot i Magnolia Bostad. Grundare, ägare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

LEDNINGSGRUPP

Vid årsskiftet 2021/2022 bestod Holmström Fastigheters ledningsgrupp, via asset management-avtal med Holmströmgruppen, av VD Erik Rune, ekonomichef Katarina Strömberg, affärsutvecklingschef Gustav Carp och fastighets- och hållbarhetschef Marija Nikolic. I början av 2022 lämnade Gustav Carp sin position och Christian Fredefors tillträdde som CFO i bolaget.



Erik Rune

VD (sedan 2020)

Arbetar i koncernen sedan 2015

Född: 1973

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.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Christian Fredefors

CFO

Arbetar i koncernen sedan 2022

Född: 1984

Kommer närmast från Brunswick Real Estate Debt som Investment manager. Dessförinnan arbete med finansiering och transaktioner på Hemfosa Fastigheter, samt finansiering och analys på Swedbank och SBAB.

Civilekonom från Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala.



Katarina Strömberg

Ekonomichef

Arbetar i koncernen sedan 2019

Född: 1970

Närmast CFO på JLL, dessförinnan Nordisk CFO på SIX Financial Information.

Civilekonom från Uppsala Universitet.



Holmström Fastigheters ledningsgrupp tillsammans med styrelsens ordförande Fredrik Holmström (till vänster).



Marija Nikolic
Fastighets- och hållbarhetschef
Arbetar i koncernen sedan 2019
Född: 1971

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

Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.



Gustav Carp
Affärsutvecklingschef
Arbetar i koncernen sedan 2006
Född: 1984

I februari 2022 lämnade Gustav Carp sitt uppdrag inom Holmström Fastigheter för en ny position som VD för Klippudden Fastigheter, ett intressebolag till Holmström Fastigheter.

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER



Vårt fastighetsbestånd fortsätter att expandera – tolv fastigheter förvärvades under året. Stort fokus har legat på hållbarhet och därför har vi tillsammans med Brunswick satt ett ramverk för allokering av kapital till hållbara investeringar inom miljö och sociala frågor.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

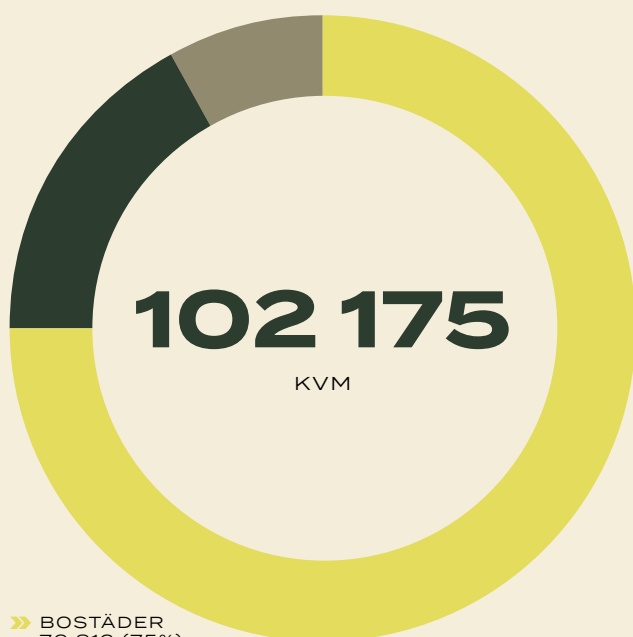
FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER

Holmström Fastigheters fastighetsportfölj omfattar 67 fastigheter och är indelad i Region Kalmar, Örnköldsvik och Region Mälaren. Fastigheterna omfattar totalt cirka 102 000 kvm, varav cirka 75 procent bostäder, 17 procent kommersiella lokaler och 8 procent samhällsfastigheter.

► HÄNDELSER 2021

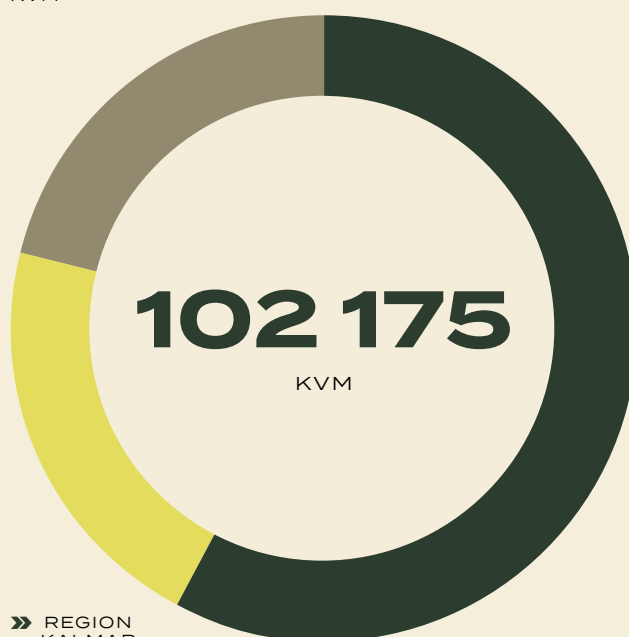
- Merparten av koncernens tillgångar förvärvades den 19 mars 2021 från Holmströmgruppen.
- Holmström Fastigheter etablerar sig på ny ort – Norrköping (samhällsfastighet).
- Beståndet i Kalmar utökas med ytterligare elva fastigheter, varav två med samhällsfastigheter.
- Implementerat ramverk för grön lånefinansiering tillsammans med Brunswick.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER,
FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP
KVM



- » BOSTÄDER
76 813 (75%)
- » KOMMERSIELLA LOKALER
17 070 (17%)
- » SAMHÄLLSFASTIGHETER
8 312 (8%)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER,
GEOGRAFISK FÖRDELNING
KVM



- » REGION KALMAR
58 299 (57%)
- » ÖRNKÖLDSVIK
21 993 (22%)
- » REGION MÄLAREN
21 883 (21%)



Berga 10:6, Åkersberga

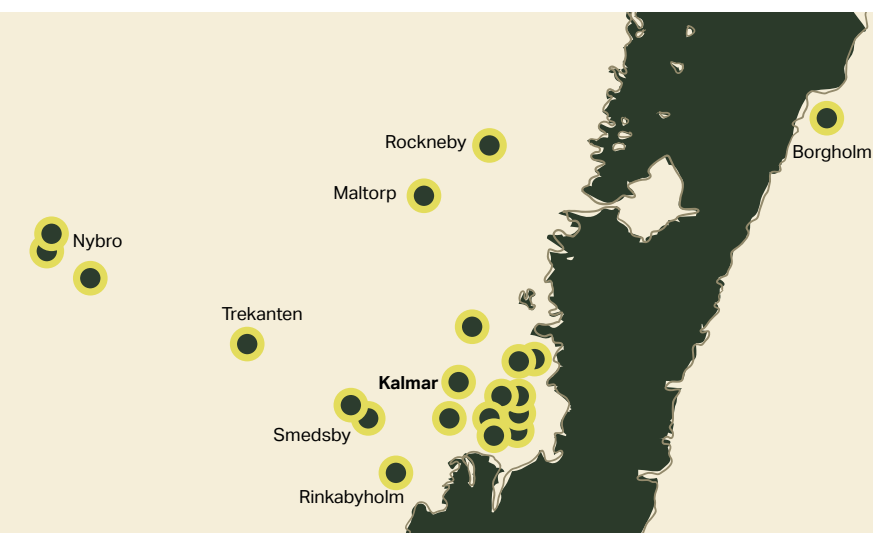


Lärkrädet 16, Kalmar



Ryssland 4, Örnsköldsvik

REGION KALMAR



Region Kalmar består av innehaven i Kalmar, Nybro och Borgholm. Under 2021 förvärvade Holmström Fastigheter ytterligare elva fastigheter i Kalmar. Därmed äger gruppen idag 39 fastigheter i Kalmar med omnejd.

Fastigheterna omfattar totalt 58 299 kvm, fördelat på 636 bostäder och 48 lokaler. Därtill kommer 575 parkeringsplatser.



Verdandi 5, Borgholm.



Kastanjen 2, Kalmar.



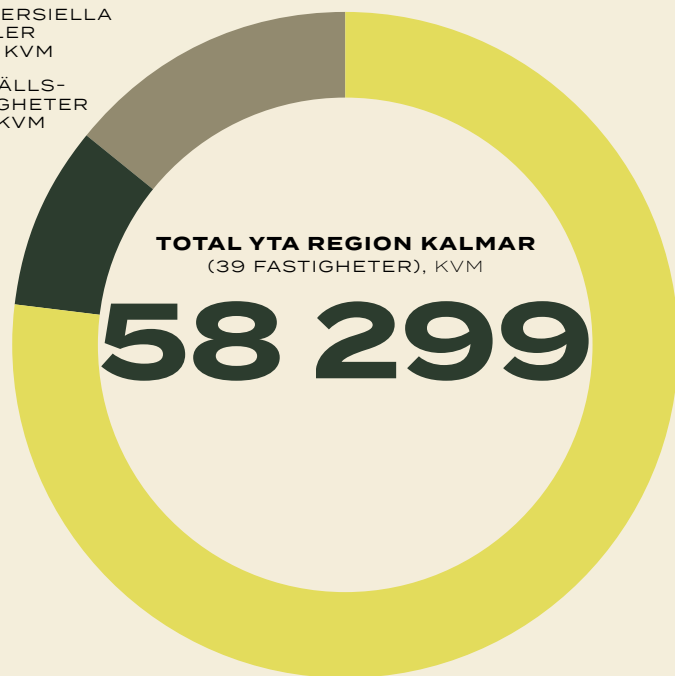
Mäsen 6, Kalmar.



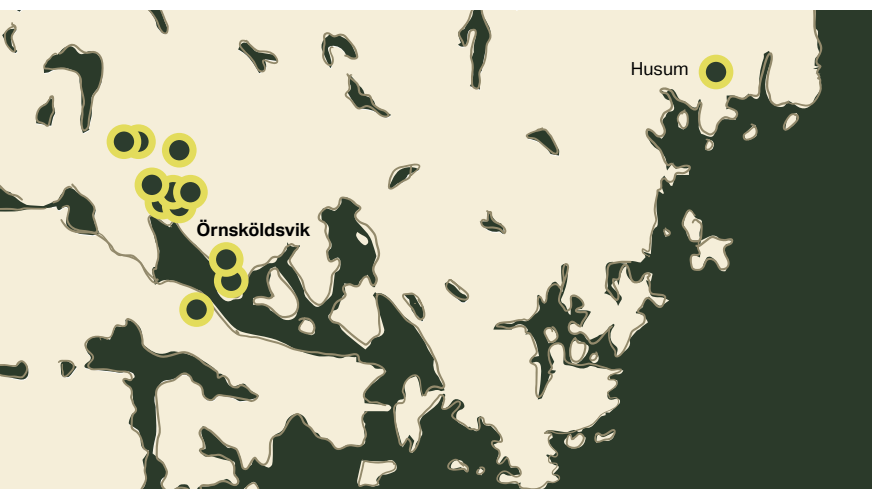
Bofinken 8, Kalmar.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGION KALMAR
KVM

- » BOSTÄDER
44 758 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
6 382 KVM
- » SAMHÄLLS-
FASTIGHETER
7 159 KVM



ÖRNSKÖLD SVIK



Holmström Fastigheter äger 20 fastigheter i Örnköldsvik. De omfattar totalt 21 993 kvm, fördelat på 250 lägenheter och 33 lokaler. Därtill kommer 236 parkeringsplatser.



Norrlungänger 2:201, Örnköldsvik.



Husum 1:217, Örnköldsvik.



Dublin 1, Örnsköldsvik.



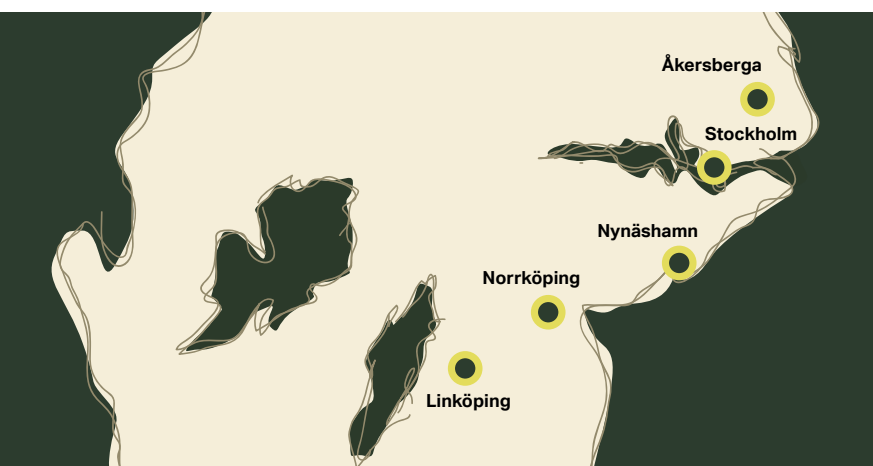
Husum 1:113, Örnsköldsvik.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, ÖRNSKÖLDSVIK
KVM

- » BOSTÄDER
17 052 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
4 941 KVM



REGION MÄLAREN



Region Mälaren omfattar åtta fastigheter belägna i Stockholm, Åkersberga, Nynäshamn, Linköping och Norrköping. Totalt omfattar fastigheterna 21 883 kvm, fördelat på 211 bostäder och 31 lokaler.

STOCKHOLM

Holmström Fastigheter äger tre fastigheter i Stockholms kommun. De omfattar totalt 3 630 kvm fördelat på 48 bostäder och tre kommersiella lokaler. En fastighet är belägen på Norrbackagatan 28 och omfattar 1 514 kvm. De övriga två är belägna i Skarpnäck och omfattar tillsammans 2 116 kvm.

ÅKERSBERGA

Fastigheten Berga 10:6 är belägen i närheten av Åkersberga centrum, Österåker kommun. Fastigheten omfattar 5 294 kvm, fördelat på 41 lägenheter och åtta lokaler.

NYNÄSHAMN

Fastigheten i Nynäshamn omfattar totalt 9 443 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. På fastigheten finns totalt fyra byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 80 lägenheter och 18 lokaler.

LINKÖPING

Holmström Fastigheter äger två fastigheter i centrala Linköping. Fastigheterna, som ligger på Gamla Tanneforsvägen 80 och 82, omfattar totalt 2 363 kvm, fördelat på 42 bostäder och en lokal.

NORRKÖPING

Holmström Fastigheter äger en fastighet i Norrköping. Fastigheten inrymmer en förskola och omfattar totalt 1 153 kvm.



Kardanen 1 och 2, Linköping.



Växthuset 1, Norrköping (förskola).



Postmästaren 2, Nynäshamn.



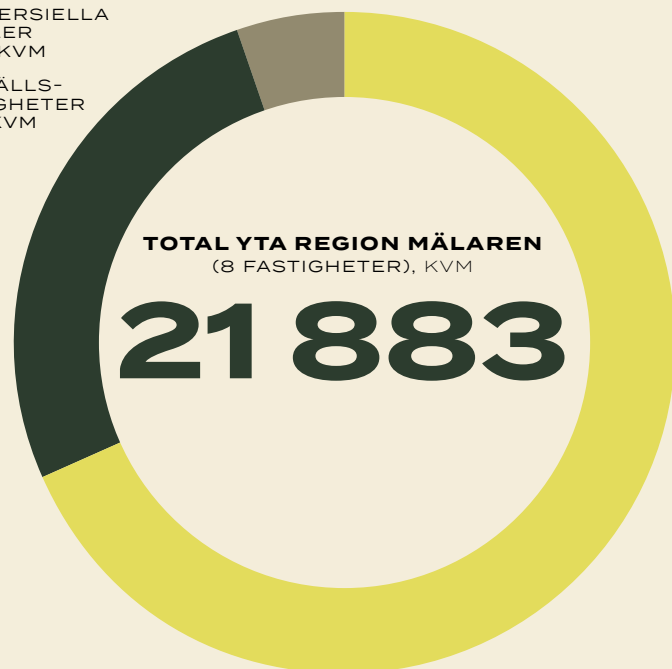
Berga 10:6, Åkersberga.



Fajansen 11, Stockholm.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, REGION MÄLAREN KVM

- » BOSTÄDER
15 003 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
5 727 KVM
- » SAMHÄLLS-
FASTIGHETER
1 153 KVM



MAGNOLIA BOSTAD



Vi tillförde under året över 3 600 byggrätter till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året låg på drygt 20 000 byggrätter. Vi produktionsstartade mer än 1 600 bostäder, cirka 40 procent såldes och cirka 60 procent utvecklas vidare för egen förvaltning. Vid årsskiftet hade vi 9 400 boenden under produktion.

– JOHAN TENGELIN,
VD MAGNOLIA BOSTAD

MAGNOLIA BOSTAD



Leif Andersson, ordförande i Areim, tillsammans med Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen.

Magnolia Bostad kontrolleras sedan september 2021 av HAM Nordic AB och dess ägare Holmströmgruppen samt fond och enheter som förvaltas och rådges av Areim AB.

MAGNOLIA

” Ett år går fort men innehåller samtidigt väldigt mycket kan jag konstatera efter mitt första år som vd. Vi tillförde under året över 3 600 byggrätter till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året låg på drygt 20 000 byggrätter. Vi produktionsstartade mer än 1 600 bostäder, cirka 40 procent såldes och cirka 60 procent utvecklas vidare för egen förvaltning. Vid årsskiftet hade vi 9 400 boenden under produktion. Dessutom färdigställde vi under året drygt 1 000 boenden. Allt detta tack vare det driv som jag ser i vår organisation. Ett driv som fortsatte trots de anpassningar av vårt arbetssätt som vi fick göra under pandemin. Stort tack till alla medarbetare som gjorde detta möjligt.

NY ÄGARSTRUKTUR

Vi blev under året allt tydligare i vår inriktning på utveckling av boenden för egen förvaltning. Under september fick vi en ny ägarstruktur, Holmströmgruppen och Areim. Kort därefter avnoterade vi Magnolia Bostads aktier från börsen.

Genom kapitaltillskott från våra nya ägare uppnår vi en starkare finansiell ställning och kan därmed på kortare tid utveckla fler boenden för egen förvaltning. Vårt mål är att inneha drygt 6 000 färdigställda bostäder i egen förvaltning innan utgången av 2026.

Under året färdigställde vi 108 bostäder för egen förvaltning, vilket gör att vi nu är uppe i totalt 176 förvaltade bostäder. Vi kommer nu att accelerera vår utveckling av bostäder för egen förvaltning parallellt med att vi fortsätter vår utvecklingsverksamhet av bostäder för försäljning.

VÅRT ÅTAGANDE SOM SAMHÄLLS-UTVECKLARE

I vår roll som samhällsutvecklare samarbetar vi med andra för branschens anpassning till de

globala hållbarhetsmålen. Under året startade vi tillsammans med Rise och fem andra bostadsutvecklare HS30 (Hållbart Stockholm 30) och vi är sedan tidigare delaktiga i LFM30 i Malmö.

Vi gick även med i ett pilotprojekt för proaktiva klimatberäkningar och vi började att mäta vår klimatpåverkan i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol.

För att kunna sätta relevanta mål att bli klimatneutrala har vi dessutom ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target).

Som en följd av vår verksamhetsinriktning på hållbarhet i alla led känns finansiering som är hållbar utifrån miljö- och sociala aspekter som en självklarhet. Under året emitterade vi ytterligare en grön obligation och återlöste en äldre obligation. Detta gör att vi nu enbart har gröna obligationer. Vår ambition är att all vår framtida finansiering på sikt ska vara hållbar utifrån miljö- och sociala aspekter.

Vi utökade vårt samhällsengagemang genom att påbörja ett samarbete med Her House vars syfte är att stötta, främja och stärka kvinnors hälsa genom olika insatser i samhället och genom ett partnerskap med Mitt Liv som driver mentorprogram för akademiker med utländsk härkomst. Vi arbetar redan för integration och jämställdhet bland annat genom vårt engagemang i tjej- och damfotboll där vi nu stöttar ett 30-tal klubbar runt om i Sverige.

FRAMÅT

Under början av 2022 upplever vi stor geopolitisk oro på grund av kriget Ryssland startat mot Ukraina, en fruktansvärd humanitär katastrof.

Vi lever i en tid med flera osäkra omvärldsfaktorer som vi följer och vi planerar för flexibilitet samtidigt som vi arbetar vidare med vårt uppdrag.

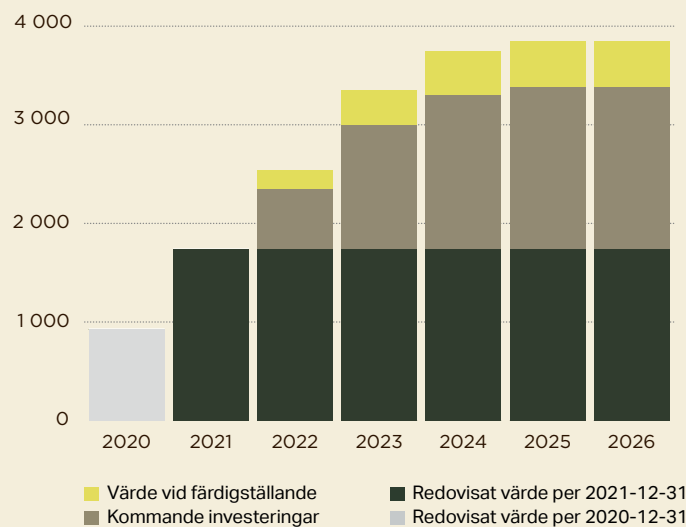
Vi ska inom fem år färdigställa drygt 6 000 bostäder för egen förvaltning och nu börjar vår resa på allvar mot att bli Nordens mest färgstarka hyresvärd.

Stockholm i mars 2022

Johan Tengelin
VD Magnolia Bostad

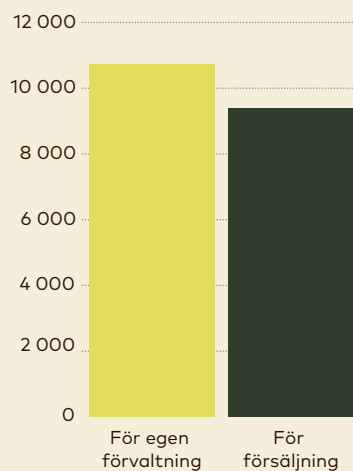


VÄRDE, FASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING MKR

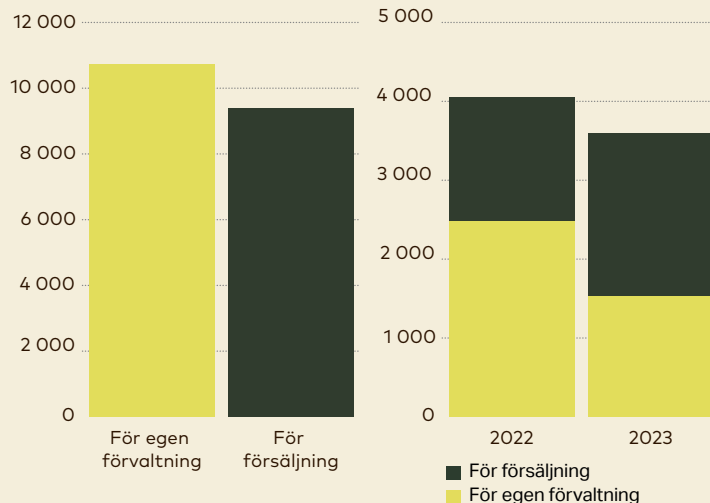


BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

ANTAL



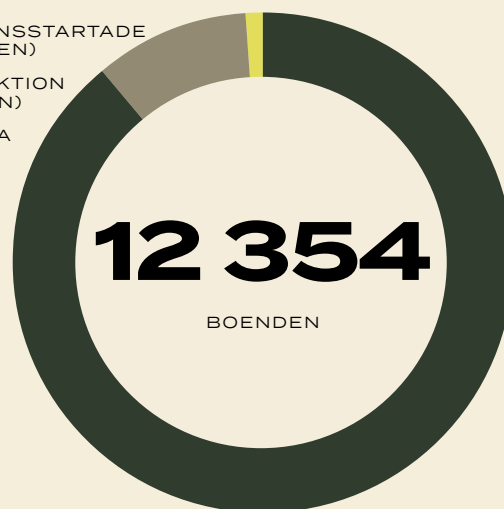
PRODUKTIONSSTARTER I BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN ANTAL



PROJEKTSTATUS

FASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

- » EJ PRODUKTIONSSTARTADE (10 724 BOENDEN)
- » UNDER PRODUKTION (1 454 BOENDEN)
- » FÄRDIGSTÄLLDA (176 BOENDEN)



PROJEKT OCH FASTIGHETER

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer och utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Boendena utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.



Magnolia Bostads byggrättsportfölj bestod av drygt 20 000 byggrätter den sista december 2021. Drygt hälften är avsedda för utveckling för egen förvaltning och den andra hälften för utveckling för försäljning. Bolaget har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Bolagets bedömning per den 31 december 2021 är att man kommer att kunna genomföra 3 000–4 000 produktionsstarter per år under de nästkommande två åren. Denna siffra kan ändras allteftersom byggrättsportföljen fylls på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. Det finns även osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter som kan göra att bedömningen ändras över tid.

ANTAL BEDÖMDA BYGGRÄTTER
I PROJEKTPORTFÖLJEN

20 000

ANTAL BOENDEN I PRODUKTION

9 400

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOENDEN
UNDER 2021

1 000



Projektet Öresjö Ängar i Borås.



Projektet LU:1 i Luleå.

PROJEKT I URVAL



Projektet Bro Mälarstad i Upplands-Bro omfattar totalt cirka 2 300 bostäder. Projektet påbörjades 2018 genom förvärv av mark och har sedan vuxit med ytterligare markförvärv. Området är uppdelat i tre etapper. Inflyttningar i etapp ett påbörjades under 2021 och hela området beräknas vara färdigställt runt år 2030.

Bro Mälarstad är ett exempel på hur Magnolia Bostad utvecklar hela stadsdelar. Här utvecklas hyresrätter, bostadsrätter, småhus och samhällsfastigheter som förskola och skola. En del av bostäderna utvecklas för egen långsiktig förvaltning och andra för försäljning, vissa delar utvecklas tillsammans med JV-partners som Heimstaden och KF-fastigheter.

Föreställningen ligger i Björkalund strax utanför Norrköping. Projektet färdigställdes 2021 och inflyttning skedde under slutet av 2021 och början av 2022.

Fastigheten är certifierad med Miljöbyggnad Silver och har solceller på taket som står för el i de allmänna utrymmena. Projektet består av 116 hyresrättslägenheter som Heimstaden har köpt och nu förvaltar.





På gamla Fixfabrikens område i Majorna, Göteborg, utvecklar Magnolia Bostad cirka 350 bostäder. Projektet består av två kvarter med bostadsrätter och ytterligare cirka 110 bostadshyresrätter. Visa av hyresrätterna är så kallade BmSS-boenden, det vill säga boenden med tillgång till omsorg, stöd och service. Projektet drivs i JV med Niam.



Magnolia Bostads projekt Nyponrosen färdigställdes under 2021 och består av ett äldreboende, ett LSS-boende (Bostad med särskild service för vuxna), hyreslägenheter, ett gym och en frisörsalong samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Hela projektet är miljöcertifierat enligt LEED. Northern Horizon Capital har köpt bostäderna och lokalerna av Magnolia Bostad som utvecklat och färdigställt dem. Projektet ligger i stadsdelen Rosengården i Helsingborg, ett stenkast från Helsingborgs stadskärna.

VINCERO FASTIGHETER



Vår bygggrättsportföljs positiva utveckling under året kommer ge oss många affärsmöjligheter under 2022.

– ROBIN RUTILI
VD VINCERO FASTIGHETER

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent i Vincero Fastigheter, som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala.



Fjärdingen 27:5, Uppsala.

Bolagets fokus är att skapa rätt förutsättningar för hyresgästernas verksamhet och att därigenom över tid öka avkastningen.

Bolaget grundades 2016 och förvärvade under det första verksamhetsåret 16 kommersiella fastigheter i Storstockholm och Uppsala. Under 2021 avyttrades tre fastigheter medan två förvärvades i Aspudden, omfattande cirka 5 700 kvm. Den 31 december 2021 omfattade beståndet 26 fastigheter omfattande cirka 54 900 kvm.

Bolaget bygger inte upp en egen organisation utan säkerställer en kompetens inom såväl kommersiell som ekonomisk förvaltning genom managementavtal med Vincero AB som drivs av bröderna Robin och Andreas Rutili. Vincero AB och Holmström Fastigheter äger vardera 50 procent av Vincero Fastigheter. Bolaget har förutsättningar att fortsätta vara en aktiv köpare under de närmaste åren.



Fjärdingen 27:5, Uppsala.

FASTIGHETSPORTFÖLJ 2021-12-31

OMRÅDE	BOLAG	VF5 ÄGAR- ANDEL	FASTIGHET	MARK	LOA/BOA
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 1 AB	100%	Hantverket 5	2 575	1 205
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 1 AB	100%	Hantverket 6	2 629	1 379
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 1 AB	100%	Hantverket 11	3 502	2 145
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 2 AB	100%	Verkstaden 15	1 401	570
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 2 AB	100%	Verkstaden 23	1 374	1 400
Sjödalen (Etapp 2), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 3 AB	100%	Förrådet 6	1 014	675
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 4 AB	100%	Tonfisken 5	4 487	1 482
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 5 AB	100%	Hantverket 3	3 321	826
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 6 AB	100%	Hantverket 14	588	430
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 6 AB	100%	Hantverket 15	966	420
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 7 AB	100%	Verkstaden 24	4 719	3 255
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 8 AB	100%	Verkstaden 25	8 188	5 400
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 9 AB	100%	Hantverket 10	2 015	1 985
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 9 AB	100%	Hantverket 13	4 039	2 685
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 10 AB	100%	Tonfisken 8	5 846	3 160
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 11 AB	100%	Verkstaden 14	1 378	849
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 12 AB	100%	Hantverket 12	3 859	0
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 13 AB	100%	Verkstaden 18	2 600	1 400
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 14 AB	100%	Tonfisken 3	1 565	0
Aspudden, Stockholm	Provberg Fastigheter 1 AB	88%	Provröret 9	1 232	2 752
Aspudden, Stockholm	Provberg Fastigheter 1 AB	88%	Provröret 15	3 861	10 270
Aspudden, Stockholm	Strumento Fastigheter 1 AB	100%	Instrumentet 13	1 700	2 604
Aspudden, Stockholm	Strumento Fastigheter 1 AB	100%	Instrumentet 18	2 854	3 126
Spånga, Stockholm	VK Projektfastigheter AB	50%	Mandelblomman 9	3 894	1 815
Centrum, Uppsala	Stradella Fastigheter 1 AB	100%	Fjärdingen 27:5	2 425	1 304
Centrum, Uppsala	Stradella Fastigheter 2 AB	100%	Fjärdingen 27:6	2 713	3 728
SUMMA				74 745	54 865

INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Storängen, som ansluter till Huddinge centrum, utvecklar Vincero Fastigheter ett större bostadsområde om cirka 2 000 bostäder med innovativa ambitioner.

Andreas och Robin Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.



– 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 Storängen, knappt en kilometer öster om Huddinge Centrum, har Vincero Fastigheter förvärvat över 20 fastigheter som ligger samlade inom en yta om 90 000 kvm. Storängen 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 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.



Storängen etapp 2, Huddinge.



Storängen etapp 4, Huddinge.

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER



År 2021 var Holmström Fastigheter Holdings första hela verksamhetsår då bolaget bildades i december 2020. Holmström Fastigheter Holding levererar för 2021 ett starkt resultat efter finansnetto om 898 mkr.

– KATARINA STRÖMBERG,
EKONOMICHEF

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för bolagets andra räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 67 fastigheter, belägna i Kalmar, Örnköldsvik och Mälardalsregionen. De omfattar cirka 102 000 kvm, varav 75 procent utgörs av bostäder och 25 procent av kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

Koncernen äger 40 procent i Magnolia Bostad, en samhälls-utvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2021 hade bolaget drygt 20 000 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes över 1 000 bostäder.

Koncernen äger 50 procent av Vincero Fastigheter 5 AB som äger och förvaltar 26 kommersiella fastigheter omfattande cirka 55 000 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2021 har moderbolaget genomfört en nyemission och ökat aktiekapitalet till 500 tkr för att bli ett publikt bolag.

Under våren 2021 genomfördes en omstrukturering av koncernen F Holmström Fastigheter AB varvid tillgångar såldes in i dotterbolagen under Holmström Fastigheter Holding AB (publ).

Under andra kvartalet emitterade moderbolaget en obligation med nominellt värde om 300 mkr inom ett ramverk av 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i

oktober 2024. Under tredje kvartalet emitterades ytterligare en obligation med nominellt värde om 200 mkr inom samma ramverk.

I juli 2021 offentliggjordes ett erbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier i Magnolia Bostad till HAM Nordic AB, ett av koncernens intressebolag. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm. Som en följd av detta äger koncernen idag 40 procent i Magnolia Bostad. Areim äger 44 procent och Holmströmgruppen äger resterande 16 procent. Vi avser att utveckla Magnolia Bostad långsiktigt i en privat miljö och Areim planerar att finansiera bolaget med 2 miljarder i bolaget under kommande år, vilket kommer att stödja Magnolia Bostads strategi att utveckla fastigheter för egen förvaltning.

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 minsta koncernen som bolaget, är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad, är F Holmström Fastigheter AB. Moderbolag i den största koncernen som bolaget är dotterbolag till är F Holmströmgruppen AB, med säte i Stockholm. Eftersom det är andra verksamhetsåret saknas siffror för tidigare år.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr om ej annat anges

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2021	2020
Hysesintäkter	84	0
Driftnetto	52	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	311	0
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	573	0
Resultat efter finansnetto	898	0
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	2 259	0
Andelar i intresseföretag	1 698	0
Likvida medel	121	0
Eget kapital inklusive minoritet	2 234	0
Balansomslutning	4 161	0
NYCKELTAL	2021	2020
Antal förvaltningsfastigheter	67	0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	2 259	0
Fastighetsvärde, kr per kvm	22 810	0
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 165	0
Fastigheternas direktavkastning, %	3,4%	0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%	0%
Uthyrningsbar yta, kvm	99 038	0
Årlig avkastning på eget kapital, %	59,6%	0%
Justerad soliditet, %	56,6%	100,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	1,90	N/A

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till bolagsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	1 390 668 529
Årets resultat	-13 201 075
	1 377 467 454
Utdelning	700 000 000
i ny räkning balanseras	677 467 454
	1 377 467 454

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	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 6	84	0
Produktions- och driftskostnader	5	-31	0
Fastighetsskatt		-1	0
Driftnetto		52	0
Central administration	5, 8, 10	-9	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	573	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	311	0
Rörelseresultat		927	0
Finansiella intäkter	12	4	0
Finansiella kostnader	13	-33	0
Resultat efter finansiella poster		898	0
Skatt på årets resultat	14, 15	-72	0
ÅRETS RESULTAT		826	0
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		804	0
Minoritetsintresse		22	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	Not	2021	2020
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat		826	0
Övrigt totalresultat		0	0
Totalt övrigt totalresultat		0	0
Totalt övrigt totalresultat för året		826	0

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	2 259	0
Nyttjanderättstillgångar	7	6	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 265	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18, 19	1 698	0
Fordringar hos intresseföretag	20	40	0
Andra långfristiga värdepapper	21	1	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 739	0
Summa anläggningstillgångar		4 004	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	22	1	0
Fordringar hos intresseföretag	20	6	0
Övriga fordringar	23	26	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		36	0
<i>Kassa och bank</i>		121	0
Summa omsättningstillgångar		157	0
SUMMA TILLGÅNGAR		4 161	0

BELOPP I MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	1	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 163	0
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 164	0
Innehav utan bestämmande inflytande		70	0
Summa eget kapital		2 234	0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	70	0
Långfristiga räntebärande skulder	27	1 390	0
Långfristig leasingskuld		7	0
Summa långfristiga skulder		1 467	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	305	0
Kortfristig skuld till moderbolag	31	121	0
Leverantörsskulder		5	0
Skatteskuld		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	28	0
Summa kortfristiga skulder		460	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 161	0

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 2020-12-01				
Inbetalt aktie kapital	0			0
Årets resultat		0		0
Utgående eget kapital 2020-12-31	0	0		0
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0		0
Nyemission	1			0
Aktieägartillskott		1 389		1 389
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			57	57
Utdelning			-8	-8
Lämnat koncernbidrag		-29	-1	-30
Årets resultat		804	22	826
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	2 163	70	2 234

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	927	0
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultatandel i intresseföretag	-573	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-311	0
Erhållen ränta	1	0
Betald ränta	-21	0
Betald inkomstskatt	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-36	0
Minskning/ökning rörelseskulder	116	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 948	0
Investering i finansiella tillgångar	-1 166	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 114	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	1 389	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	49	0
Upptagna lån	1 972	0
Amortering av lån	-277	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 133	0
Årets kassaflöde	121	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	121	0

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Bruttoresultat		0	0
Administrationskostnader	8	-1	0
Rörelseresultat		-1	0
Finansiella intäkter	12	6	0
Finansiella kostnader	13	-18	0
Resultat före skatt		-13	0
Skatt på årets resultat	14, 15	0	0
ÅRETS RESULTAT		-13	0

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	Not	2021	2020
Övrigt totalresultat			
Periodens resultat		-13	0
Övrigt totalresultat		0	0
Totalt övrigt totalresultat		0	0
Totalt övrigt totalresultat för året		-13	0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	17	1 139	0
Summa anläggningstillgångar		1 139	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	31	856	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	6	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>862</i>	<i>0</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>1</i>	<i>0</i>
Summa omsättningstillgångar		863	0
SUMMA TILLGÅNGAR		2 002	0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	1	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 390	0
Årets resultat		-13	0
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 377</i>	<i>0</i>
Summa eget kapital		1 378	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	27	494	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>494</i>	<i>0</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	27	121	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	9	0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>130</i>	<i>0</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 002	0

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-12-01	0	0	0	0
Årets resultat			0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	0	0	0	0

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	0	0
Nyemission	1			1
Aktieägartillskott		1 389		1 389
Erhållet koncernbidrag		1		1
Årets resultat			-13	-13
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	1 390	-13	1 378

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-13	0
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Betald ränta	8	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	6	0
Minskning/ökning rörelseskulder	-9	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8	0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-1 139	0
Förändring av koncernfordran	-856	0
Förändring av koncernskuld	121	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 874	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	1 389	0
Upptagna obligationslån	500	0
Transaktionskostnader hänförliga till obligationslån	-6	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 883	0
Årets kassaflöde	1	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	1	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.

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. Detta är den första årsredovisningen enligt IFRS.

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 föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

KLASSIFICERING

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

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

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

från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt 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 leasingkulder redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

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

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

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

INVENTARIER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

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

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte

överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

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

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

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet

redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärdet 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 kontraktmässig 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 avtalsskyldighet 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 posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglerna 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 rapporteringsuttalanden 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 alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. 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 2021 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.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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.

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 beräkning-

ar 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. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

FINANSIERINGSRIK

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

månader före förfalldagen. Koncernen har ett soliditetsmål om 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 1 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar	40	0
Kortfristiga fordringar	36	0
Likvida medel	121	0
Maximal exponering för kreditrisk	197	0

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – priskurs, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre priskurs 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.

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
KONCERNEN, MKR		
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Fordringar hos intressebolag		46
Kundfordringar		1
Övriga fordringar		26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3
Likvida medel		121
Summa	0	197
Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 390
Övriga långfristiga skulder		7
Kortfristiga räntebärande skulder		305
Kortfristig skuld till moderbolag		121
Leverantörsskulder		5
Skatteskuld		1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28
Summa	0	1 857

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2020-12-31		0
Fordringar hos intressebolag		0
Kundfordringar		0
Övriga fordringar		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0
Likvida medel		0
Summa	0	0
Finansiella skulder i balansräkningen 2020-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		0
Övriga långfristiga skulder		0
Kortfristiga räntebärande skulder		0
Kortfristig skuld till moderbolag		0
Leverantörsskulder		0
Skatteskuld		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0
Summa	0	0

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fort-

sätta 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 2021 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 40 procent. Justerad soliditet per 31 december 2021 var 56,6 procent (100). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Fastighetsverksamhet	84	-
Summa	84	-

Koncernens omsättning hänförs till 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.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-5	0
Taxebundna kostnader	-18	0
Löpande underhåll	-7	0
Fastighetsskatt	-1	0
Övriga externa kostnader	-10	0
Summa	-41	0

Not 6 Leasing - leasegivare

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

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	91	0
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	11	0
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	9	0
Summa	111	0

Not 7 Leasing - leasetagare

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

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	0	0
Anskaffningar	6	0
Utgående redovisat värde	6	0

Not 8 Upplösning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Central administration ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Ernst & Young AB		
- revisionsuppdrag	1	0
Summa	1	0

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
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, MKR	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	0	0
Övriga anställda	0	0
Summa	0	0
Sociala kostnader	0	0
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	0	0
Summa	0	0

Koncernen har ej lönekostnader för styrelse, VD eller ledande befattningshavare. Koncernen har ett asset management-avtal med F. Holmström Fastigheter AB.

Not 10 Medelantal anställda

KONCERNEN	2021	2020
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	0	0
Män	1	0
Summa	1	0

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Omvärdering	267	0
Andelar i intresseföretags resultat	306	0
Summa	573	0

Not 12 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	1	0
Ränteintäkter, intresseföretag	2	0
Övriga finansiella intäkter	1	0
Summa	4	0

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	6	0
Summa	6	0

Not 13 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-2	0
Räntekostnader, övriga	-28	0
Övriga finansiella kostnader	-3	0
Summa	-33	0

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-2	0
Räntekostnader, övriga	-15	0
Övriga finansiella kostnader	-1	0
Summa	-18	0

Not 14 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-70	0
Summa	-72	0

Not 15 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Resultat före skatt	898	0
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-185	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-6	0
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	0	0
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	6	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	121	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	-8	0
Redovisad effektiv skatt	-72	0

Not 16 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	0	0
Investeringar och förvärv	1 948	0
Orealiserade värdeförändringar	311	0
Utgående verkligt värde	2 259	0

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 68 (0) 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 1,5% till 6,9%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdet förändring före skatt, %	Resultateffekt (Mkr)	Justerad soliditet, %
+10	226	58,1
0	0	56,6
-10	-226	54,1

Not 17 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Aktieägartillskott	1 139	0
Utgående redovisat värde	1 139	0

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Holding 1 AB	559293-3427	Stockholm	100,00%	130
				130

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 18 Andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Anskaffning	1 031	0
Aktieägartillskott	94	0
Omvärdering	267	0
Andel av intresseföretags resultat	306	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 698	0

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

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
HAM Nordic AB	559279-7376	Stockholm	39,91%	1 166
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,00%	532
				1 698

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 20 Fordringar hos intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster	184	0
Avgående poster	-138	0
Utgående redovisat värde	46	0

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Förvärv	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	0

Not 22 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
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	0	0
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	1	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 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd handpenning	25	0
Övriga poster	1	0
Summa	26	0

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	3	0
Summa	3	0

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	6	0
Summa	6	0

Not 25 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antal aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie (50 000 st och kvotvärde 1 kr per aktie).

Not 26 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	70	0
Summa	70	0

Not 27 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	896	0
Obligationslån	494	0
Summa	1 390	0

Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	301	0
Övriga lån	4	0
Summa	305	0
Totalt	1 695	0

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	1 390	0
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	305	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	1 695	0

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	494	0
Summa	494	0

Kortfristiga räntebärande skulder		
Ägarlån	121	0
Summa	121	0
Totalt	615	0

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	121	0
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	494	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	615	0

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13	0
Upplupna räntekostnader	10	0
Övriga poster	5	0
Summa	28	0

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	8	0
Övriga poster	1	0
Summa	9	0

Not 29 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	1 224	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	26	0
Pantsatta internreverser	601	0
Efterställda aktieägarlån	121	0
Summa	1 972	0

Not 30 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensåtagande	200	0
Summa	200	0

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensåtagande	200	0
Summa	200	0

Not 31 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	2021	2020
Inköp från ägarbolag		
Förvaltningsarvode från F. Holmström Fastigheter AB	6	0
Fordringar på intressebolag		
Vincero Fastigheter 5 AB	40	0
HAM Nordic AB	6	0
Summa	46	0

MODERBOLAGET

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

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Ränteintäkt från dotterbolag	6	0
Räntekostnad till ägarbolag	-2	0
Summa	4	0

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Fordran på dotterbolag	855	0
Skuld till ägarbolag	-121	0
Summa	634	0

Not 32 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.

Hysesintäkt

Hysesintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

Vakansgrad (ekonomisk)

Hysesintäkt avseende outhyrd uthyrningsbar yta delat med hyresintäkt för all uthyrningsbar yta.

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.

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Holmström Fastigheter, Slättö Core Plus AB ("Slättö") och Latona Fastigheter AB ("Latona") har etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter AB. Samarbetet etablerades under februari 2022. Efter transaktionen ägs JV-bolaget (direkt eller indirekt) till 50 % av Slättö, 47,5 % av Holmström Fastigheter och 2,5 % av Latona. Holmström Fastigheters fastighetsinnehav i Region Kalmar samt fastighetsinnehaven i Norrköping och Linköping ingår i Klippudden Fastigheter AB. Fastigheterna säljs in till de värderingar som föreligger per 31 december 2021. För ännu ej tillträdna fastigheter kommer Holmström Fastigheter få tilläggsköpeskilling om närmare 50 mkr. Holmströmgruppen kommer fortsatt vara asset manager för Klippudden Fastigheter AB.

Not 34 Förslag till resultatdisposition

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

Balanserad vinst	1 390 668 529
Årets vinst	-13 201 075
	1 377 467 454

Utdelning	700 000 000
I ny räkning balanseras	677 467 454
	1 377 467 454

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 29 april 2022

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Fredrik Tibell
Styrelseledamot

Erik Rune
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022.

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 16–17. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48–71 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 revisionsred 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 2021 till 2 259 mSEK och värdeförändringarna till 311 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 1–47. 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

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 7 juni 2021 och har varit bolagets revisor sedan 7 juni 2021.

Stockholm den 29 april 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm

Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm

Telefon: +46 8 660 94 00

Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se

HOLMSTRÖM FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING 2021

Projektledning: Holmströmgruppen

Layout, textbearbetning och original: Paues Media

