

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2024





Efter ett utmanande år ser vi nu tecken på att marknaden stabiliseras. Vi har fokuserat på att stärka vår kapitalstruktur och kommer under 2025 att fortsätta arbetet med att minska skuldsättningen, samtidigt som vi är medvetna om att utmaningar kvarstår.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
GRUNDARE OCH VD

2024 I KORTHET

FREDRIK HOLMSTRÖM TILLBAKA SOM VD

I april 2024 återinträdde Fredrik Holmström som vd för Holmström Fastigheter. Ett naturligt steg efter en period av ökat operativt engagemang. Skiftet säkerställer en fortsatt stabil och strategisk ledning av bolaget.

ANKARHAGEN AVYTTRAT

Holmström Fastigheter har i september avyttrat intressebolaget Ankarhagen. Försäljningen frigjorde kapital som användes för att betala av obligationslån och stärka bolagets finansiella ställning.

REFINANSIERING AV LÅN

Under året har Holmström Fastigheter refinansierat delar av sina lån, vilket bidragit till en stärkt finansiell ställning och förbättrad kapitalstruktur. Genom refinansieringen har kapitalbindningen förlängts och flexibiliteten i bolagets finansiering ökat. Läs mer om bolagets finansiering på sidorna 10-11.



Terrakottan 4, Stockholm.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖM FASTIGHETER	2024	2023
Resultat efter finansnetto, mkr	-25	-873
Balansomslutning, mkr	1 626	1 581
Antal förvaltningsfastigheter	25	25
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	809	781
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 494	19 634
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 323	1 245
Fastigheternas direktavkastning, %	4,1%	3,8%
Vakansgrad (ekonomisk), %	10,7%	3,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784
Årlig avkastning på eget kapital, %	-11,4%	-21,8%
Justerad soliditet, %	42,8%	34,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	0,4



INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING 2024

2024 i korthet	2
Det här är Holmström Fastigheter	4
VD har ordet	6
Finansiella mål och strategi	8
Finansiering	10
Geografisk spridning	12
Hållbarhet	14
Bolagsstyrning	16
Styrelse	18
Ledningsgrupp	20
Förvaltningsfastigheter	23
Region Mälaren	26
Region Örnköldsvik	28
Vincero Fastigheter	31
Innovativ stadsutveckling	34

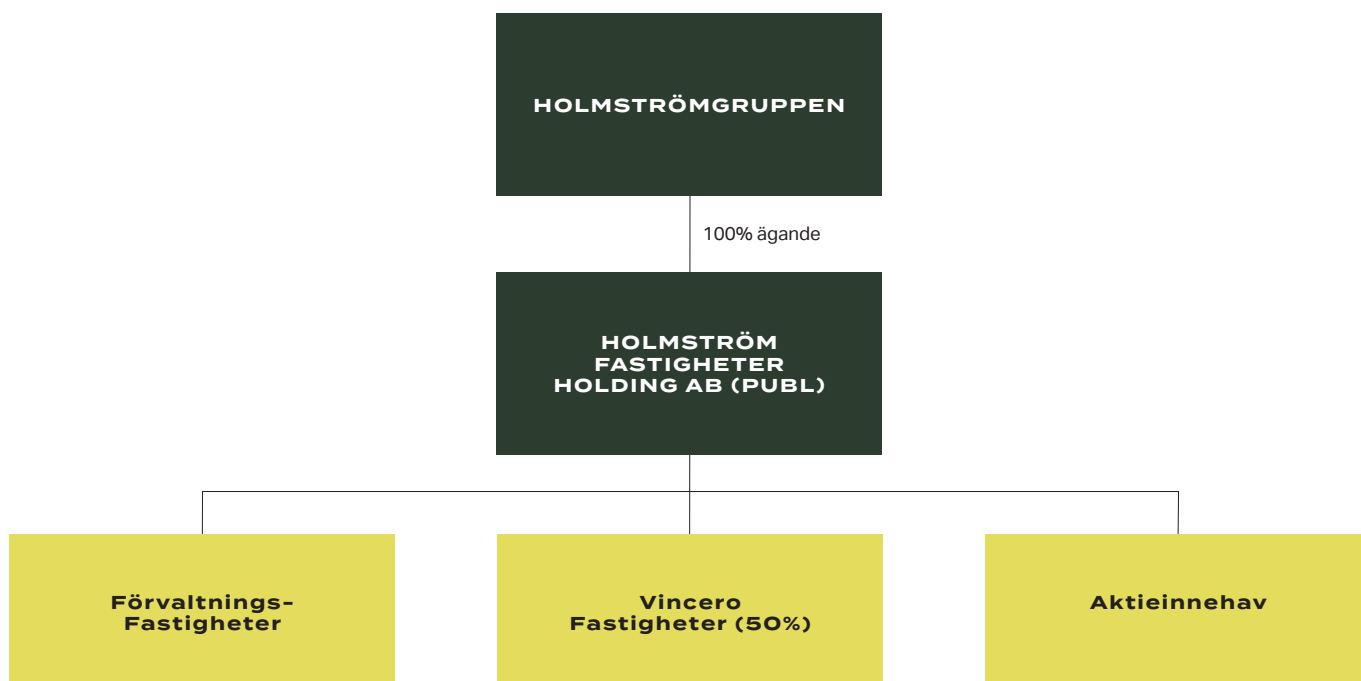
FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	42
Koncernens bokslut	44
Moderbolagets bokslut	48
Tilläggsupplysningar	52
Revisionsberättelse	68
Övrig information	71

Holmström Fastigheters årsredovisning för 2024 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sidorna 42–70.

DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

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



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter som äger och förvaltar 37 kommersiella fastigheter omfattande cirka 68 100 kvm med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.



Fajansen 11, Stockholm.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

25 fastigheter, totalt
cirka 39 000 kvm

VINCERO FASTIGHETER

37 fastigheter, totalt
cirka 68 100 kvm

AKTIEINNEHAV

EHAB

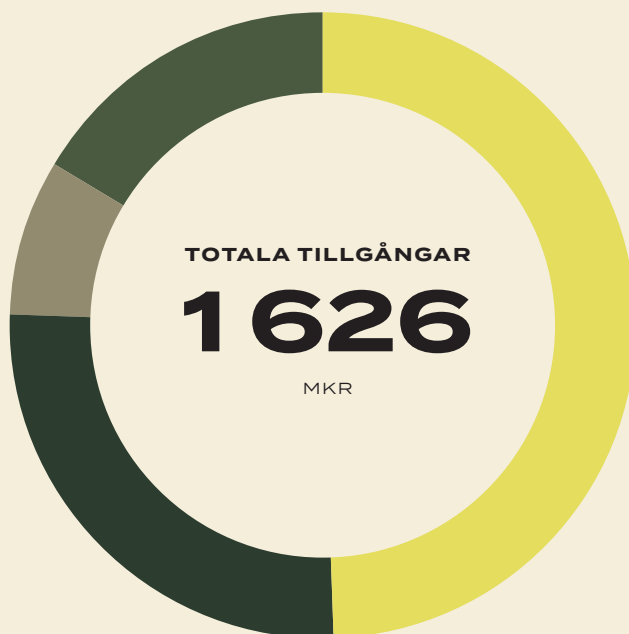
Esmaeilzadeh Holding AB (publ) ("EHAB") är ett entreprenöriellt drivet investmentbolag som skapar bolagsgrupper med möjlighet till såväl organisk som förvärvsbaserad tillväxt. Holmström Fastigheters ägarandel uppgår till 2,5 procent.

Magnolia Bostad

HAM Nordic AB är ägarbolag till Magnolia Bostad AB där Holmström Fastigheter innehar en aktiepost som är under avtal om försäljning till Areim.

I samband med tecknat avtal erhöll Areim full kontroll över Magnolia Bostad och Holmström Fastigheter äger 30,8 procent av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas successivt när Ariem genomför en kapitalanskaffning avsedd för Magnolia Bostad.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER BOKFÖRDA VÄRDEN



- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
809 MKR (49,8%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
423 MKR (26,0%)
- » AKTIEINNEHAV
318 MKR (19,5%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
76 MKR (4,7%)

VD HAR ORDET

Under 2024 har räntorna som väntat sjunkit något och fastighetsmarknaden har stabiliserats. Vi bedömer att 2025 blir ett fortsatt avvaktande år innan marknaden tydligare förbättras, drivet av en ökad aktivitet inom transaktionsmarknaden. Holmström Fastigheter har fokuserat på att stärka bolagets finansiella ställning för att skapa långsiktig stabilitet och säkerställa en hållbar kapitalstruktur. För att uppnå detta har vi genomfört en apportemission samt avyttrat aktieinnehavet i Ankarhagen, där försäljningen av tillgångarna har använts för att minska skuldbördan och återbetala delar av obligationslånet. Vidare har löptiden för obligationslånet förlängts.

BOLAGET HAR STÄRKT SIN FINANSIELLA STÄLLNING

Under året har Holmström Fastigheter fortsatt att stärka sin finansiella ställning för att minska skuldsättningen och förbättra bolagets långsiktiga

Under året har Holmström Fastigheter fortsatt att stärka sin finansiella ställning för att minska skuldsättningen och förbättra bolagets långsiktiga stabilitet.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
GRUNDARE OCH VD

stabilitet. Detta har skett genom att ägarbolaget, via apportemission, fört över aktier i Esmailzadeh Holding AB och HAM Nordic AB. Vidare har samtliga aktier och ägarlån i Ankarhagen Holding AB och Klippudden Fastigheter AB avyttrats,

där försäljningen av Ankarhagen använts för att återbetala delar av obligationslånet. Slutligen har löptiden för obligationslånet förlängts.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Bokfört värde på våra fastigheter uppgår till 809 mkr, jämfört med 781 mkr föregående år. Ökade avkastningskrav har påverkat värderingen, men detta har motverkats av höjda hyror, en lägre vakansgrad och genomförda energiinvesteringar. Flera av våra fastigheter har attraktiva lägen med god potential för konvertering till bostadsrätter, vilket bidrar till en viss stabilitet i värderingarna. Hållbarhetsarbetet är en viktig del av vår strategi och har fortsatt att ge positiva effekter. Under 2024 har energiförbrukningen minskat ytterligare, och vi ser fortsatt potential i investeringar som stärker både miljö och ekonomi, exempelvis inom bergvärme och solceller.

VINCERO FASTIGHETER

Intressebolaget Vincero Fastigheters största utvecklingsområde är Storängen i Huddinge. Här driver bolaget en detaljplan som förväntas ge cirka 2 900 byggrätter. Genom en rad separata fastighetsförvärv har Vincero lyckats bli ensam fastighetsägare i området och därmed fått rådighet över hela detaljplaneområdet. Rådigheten har gett bolaget bättre kontroll, med lägre risk och högre effektivitet som resultat. Efter påbörjad detaljplaneprocess 2020 gick den ut på samråd under 2022 och efter att den passerat granskning 2024 förväntas den nu gå på antaganden under 2025.

AKTIEINNEHAV

Esmailzadeh Holding AB (publ) är ett entreprenöriellt drivet investmentbolag som skapar bolagsgrupper med möjlighet till såväl organisk

som förvärvsbaserad tillväxt. Bolaget har haft en betydande värderesa, men står inför likviditetsutmaningar som behöver hanteras under våren 2025.

HAM Nordic AB är ägarbolag till Magnolia Bostad där Holmström Fastigheters aktiepost är under avtal om försäljning till Areim.

VI FOKUSERAR PÅ VÅR KÄRNVERKSAMHET

Holmström Fastigheter är en engagerad och aktiv fastighetsägare, vilket möjliggörs av vår starka fastighetsförvaltning. Vidare bedöms Vincero få detaljplanen antagen, vilket innebär att bolaget går in i en ny fas.

Under 2024 kom jag tillbaka som vd för Holmström Fastigheter, och med tillförsikt ser vi ser fram emot det kommande året.

Stockholm i april 2025

Fredrik Holmström, VD



FINANSIELLA MÅL

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ÖVER EN KONJUNKTURCYKEL

> 8%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2024 till -11,4%. Avkastningen sedan koncernen bildades för tre år sedan är -11,2% på årsbasis, vilket understiger målsättningen med 19,2 procentenheter.

JUSTERAD SOLIDITET

> 40%

Vid utgången av 2024 uppgick den justerade soliditeten till 42,8% vilket är 2,8 procentenheter över Holmström Fastigheters mål.



INVESTERINGSSTRATEGI
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Direktinvesteringar i fastigheter

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



INVESTERINGSSTRATEGI
VINCERO FASTIGHETER

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

FINANSIERING

Holmström Fastigheters verksamhet är kapitalintensiv och finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och externa räntebärande skulder motsvarade 42 procent (34) respektive 54 procent (61) av bolagets finansiering vid årets slut.

EGET KAPITAL

Holmström Fastigheters målsättning är att generera en riskjusterad avkastning på eget kapital om minst 8 procent. Koncernens egna kapital vid årets slut uppgick till 687 (542) mkr, vilket motsvarar en justerad soliditet om 42,8 procent (34,3).

BANKLÅN

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

Holmström Fastigheters banklån motsvarade 57,0 procent (59,4) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 461 (463) mkr. Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade kovenanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot dessa åtaganden kan banken begära att Holmström Fastigheter ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i Holmström Fastigheters låneavtal är

kopplade till belåningsgrad och utgörs typiskt sett av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på dessa åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå.

SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE BANKSKULDER

Som säkerhet för de räntebärande bankskulderna var pantbrev om sammanlagt 473 (473) mkr pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnar Holmström Fastigheter som regel även pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen och olika typer av garantier eller borgen. Bolaget bedömer att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

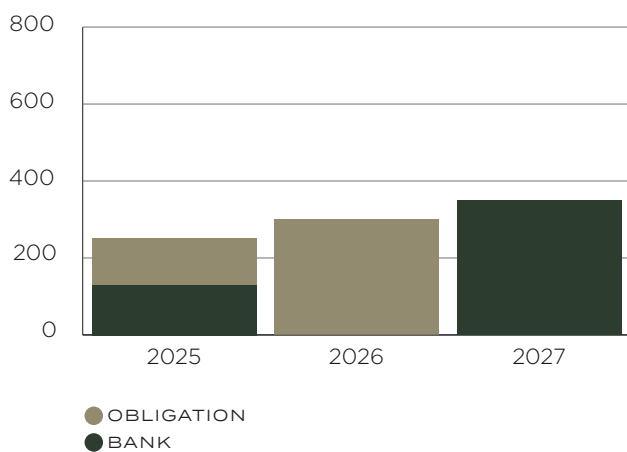
HÅLLBARHET OCH GRÖN FINANSIERING

Att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället med hänsyn till miljö och människor är centralt för Holmström Fastigheter. Ett prioriterat område är därför att fastighetsbeståndets energianvändning ska vara resurseffektiv för att bidra till minskad klimatpåverkan i kombination med bättre ekonomiska förutsättningar för bolaget.

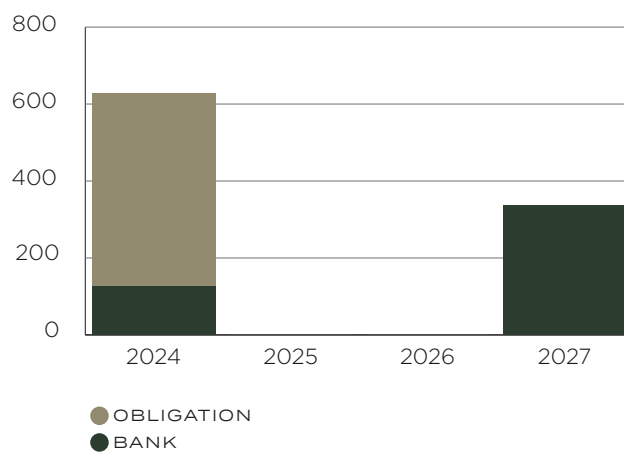
KAPITALBINDNING

Holmström Fastigheters långfristiga externa räntebärande skulder uppgick till 639 (334) mkr, vilket

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2024-12-31 MILJONER KRONOR



KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-12-31 MILJONER KRONOR



motsvarar 72,2 procent (34,8) av bolagets totala externa räntebärande skulder. De kortfristiga externa räntebärande skulderna uppgick till 245 mkr (627), vilket uppgår till 27,8 procent (65,2) av de externa räntebärande skulderna och är fördelat på banklån om 125 mkr samt en obligation om 120 mkr.

RÄNTEBINDNING

Av Holmström Fastigheters totala externa räntebärande skulder löper 0 (0) miljoner kronor eller 0,0 procent (0,0) med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 0,14 (0,11) år vid årsskiftet. Bolagets genomsnittliga ränta för befintliga externa räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 6,5 procent (7,6).

OBLIGATION

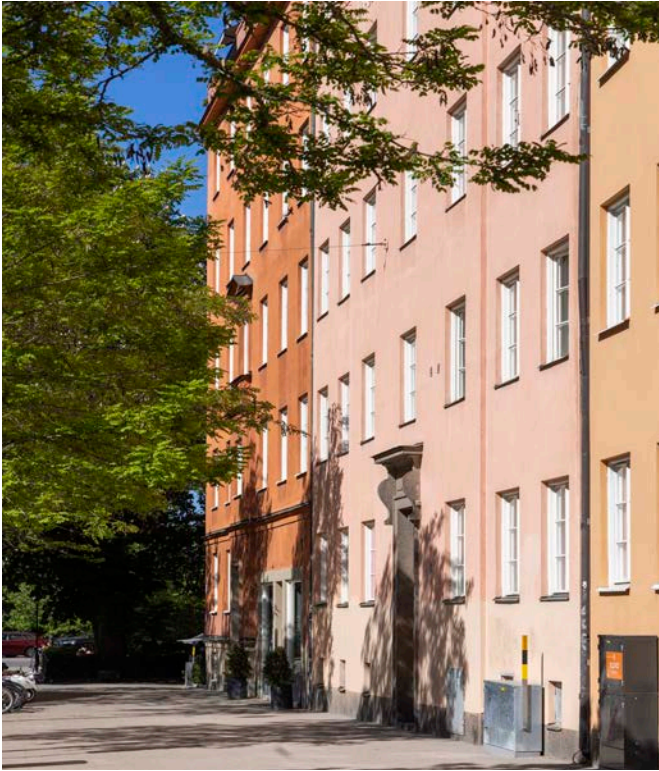
Under 2021 emitterade Holmström Fastigheter ett seniort icke säkerställt obligationslån om nominellt 500 mkr med förfall 14 oktober 2024. Finansiella åtaganden för obligationerna är bland annat att obligationslånen ska vara marknadsnoterade samt att bolaget ska publicera kvartalsrapporter. I not 27 redogörs för obligationslånets räntevillkor.

Holmström Fastigheter har under 2024 genomfört ett skriftligt förfarande avseende bolagets ovan nämnda seniora icke säkerställda obligationslån. Detta innebär att obligationslånet har förlängts med upp till två år där 80 mkr amorteras under 2024, 120 mkr amorteras under 2025 samt resterande 300 mkr amorteras under 2026.



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

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter



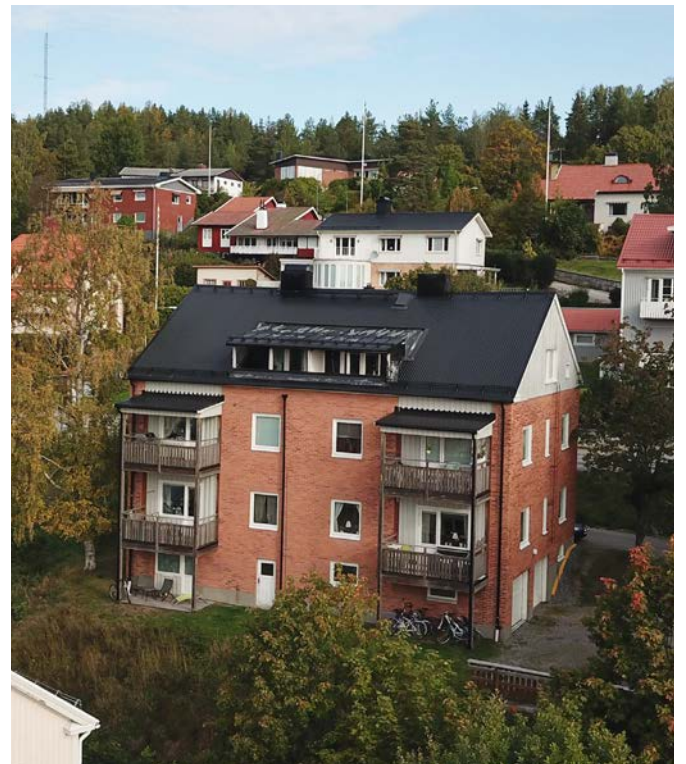
Holmström Fastigheter: Terrakottan 4, Stockholm.



Vincero Fastigheter: Storängen etapp 2, Huddinge.



Holmström Fastigheter: Postmästaren 2, Nynäshamn.



Holmström Fastigheter: Kilen 3, Örnsköldsvik.

HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter fortsätter att gå framåt i sin strävan mot en mer hållbar framtid. Genom strategiskt, långsiktigt och integrerat hållbarhetsarbete skapar vi värde i allt vi gör – från utvecklingsprojekt och förvaltning till investeringar. Vårt engagemang grundar sig i ett ansvarstagande som går bortom det ekonomiska och omfattar både miljömässiga och sociala aspekter.



MILJÖ OCH KLIMAT

Under de senaste åren har Holmströmgruppen tagit flera viktiga steg för att minska sin miljöpåverkan och stärka sin hållbarhetsprofil. Genom investeringar i gröna obligationer och energibesparande åtgärder har vi skapat förutsättningar för en mer hållbar framtid.

Våra insatser inom energioptimering och värmeåtervinning syftar inte bara till att minska koldioxidutsläppen utan också till att skapa kostnadseffektiva lösningar för framtiden.

GRÖNA OBLIGATIONER

Under 2023 etablerade Holmström Fastigheter och SBAB ett framgångsrikt och långsiktigt samarbete. Genom gröna obligationer har vi skapat nya möjligheter att finansiera miljöinsatser och driva på utvecklingen mot en mer hållbar framtid. Tack vare SBAB:s gröna finansiering har vi kunnat påbörja och slutföra fler planerade investeringar i snabbare takt, bland annat två energiprojekt där värmekällor ersatts med fossilfria alternativ. Under 2024 har vi fortsatt att noggrant följt upp genomförda projekt för att säkerställa att de förväntade resultaten uppnås.

Via denna finansieringsmodell stärker vi vårt arbete med att bidra till ett mer hållbart samhälle och lägger grunden för långsiktigt värdeskapande.

SOCIALT ANSVAR

Holmström Fastigheter är mån om att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare med fokus på medarbetarnöjdhet och kompetensutveckling.



► HÄNDELSER 2024

MILJÖ OCH KLIMAT

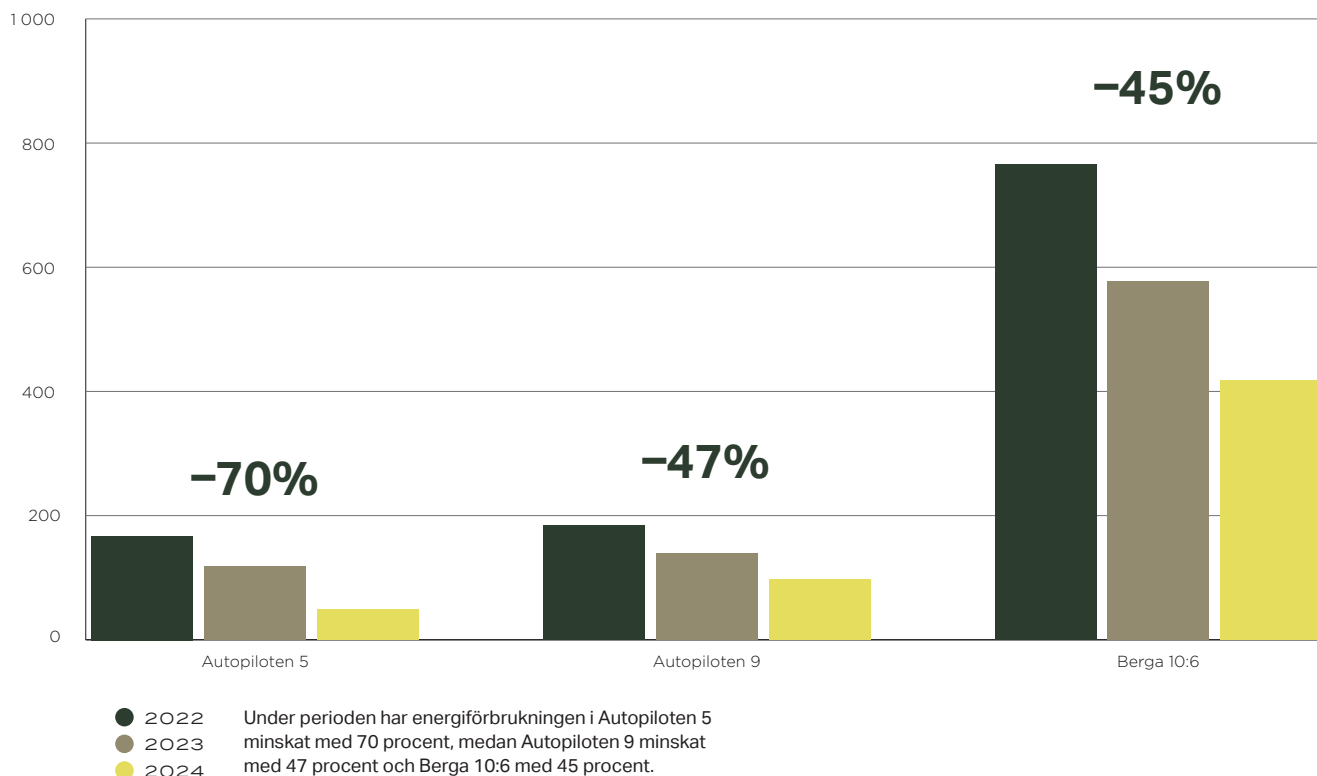
- Energikartläggning av samtliga fastigheter i Örn-sköldsvik.
- Implementerat en webbaserad plattform för energidatahantering.
- Inhandlat miljötjänstebilar.
- Uppgraderat fastigheter med nya elledningar och elcentraler.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

- Infört nya rutiner för bakgrundskontroller av hyresgäster och leverantörer.
- Förbättrat trygghets- och säkerhetssystem i flertal fastigheter.

– Våra medarbetares hälsa och kompetens är avgörande för vår långsiktiga hållbarhet och framgång, säger Marija Nikolic, fastighets- och hållbarhetschef. Vi är övertygade om att en engagerad och välmående personal inte bara gynnar organisationens utveckling utan också bidrar positivt till dess lönsamhet.

Som arbetsgivare och hyresvärd strävar vi efter att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö. Som ett konkret steg i denna riktning har vi genomfört NMI och NKI för att mäta och förbättra upplevelsen hos våra medarbetare och boende. Dessa åtgärder stödjer vår önskan att säkerställa en positiv och trivsamt miljö för alla som är en del av Holmström Fastigheter.



ENERGIBESPARING

Holmström Fastigheter har valt att prioritera fyra av FN's globala mål inom Agenda 2023 varav ett av dem är hållbar energi för alla. Som en del av detta arbete har vi under de senaste åren genomfört flera energibesparingsåtgärder i syfte att på sikt uppnå fossilfri uppvärmning. Under 2023 installerades bland annat solceller och bergvärme i Skarpnäck. Dessutom har fjärrvärmecentraler bytts ut och inomhustemperaturgivare installerats. Efter en noggrann uppföljning av dessa åtgärder kan vi nu se en betydande energibesparing. Fastigheterna i Skarpnäck och Åkersberga är exempel på där energiprojekt har genomförts, vilket resulterat i en minskning av den totala energianvändningen med 49 procent mellan 2022 och 2024. Denna insats är ett viktigt steg i vårt arbete för att bidra till ett mer hållbart samhälle och minska vår klimatpåverkan.

Vi ser fram emot att nästa år följa upp de insatser som genomförs under 2024 och fortsätta att identifiera nya möjligheter för att optimera energianvändningen och stärka vårt arbete med hållbar utveckling.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Vi tror på styrkan i ett inkluderande arbetsklimat där mångfald och jämställdhet är självklara grundpelare. Holmström Fastigheter följer en nolltoleranspolicy mot diskriminering och trakasserier och arbetar aktivt för att tillämpa dessa principer i hela organisationen. Mångfald och jämställdhet är avgörande för vår organisation, inte bara som en moralisk princip utan även som en kritisk faktor för tillväxt och lönsamhet. Det främjar ökad

förståelse för samarbetspartners, kunder och den lokala marknaden. Våra riktlinjer för mångfald och jämställdhet, som tydligt formulerats i bolagets personalhandbok och policydokument, återspeglar vår fasta övertygelse om att skapa en inkluderande och jämlik arbetsmiljö är en central del av vårt företagsansvar.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Trygghet är en grundpelare i vår strävan efter social hållbarhet. Vi arbetar för att skapa både säkra

Hållbarhet ska genomsyra alla våra beslut och investeringar. Därför kombinerar vi innovativa lösningar med långsiktig planering för att säkerställa att vår fastighetsförvaltning ligger i framkant.

– MARIJA NIKOLIC, FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

boendemiljöer och hållbara relationer med hyresgäster och leverantörer. Vi prioriterar att skapa miljöer som främjar hälsa och välbefinnande för alla som vistas i och runt våra fastigheter. Dessutom arbetar vi för att säkerställa att alla har tillgång till hållbar energi, vilket är en förutsättning för ett hållbart samhälle. Genom att satsa på både individers välmående och energieffektiva lösningar bidrar vi aktivt till en hållbar framtid.

Med både hjärta och hjärna fortsätter Holmström Fastigheter att skapa värde för sina fastigheter, medarbetare och samhällen – idag och för kommande generationer.

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 2024 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 2024 till 500 000 kronor fördelat på 500 000 aktier som ägs till 100 procent av F. Holmström Fastigheter AB.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 30 april 2024. Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2024 av tre ledamöter: Fredrik Holmström, Fredrik Tibell och Marija Nikolic. Vid extrastämman den 11 april utsågs Fredrik Tibell, tidigare styrelseledamot, till ny styrelseordförande efter Fredrik Holmström, som kvarstår som ledamot. Vid extrastämman den 9 september 2024 tillträdde Marija Nikolic som styrelseledamot i Ken Wendelins plats. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Styrelsens uppgifter

utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

VD OCH LEDNING

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

Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2024 av Fredrik Holmström, Marija Nikolic och Oscar Stibeck.

REVISORER

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och vd:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. På årsstämman 30 april 2024 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisorer för perioden fram till årsstämman 2025. Till huvudansvarig revisor från Ernst & Young AB har den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén utsetts. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2024 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL

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

Kontrollmiljö

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

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

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

Information om kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). De interna styrdokument klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Alla nyanställda inom Holmströmgruppen får

information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 (räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31) 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

STYRELSE

Holmström Fastigheters styrelse består av Fredrik Tibell (ordförande), Fredrik Holmström och Marija Nikolic.



Fredrik Tibell
Styrelseordförande

Född: 1966
Utbildning: Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

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



Fredrik Holmström
Ledamot och VD

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

Grundare och tidigare styrelseordförande i Magnolia Bostad samt grundare av Klippudden Fastigheter. Styrelseledamot i bland annat Vincero Fastigheter AB och Hidden Dreams AB. Styrelseordförande och ägare i Holmströmgruppen, moderbolag till Holmström Fastigheter.



Marija Nikolic

Ledamot, Fastighets- och hållbarhetschef

Född: 1971

Arbetar i koncernen sedan: 2019

Utbildning: Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.

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

LEDNINGSGRUPP

Vid årskiftet bestod Holmström Fastigheters ledningsgrupp av vd Fredrik Holmström, fastighets- och hållbarhetschef Marija Nikolic samt Oscar Stibeck Managing Director Private Equity.



Fredrik Holmström
VD

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

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

Från april 2024 är Fredrik Holmström vd för Holmström Fastigheter och intog i samband med det en position i ledninggruppen.



Marija Nikolic
Fastighets- och hållbarhetschef

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

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



Holmströmgruppens ledningsgrupp.



Oscar Stibeck
Managing Director Private Equity

Född: 1981
Arbetar i koncernen sedan: 2021
Utbildning: B.Sc. Informatics, Lunds Universitet.

Närmast partner på True Global Ventures.
Dessförinnan CTO på Postify, styrelseledamot i
Leksands IF och medgrundare av Njuice.

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER



Genom att kombinera förvaltning med hållbarhet strävar vi efter att skapa framtidssäkra lösningar som inte bara möter dagens utmaningar, utan också förbereder oss för framtidens behov.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

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

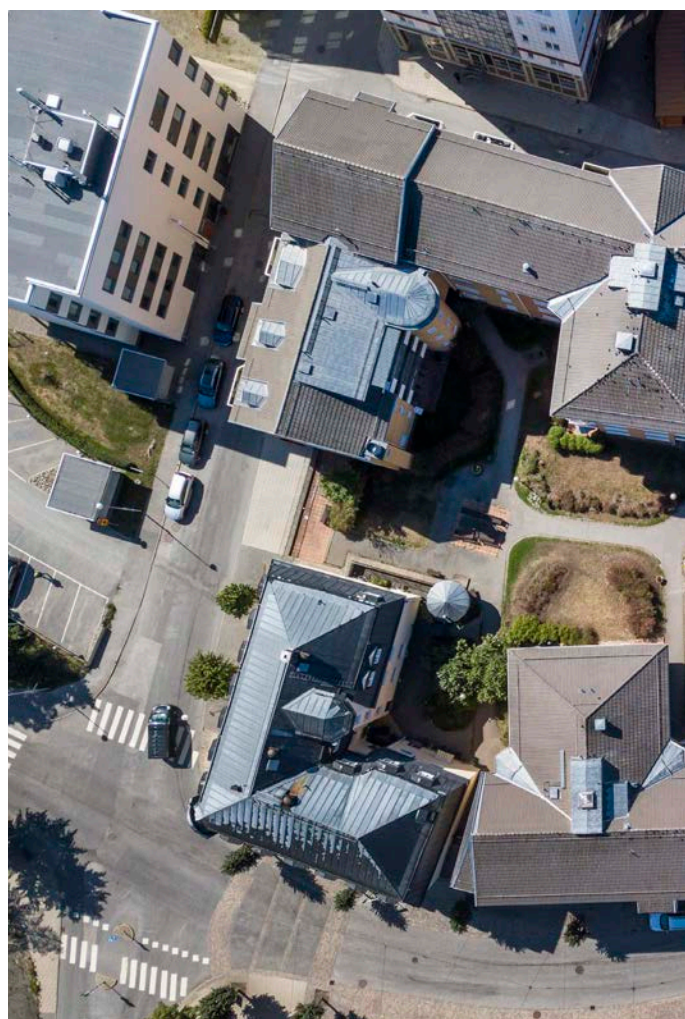
Bostadsfastigheter utgör portföljens största segment, vilket ligger i linje med Holmström Fastigheters strategi att huvudsakligen investera i bostadsfastigheter. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter.

LÄGE

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

► HÄNDELSER 2024

- Ankarhagen avyttrades i september, försäljningen har använts för att återbetala delar av obligationslånet.
- Ny driftsamarbetspartner upphandlad för fastighetsbeståndet i Örnköldsvik.
- Nytt försäkringsbolag upphandlat för hela fastighetsbeståndet.
- Elledning i Stockholm uppgraderade.
- Energikartläggning genomförd för fastighetsbeståndet i Örnköldsvik.



Fastigheten Postmästaren 2, Nynäshamn.



Fajansen 11, Stockholm.

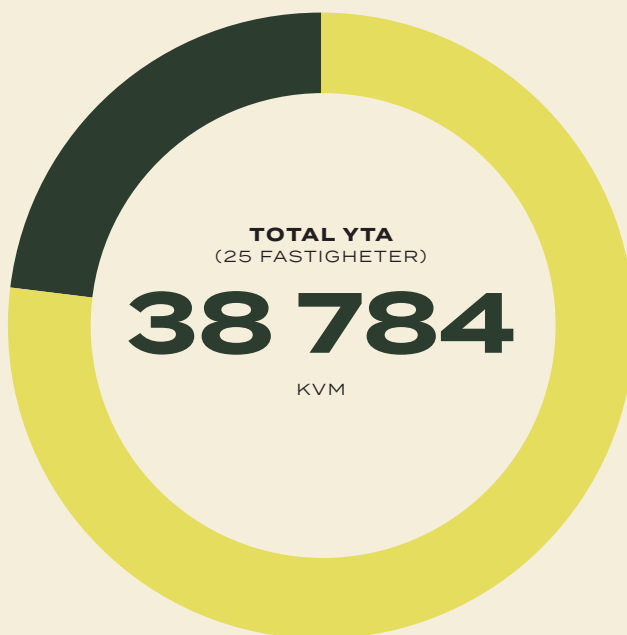


Ryssland 4, Örnköldsvik.



Berga 10:6, Åkersberga.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER, 77% » KOMMERSIELLA LOKALER, 23%

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE

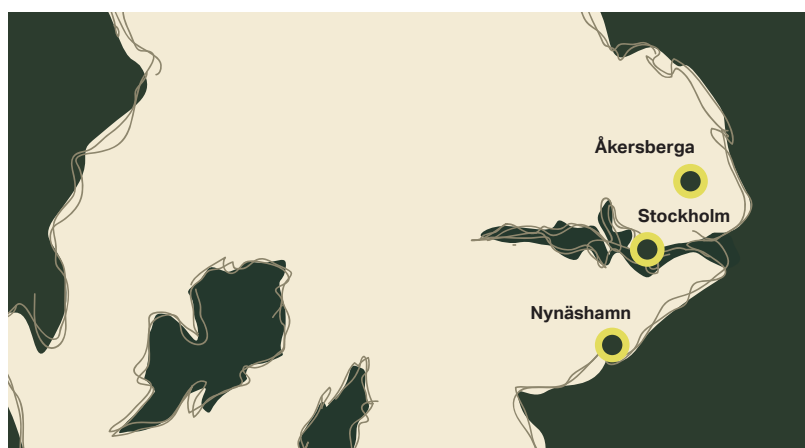


» REGION MÄLAREN, 71% » REGION ÖRNKÖLDSVIK, 29%

HOLMSTRÖM FASTIGHETER I KORTHET

	2024-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	809
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 494
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 323
Fastigheternas direktavkastning, %	4,1%
Vakansgrad (ekonomisk), %	10,7%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

REGION MÄLAREN



Autopiloten 5, Skarpnäck.

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

STOCKHOLM

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

ÅKERSBERGA

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

NYNÄSHAMN

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



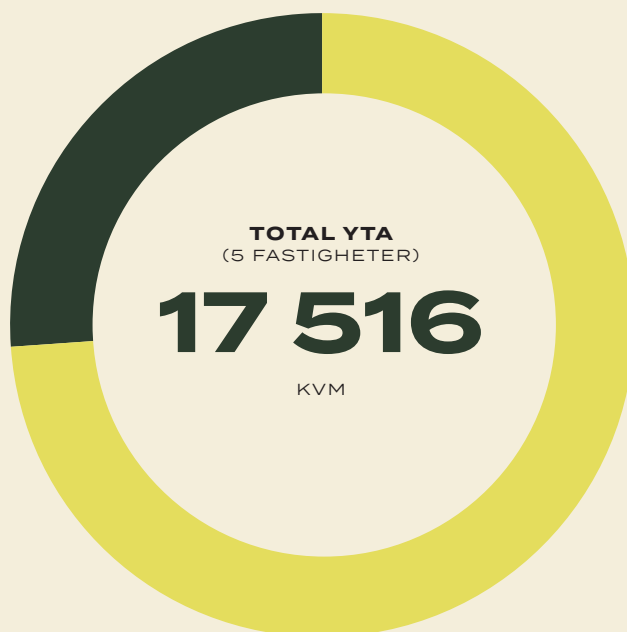
Postmästaren 2, Nynäshamn.

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



Fajansen 11, Stockholm.

REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER, 74% » KOMMERSIELLA LOKALER, 26%

REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



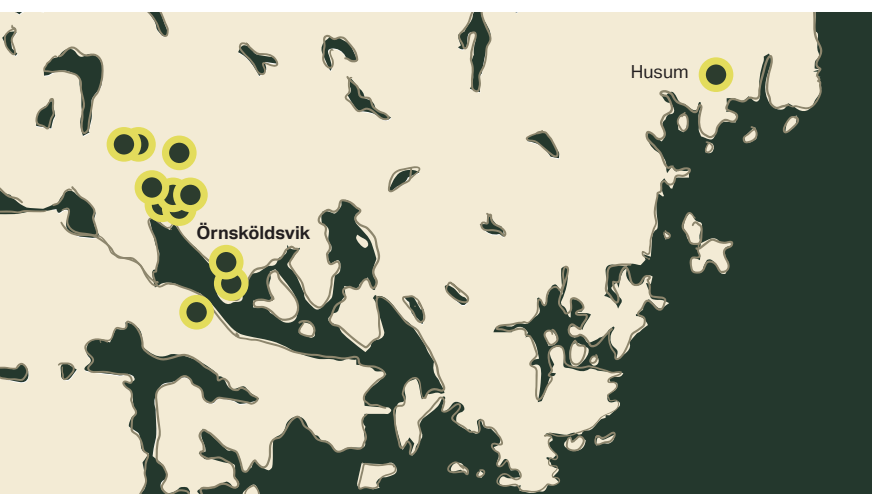
» STOCKHOLM, 43%
» NYNÄSHAMN, 40%
» ÅKERSBERGA, 17%

REGION MÄLAREN I KORTHET

	2024-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	566
Fastighetsvärde, kr per kvm	31 860
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 580
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5%
Vakansgrad (ekonomisk), % ¹⁾	16,7%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

¹⁾ Vakansgraden påverkas av pågående bostadsrättsombildningar/avyttringar. Justerat för denna effekt uppgår ekonomisk vakansgrad till 3,9 procent.

REGION ÖRNSKÖLD SVIK



Nederön 1:63, Örnköldsvik.

Region Örnköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 55 000 invånare. Fastighetsbeståndet i Region Örnköldsvik står för 30 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter. Totalt omfattar fastigheterna 250 bostäder och 19 lokaler.

LÄGE

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

TYP AV FASTIGHETER

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

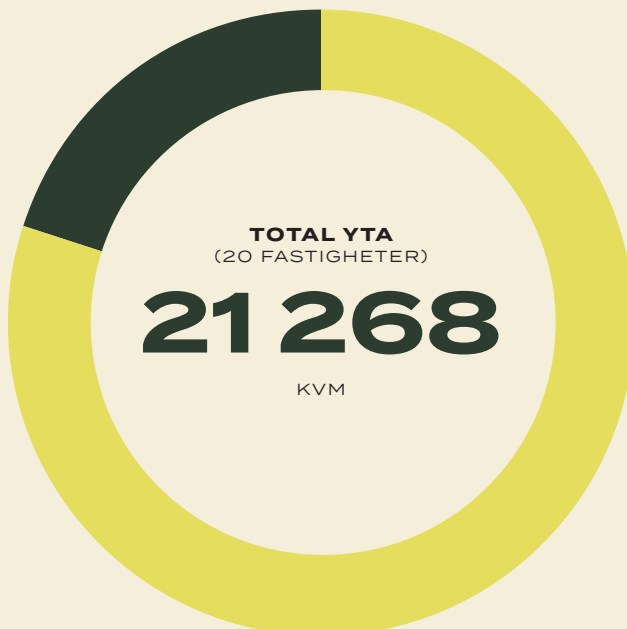


England 13, Örnköldsvik.



Husum 1:217, Örnsköldsvik.

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER, 80% » KOMMERSIELLA LOKALER, 20%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



» ÖRNSKÖLDSVIK, 67% » HUSUM, 33%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK I KORTHET

	2024-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr ¹⁾	243
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 079
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 111
Fastigheternas direktavkastning, %	5,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	3,7%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

¹⁾ Fastigheterna ägs till 60 procent av Holmström Fastigheter.

VINCERO FASTIGHETER



2024 har varit ytterligare ett år där vi flyttat fram positionerna med bra framdrift i våra planprocesser i Huddinge kommun och Stockholm Stad. Bolaget förbereder sig nu för en mer utvecklingsorienterad verksamhet med siktet inställt på att bygga en större portfölj av nya bostäder i Storstockholm.

– ANDREAS RUTILI
VD

VINCERO FASTIGHETER

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



Fjärdingen 27:5, Uppsala.



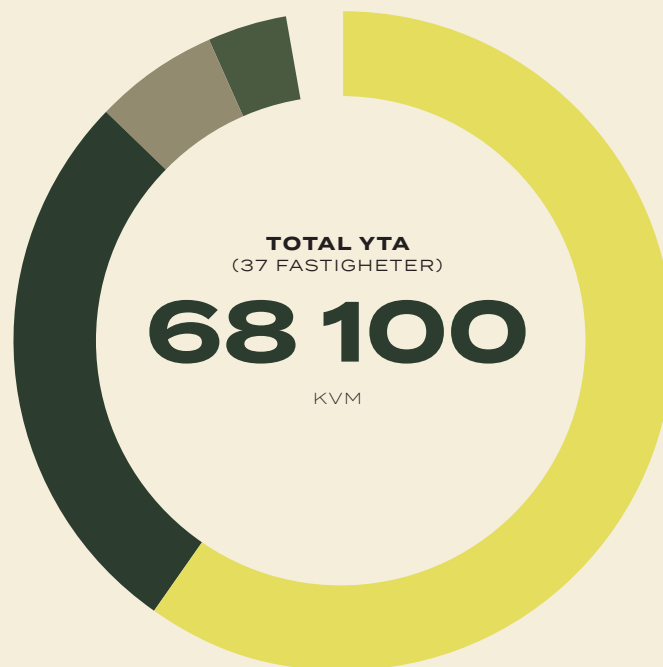
Andreas Rutili och Robin Rutili grundare av Vincero Fastigheter tillsammans med Fredrik Holmström.

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

Vincero Fastigheter grundades 2016 och vid årets slut omfattade beståndet 37 fastigheter, med en total yta på cirka 68 100 kvm. Vid årsskiftet fanns 3 700 bedömda byggrätter i portföljen, fördelat på tre utvecklingsprojekt där Storängen i Huddinge är det största.

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

VINCERO FASTIGHETER GEOGRAFISK FÖRDELNING



» HUDDINGE 40 800 KVM	» VÄNNÄS 4 200 KVM	» UMEÅ 1 800 KVM
» STOCKHOLM 18 700 KVM	» SKELLEFTEÅ 2 600 KVM	

INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Storängen, som ansluter till Huddinge centrum, utvecklar Vincero Fastigheter ett större bostadsområde om cirka 2 900 bostäder med innovativa ambitioner.

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

I Storängen, knappt en kilometer öster om Huddinge Centrum, har Vincero Fastigheter förvärvat 19 fastigheter. 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

Robin och Andreas Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.





Storängen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.



Storängen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.



Storängen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.

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

Vincero Fastigheter har ambitionen att i Storängen utveckla nästa generations bostadsområde i åtta stora kvarter. För att förstå hur man kommer utveckla bostadsområden i framtiden har bolaget valt att arbeta med ett femtiotal av Sveriges och Europas ledande experter inom områden som energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala

frågor. Dessa specialister, som kommer från näringslivet, akademien och myndigheter, har under ett par år arbetat med att ta fram ett innovationsprogram som ligger till grund för utvecklingen av nästa generations bostadsområde i Storängen. Detta innovationsprogram kommer även utgöra riktlinjer för stadsplanering i övriga bostadsområden som bolaget utvecklar.

AKTIEINNEHAV

Holmström Fastigheter har ett antal aktieinnehav, där merparten utgörs av ägande i EHAB och HAM Nordic, uppgående till ett totalt värde om cirka 308 mkr 2024.



Fredrik Holmström, vd i Holmström Fastigheter, och Saeid Esmailzadeh, ordförande i investmentbolaget EHAB.

EHAB

Esmailzadeh Holding AB (publ) ("EHAB") är ett entreprenöriellt drivet investmentföretag som investerar i och utvecklar långsiktigt hållbara företag inom utvalda branscher med djupa nischer. Bolagets primära fokus är investeringar inom operationella bolagsgrupper med möjlighet till såväl organisk som förvärvsbaserad tillväxt. Holmström Fastigheters ägarandel uppgår till 2,5 procent av aktierna i EHAB.

För mer information om EHAB se: <https://ehab.group/>

SEGMENTSINDELNING ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR, MKR



- » OPERATIONAL GROUPS, 93%
- » LIQUID ASSETS, 3%
- » VENTURE CAPITAL, 3%
- » ÖVRIGT, 1%



HAM NORDIC

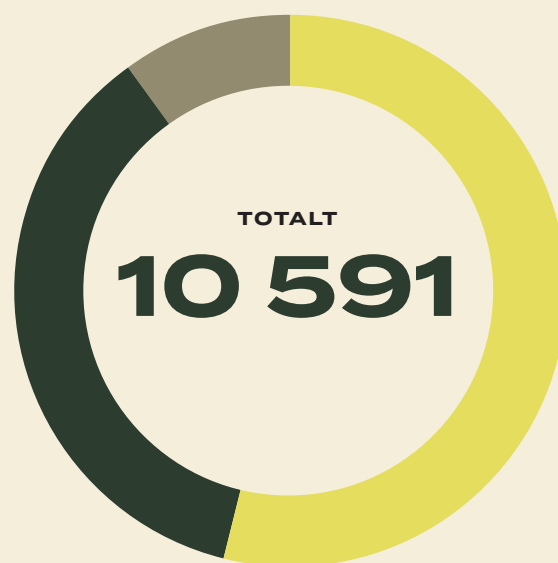
HAM Nordic AB är ägarbolag till Magnolia Bostad AB där Holmström Fastigheter innehar en aktiepost som är under avtal om försäljning till Areim.

Magnolia Bostad är 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.

I samband med tecknat avtal erhöll Areim full kontroll över Magnolia Bostad. Holmström Fastigheter äger 30,8 procent av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas successivt när Areim reser kapital som är avsett för Magnolia Bostad.

För mer information om Magnolia Bostad se: <https://magnoliabostad.se/>

FÖRDELNING BYGGRÄTTER PROCENT



» TILLTRÄTT, 54%

» EJ TILLTRÄTT, 36%

» BYGGRÄTTER I JV, 10%

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Moderbolaget

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

KONCERNEN

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

Koncernen äger 50 procent (50) av Vincero Fastigheter 5 AB som äger och förvaltar 37 kommersiella fastigheter omfattande cirka 68 100 kvm med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Koncernen äger även 50 procent av nystartade Vincero Fastigheter 8 AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Holmström Fastigheter har under året avyttrat sitt innehav i det onoterade fastighetsbolaget Ankarhagen Holding AB (publ) ("Ankarhagen"). Köpeskillingen för aktierna samt aktieägarlån till Ankarhagen uppgick till cirka 120 mkr.

Holmström Fastigheter sålde per den 1 juli kvarstående stamaktier i Klippudden Fastigheter, vilket resulterade i en upplösning av övriga avsättningar om cirka 27 mkr, vilket ökat resultatet i motsvarande grad.

Holmström Fastigheter har under 2024 genomfört ett skriftligt förfarande avseende bolagets seniora icke säkerställda obligationslån. Detta innebär att obligationslånet har förlängts med upp till två år där 80 mkr amorteras under 2024, 120 mkr amorteras under 2025 samt resterande 300 mkr amorteras under 2026. Holmström Fastigheter har genom aktieägartillskott från dess moderbolag erhållit aktier i Esmailzadeh Holding AB ("EHAB"), samt andelar i HAM Nordic AB, Magnolia Bostads ägarbolag, i enlighet med villkoren i obligationens skriftliga förfarande.

Fredrik Holmström, tidigare styrelseordförande tog över som vd i april och utsågs samtidigt fortsätta i styrelsen som styrelseledamot. Fredrik Tibell, tidigare styrelseledamot, utsågs till ny styrelseordförande. Marija Nikolic ersätter Ken Wendelin som styrelseledamot i Holmström Fastigheter.

HÅLLBARHET

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till F Holmström Fastigheter AB, org nr 556530-3186, med säte i Stockholm.

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

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 46 mkr (48).

Rörelseresultatet uppgick till 53 mkr (-811) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 35 mkr (-74), varav realiserad värdeförändring om 10 mkr har sin härkomst i upplösning av avsättning i samband med avyttring av koncernens andelar i tidigare Klippudden Fastigheter.

Resultat från andelar i intressebolag hade en negativ påverkan om -42 mkr (-749), och resultat från övriga värdepapper och fordringar 37 (-11).

Finansnetto uppgick till -78 mkr (-62). Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -17 mkr (-859).

Balansomslutningen uppgår till 1 626 mkr (1 581). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 687 mkr (542), vilket gav en justerad soliditet om 42,8 procent (34,3). Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmade inflytande uppgick till 48 mkr (44). Under 2024 uppgick avkastningen på eget kapital till -11 procent (-22).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -49 mkr (-22), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 67 mkr (123), där den största förändringen avser avyttring av aktier i Ankarhagen och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -86 mkr (-69). Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 63 mkr (131), och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -86 mkr (-69). Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 63 mkr (131).

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr om ej annat anges

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	46	48	53	84
Driftnetto	27	27	26	52
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-42	-749	-437	573
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	25	-74	-38	311
Resultat före skatt	-25	-873	-478	898
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG	2024	2023	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	809	781	832	2 259
Andelar i intresseföretag	302	428	1 396	1 698
Likvida medel	63	131	99	121
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	687	542	1 054	2 234
Balansomslutning	1 626	1 581	2 509	4 161
NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Antal förvaltningsfastigheter	25	25	25	67
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	809	781	832	2 259
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 494	19 634	21 457	22 810
Årlig hyesintäkt, kr per kvm	1 323	1 245	1 155	1 165
Fastigheternas direktavkastning, %	4,1%	3,8%	3,6%	3,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	10,7%	3,8%	4,1%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	38 784	38 784	99 038
Årlig avkastning på eget kapital, %	-11,4%	-21,8%	-27,7%	59,6%
Justerad soliditet, %	42,8%	34,3%	61,2%	56,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	0,4	0,9	1,90

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

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till bolagsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	630 137 431
Årets resultat	-38 252 005
	591 885 426
i ny räkning balanseras	591 885 426
	591 885 426

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 6	46	48
Övriga intäkter	4, 6	2	5
Driftskostnader	5	-20	-25
Fastighetsskatt	5	-1	-1
Driftnetto		27	27
Central administration	5, 7, 8	-5	-5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-42	-749
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	11	37	-11
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	16	25	-74
Rörelseresultat		53	-811
Finansiella intäkter	12	13	11
Finansiella kostnader	13	-91	-73
Resultat efter finansiella poster		-25	-873
Uppskjuten skatt	14, 15	10	14
Skatt på årets resultat	14	-2	-1
ÅRETS RESULTAT		-17	-859
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-22	-855
Innehav utan bestämmande inflytande		4	-4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-17	-859
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-17	-859
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-22	-855
Innehav utan bestämmande inflytande	4	-4

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	809	781
Nyttjanderättstillgångar	16	5	5
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>814</i>	<i>785</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18, 19	302	428
Fordringar hos intresseföretag	20	121	117
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	318	118
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>741</i>	<i>663</i>
Summa anläggningstillgångar		1 555	1 448
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	22	1	1
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	4	2
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>8</i>	<i>3</i>
<i>Kassa och bank</i>	29	63	137
Summa omsättningstillgångar		71	133
SUMMA TILLGÅNGAR		1 626	1 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	1	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		638	497
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		639	498
Innehav utan bestämmande inflytande		48	44
Summa eget kapital		687	542
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25	22	15
Övriga avsättningar	26	0	27
Långfristiga räntebärande skulder	27	639	334
Långfristiga leasingkulder		5	5
Summa långfristiga skulder		666	381
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	245	627
Kortfristig skuld till moderbolag	27	10	0
Leverantörsskulder		2	2
Skatteskuld		1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	15	30
Summa kortfristiga skulder		273	658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 626	1 581

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 2023-01-01	1	1002	51	1054
Årets resultat		-855	-4	-859
Övrigt totalresultat				
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		358		358
Utdelning			-3	-3
Lämnat koncernbidrag		-8		-8
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	497	44	542
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	497	44	542
Årets resultat		-22	4	-18
Övrigt totalresultat				
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		162		162
Utdelning				
Lämnat koncernbidrag				
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	638	48	687

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-25	-873
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
- Avgår resultatandel i intresseföretag	35	749
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-25	74
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-42	19
Betald inkomstskatt	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-58	-32
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-6	5
Förändring rörelseskulder	14	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49	-22
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-2	-23
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	86	0
Förändring finansiella tillgångar	-17	146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67	123
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	10	350
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	-3
Upptagna externa lån	405	337
Amortering av externa lån	-501	-269
Amortering av aktieägarlån	0	-484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86	-69
Årets kassaflöde	-68	33
Likvida medel vid årets början	131	99
Likvida medel vid årets slut	63	131

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Bruttoresultat		0	0
Central administration	7	-1	-1
Rörelseresultat		-1	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	17	0	-503
Finansiella intäkter	12	12	17
Finansiella kostnader	13	-50	-55
Resultat efter finansnetto		-39	-542
Bokslutsdispositioner		1	1
Resultat före skatt		-38	-541
ÅRETS RESULTAT		-38	-541

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	-38	-541
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Årets totalresultat	-38	-541

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	17	636	636
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	152	0
Summa anläggningstillgångar		788	636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		221	333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	12	17
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>233</i>	<i>350</i>
<i>Kassa och bank</i>	29	0	0
Summa omsättningstillgångar		233	351
SUMMA TILLGÅNGAR		1 021	987
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	24	1	1
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		630	1 008
Årets resultat		-38	-541
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>592</i>	<i>467</i>
Summa eget kapital		592	468
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	27	291	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>291</i>	<i>0</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	120	498
Kortfristiga skulder till koncernföretag	27	10	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	8	20
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>138</i>	<i>519</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 021	987

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1	678	-28	651
Disposition enligt årsstämman		-28	28	0
Årets resultat			-541	-541
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		358		358
Utdelning				0
Erhållet koncernbidrag		-1		-1
Utgående eget kapital 2023-12-31	1	1008	-541	468
Ingående eget kapital 2024-01-01	1	1008	-541	468
Disposition enligt årsstämman		-541	541	0
Årets resultat			-38	-38
Transaktioner med ägare				
Ovillkorade aktieägartillskott		162		162
Utdelning				
Lämnat koncernbidrag				
Utgående eget kapital 2024-12-31	1	630	-38	592

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-38	-541
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Värdeförändring andelar i dotterbolag	0	503
Erhållen ränta	-12	-12
Betald ränta	15	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35	-41
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-2	0
Förändring rörelseskulder	-24	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61	-39
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	10	358
Förändring av koncernfordran	131	161
Förändring av aktieägarlån	0	-481
Upptagna externa lån	420	0
Amortering av externa lån	-500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	61	39
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) med organisationsnummer 559286-6809 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift och kommer att föreläggas på årsstämman för fastställande den 30 april 2025.

TILLÄMPADE REGELVERK

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

KLASSIFICERING

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

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

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

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

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

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

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

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

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

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

INTÄKTSREDOVISNING

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 redo-

visade 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 avtalsdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som del av rörelseresultatet.

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

INVENTARIER

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

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

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

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

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

med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell 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 huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas direkt i eget kapital. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 som i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, vilka syftar till att klargöra kriterierna för klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samt att införa utökade upplysningskrav avseende kovenanter har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

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

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och 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 beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla ett verkligt försäljningspris. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se även not 16 – Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

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

LIKVIDITETSRIK

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

FINANSIERINGSRIK

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

KREDITRIK

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

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	121	117
Kortfristiga fordringar	8	3
Likvida medel	63	131
Maximal exponering för kreditrisk	192	251

MARKNADSRISK

Ränterisk

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

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

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

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

Under 2024 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 40 procent. Soliditeten per 31 december 2024 var 42,8 procent (34,3). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Hysesintäkter	46	48
Övriga intäkter	2	5
Summa	48	53

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

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-4	-4
Taxebundna kostnader	-12	-12
Löpande underhåll	-4	-8
Fastighetsskatt	-1	-1
Övriga externa kostnader	-6	-6
Summa	-26	-31

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	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	48	48
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	17	11
Summa	65	59

Not 7 Uppllysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Central administration ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Ernst & Young AB _ revisionsuppdrag	1	1
Summa	1	1

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
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 8 Ersättning till anställda

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

Not 9 Medelantal anställda

KONCERNEN	2024	2023
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
Summa	0	0

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Omvärdering till verkligt värde	-35	-502
Andelar i intresseföretags resultat	-7	-247
Summa	-42	-749

För information om intressebolag, se not 19.

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Omvärdering till verkligt värde	48	-11
Nedskrivning av fordringar	-11	0
Utdelningar	0	0
Summa	37	-11

Not 12 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Ränteintäkter, intresseföretag	9	9
Ränteintäkter, övriga	4	2
Summa	13	11

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	12	17
Summa	12	17

Not 13 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	0	-10
Räntekostnader, övriga	-70	-60
Övriga finansiella kostnader	-21	-2
Summa	-91	-73

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	0	-10
Räntekostnader, övriga	-43	-43
Övriga finansiella kostnader	-7	-2
Summa	-50	-55

Not 14 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2	-1
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	10	14
Summa	8	13

Not 15 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Resultat före skatt	-25	-873
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	5	180
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	0	-12
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-27	-154
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	0	2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	30	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	-2
Redovisad effektiv skatt	8	13

Not 16 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	781	832
Investeringar och förvärv	2	23
Orealiserade värdeförändringar	25	-74
Nyttjanderätter	5	5
Utgående verkligt värde	814	785

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (25) st.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör

ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 2,0% till 7,3%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
Förvaltningsfastigheter		
Direktavkastning +0,25 %	-46	-5,7%
Direktavkastning -0,25 %	52	6,4%
Inflation +0,5%	3	0,3%
Inflation -0,5%	-3	-0,3%
Långsiktig vakansgrad +1%	-9	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	9	1,1%

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE PER REGION	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
Region Mälaren		
Direktavkastning +0,25 %	-38	-6,7%
Direktavkastning -0,25 %	33	7,7%
Inflation +0,5%	2	0,4%
Inflation -0,5%	-2	-0,4%
Långsiktig vakansgrad +1%	-6	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	6	1,0%

Region Örnköldsvik		
Direktavkastning +0,25 %	-10	-4,1%
Direktavkastning -0,25 %	11	4,5%
Inflation +0,5%	0	0,3%
Inflation -0,5%	0	-0,3%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,0%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultat-effekt (Mkr)	Justerad soliditet, %
+10	81	45,6
0	0	42,8
-10	-81	39,8

Not 17 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	636	1 139
Nedskrivning	0	-503
Utgående redovisat värde	636	636

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

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

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 18 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	428	1 396
Avyttring	-90	-9
Aktieägartillskott	3	11
Utdelning	-2	0
Omvärdering	0	-502
Omklassificering	0	-222
Andel av intresseföretags resultat	-37	-247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	302	428

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

NAMN	Org. nummer	Säte	2024-12-31		2023-12-31	
			Andel i procent *	Redovisat värde, mkr	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,00%	286	50,00%	336
Vincero Fastigheter 8 AB	559469-0520	Stockholm	50,00%	16	N/A	0
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	N/A	0	20,10%	92
				302		428

* Avser både kapital- och ägarandel.

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2024	2023
Anläggningstillgångar	1 967	2 173
Likvida medel	27	31
Övriga omsättningstillgångar	23	31
Summa tillgångar	2 016	2 235
Eget kapital	606	725
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	490	899
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	217	161
Uppskjuten skatteskuld	164	186
Övriga långfristiga skulder	0	4
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	505	208
Övriga kortfristiga skulder	35	52
Summa eget kapital och skulder	2 016	2 235
Nettoomsättning	73	82
Driftskostnader	-18	-19
Driftnetto	55	63
Central administration	-20	-20
Resultat från andelar i intressebolag och JV	0	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-64	-332
Värdeförändring räntederivat	-15	-3
Övriga värdeförändringar	0	-53
Finansnetto	-92	-86
Varav räntekostnad till ägarlån	-16	-12
Bokslutsdispositioner	0	-4
Inkomstskatt	13	75
Årets resultat	-123	-363

Not 20 Fordringar hos intresseföretag, lång- och kortfristiga

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	117	152
Tillkommande poster	64	18
Avgående poster	-61	-54
Utgående redovisat värde	121	117

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	118	18
Förvärv	152	0
Avyttring	0	-111
Omklassificering	0	222
Omvärdering till verkligt värde	48	-11
Utgående redovisat värde	318	118

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster	152	0
Utgående redovisat värde	152	0

Not 22 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

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

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4	1
Upplupna ränteintäkter	0	1
Summa	4	2

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	12	17
Summa	12	17

Not 24 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

MODERBOLAGET

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

Balanserat resultat

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

Not 25 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	15	29
Tillkommande poster	7	0
Avgående poster	0	-14
Utgående redovisat värde	22	15

Not 26 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	27	27
Avgående poster	-27	0
Utgående redovisat värde	0	27

Not 27 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	336	334
Obligationslån	303	0
Summa	639	334
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	125	127
Obligationslån	120	500
Summa	245	627
Totalt	884	961
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	245	627
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	639	334
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	884	961

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	291	0
Summa	291	0
Kortfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	120	498
Ägarlån	10	0
Summa	130	498
Totalt	421	498
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	130	498
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	291	0
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	421	498

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4	4
Upplupna räntekostnader	8	20
Övriga poster	2	5
Summa	15	30

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8	20
Summa	8	20

Not 29 Likvida medel

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	63	131
Summa	63	131

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	0	0
Summa	0	0

Not 30 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	429	433
Aktiepant	935	146
Summa	1 364	579

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Andra ställda säkerheter	788	0
Summa	788	0

Not 31 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtagande	200	202
Summa	200	202

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtagande	200	200
Summa	200	200

Not 32 Närståendetransaktioner

KONCERNEN

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

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Inköp från ägarbolag		
Förvaltningsarvode från F. Holmström Fastigheter AB	3	3
Fordringar på intressebolag		
Vincero Fastigheter 5 AB	117	76
Vincero Fastigheter 8 AB	4	0
Ankarhagen Holding AB	0	41
Summa	121	117

MODERBOLAGET

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

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
Ränteintäkt från dotterbolag	12	17
Räntekostnad till ägarbolag	0	-10
Summa	12	7

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Fordran på dotterbolag	221	333
Skuld till ägarbolag	-10	0
Summa	211	333

Not 33 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

Not 34 Förslag till resultatdisposition

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

Balanserad vinst	630 137 431
Årets vinst	-38 252 005
	591 885 426
I ny räkning balanseras	591 885 426
	591 885 426

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 företags ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen

respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Tibell
Styrelseordförande

Fredrik Holmström
Styrelseledamot & Verkställande direktör

Marija Nikolic
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41–67 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats.

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

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 2024 till 809 mSEK och värdeförändringarna till 35 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 17 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 1–40. 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.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis

för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ernst & Young AB, utsågs till Holmström Fastigheter Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 30 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 7 juni 2021.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

DEFINITION AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

JUSTERAD SOLIDITET, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande och efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Driftnetto delat med finansnetto.

FINANSNETTO

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

1. ränta på efterställda aktielån
2. avgifter, kostnader, stämpelskatt, registrering och andra avgifter som uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

VAKANSGRAD (EKONOMISK)

Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

UTHYRNINGSBAR YTA

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

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %

Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

FINANSIELL KALENDER

- Delårsrapport jan–mar 2025: 30 maj 2025
- Halvårsrapport jan–jun 2025: 29 augusti 2025
- Delårsrapport jan–sep 2025: 28 november 2025
- Bokslutskommuniké jan–dec 2025: 27 februari 2026
- Årsredovisning 2025: 30 april 2026

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm

Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm

Telefon: +46 8 660 94 00

Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se



HOLMSTRÖM | Sturegatan 6
FASTIGHETER HOLDING | Stockholm