

Årsredovisning för
Newsec Property Asset Management AB

556899-7489

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-05.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Petra Scharin
Verkställande direktör

2025-05-09

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Newsec Property Asset Management AB, 556899-7489, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Newsec Property Asset Management AB är verksamt inom fastighetsförvaltning och konsulttjänster inom detta område.

Bolagets huvudsakliga syfte är att äga och förvalta egendom samt att tillhandahålla expertis inom fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver sin verksamhet inom Sverige.

Newsec Property Management ingår i Stronghold koncernen och är ett helägt dotterbolag till Newsec AB 556644-2348.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under det gångna året har Newsec Property Asset Management AB haft det huvudsakliga ansvaret att leda affärsområdet Property Asset Management inom Stronghold koncernen.

Under året har även en verksamhetsöverlåtelse gjorts till Newsec SSC AB av IT verksamheten.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2024	2023	2022	Belopp i kkr 2021
Nettoomsättning	83 962	204 691	160 415	132 913
Resultat efter finansiella poster	-151 561	-21 820	-45 311	4 428
Balansomslutning	766 029	931 839	927 023	891 767
Soliditet %	17,2	20,5	16	19
Medelantalet anställda	7	37	53	47

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50	34 077	163 608	-18 931
Balanseras i ny räkning			-18 931	18 931
Erhållna aktieägartillskott			70 000	
Upplösning av fond för utvecklingsutgifter		-21 424	21 424	
Årets resultat				-129 377
Utgående balans	50	12 653	236 101	-129 377

Kommentar

Aktiekapitalet består av 500st aktier med ett kvotvärde om 100kr.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	236 101 307
Årets resultat	-129 377 127
Medel att disponera	106 724 180
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	106 724 180
Summa	106 724 180

Kommentar till resultatdisposition

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Redovisningsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		83 962	204 691
Övriga rörelseintäkter	2	471	170
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		84 433	204 861
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-59 062	-142 122
Personalkostnader	4	-17 094	-45 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 835	-11 640
Övriga rörelsekostnader		-624	-554
Summa rörelsens kostnader		-83 615	-199 812
Rörelseresultat		819	5 049
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-107 360	20 046
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 067	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-49 087	-49 210
Summa resultat från finansiella poster		-152 380	-26 869
Resultat efter finansiella poster		-151 561	-21 820
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		25 781	3 240
Summa bokslutsdispositioner		25 781	3 240
Resultat före skatt		-125 781	-18 580
Skatter			
Skatt på årets resultat	8	-3 596	-350
Summa skatter		-3 596	-350
Årets resultat		-129 377	-18 931

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	9	12 653	34 077
Summa immateriella anläggningstillgångar		12 653	34 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	10	712 072	836 428
Fordringar hos koncernföretag		8 533	13 030
Summa finansiella anläggningstillgångar		720 606	849 458
Summa anläggningstillgångar		733 259	883 535
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbete för annans räkning		0	-313
Summa varulager m.m.		0	-313
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	0
Fordringar hos koncernföretag		29 888	32 592
Aktuell skattefordran		0	3 113
Övriga fordringar		2 810	234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73	12 677
Summa kortfristiga fordringar		32 771	48 617
Summa omsättningstillgångar		32 771	48 304
SUMMA TILLGÅNGAR		766 029	931 839

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11	50	50
Fond för utvecklingsutgifter		12 653	34 077
Summa bundet eget kapital		12 703	34 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		236 101	163 608
Årets resultat		-129 377	-18 931
Summa fritt eget kapital		106 724	144 678
Summa eget kapital		119 427	178 804
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	12	15 631	15 631
Summa obeskattade reserver		15 631	15 631
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		515 888	550 528
Summa långfristiga skulder		515 888	550 528
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 763	5 093
Skulder till koncernföretag		104 488	170 853
Aktuella skatteskulder		3 261	0
Övriga skulder		1 491	2 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	4 080	8 080
Summa kortfristiga skulder		115 083	186 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		766 029	931 839

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-151 561	-21 820
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15	155 787	11 358
Betald inkomstskatt		2 778	-6 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 003	-16 997
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		0	313
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		0	-1 000
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		85 030	25 233
Ökning/minskning av rörelsefordringar		85 030	24 546
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-3 330	-1 210
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-51 936	5 441
Ökning/minskning av rörelseskulder		-55 267	4 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 767	11 780
Investeringsverksamheten			
Lämnade tillskott		-24 596	-59 190
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		14 589	
Erhållna amorteringar från koncernföretag		4 496	5 577
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 511	-53 613
Finansieringsverksamheten			
Erhållna tillskott		19 931	62 000
Erhållna koncernbidrag		3 240	22 318
Amortering av skuld		-34 639	-20 601
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 469	63 717
Årets kassaflöde		19 787	21 884
Likvida medel vid årets början		-21 138	-43 021
Förändring av likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut	16	-1 351	-21 138

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Allmänna värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Intäkter

Intäkt redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Aktier och andelar i dotterföretag samt aktier i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader.

Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Vid varje balansdag bedömer Newsec Property Asset Management AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag redovisas i resultaträkningsposten "Resultat från andelar i koncernföretag". Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som procentuell marknadstillväxt, intäktsvolymmer samt rörelsekapitalbehov.

Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Antagandena framtas av ledningen. Kassaflödesprognoserna diskonteras med en vägd genomsnittlig kapitalkostnad. För prognosperioden har Newsec Property Asset Management AB tydliga och fastställda planer för försäljningsinitiativ, kostnadsreduceringar och förbättringar av rörelsekapital.

Trots genomarbetade affärsplaner finns det en risk att det prognostiserade resultatet skulle kunna påverkas av operationella faktorer såväl som externa faktorer såsom ökad WACC eller oförutsedd marknadsutveckling som påverkar prognostiserade intäkter, vilket skulle kunna resultera i en nedskrivning.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Med ändring från föregående år redovisas kortfristiga ersättningar som en kostnad och upplupen kostnad, istället för skuld, då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten Andelar i koncernföretag, varefter prövning sker om en nedskrivning av andelarnas värde är erforderlig.

Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Newsec Property Asset Management AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	84 111	204 869
Årets försäljning till koncernföretag (%)	100	100
Årets inköp från koncernföretag	57 571	63 771
Årets inköp från koncernföretag (%)	79	45

Not 3 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Deloitte AB	Revisionsuppdrag	101	80
Summa		101	80

Kommentar till not

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 4 Personal

Medelantalet anställda

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Kvinnor	5	10
Män	1	27
Medelantalet anställda	6	37

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Styrelseledamöter		
Kvinnor	3	2
Män	0	1
Antal styrelseledamöter	3	3

Löner och andra ersättningar

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Styrelsen och verkställande direktören	3 041	4 903
Övriga anställda	8 133	25 839
Summa	11 174	30 742

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	520	725
Övriga anställda	1 344	3 155
Summa pensionskostnader	1 864	3 881
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 575	9 659
Summa	5 439	13 540

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Utdelning	41 592	20 046
Nedskrivningar	-148 952	
Summa	-107 360	20 046

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	1 162	1 434
Övriga företag	81	71
Summa	1 243	1 505
Kursdifferenser	2 824	790
Summa	4 067	2 295

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	45 669	46 384
Övriga företag	-17	7
Summa	45 651	46 391
Kursdifferenser	3 436	2 819
Summa	49 087	49 210

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	3 395	350
Justering avseende tidigare år	202	0
Summa	3 596	350
Summa	3 596	350
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-125 781	-18 580
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-25 911	-3 828

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

Typ av väsentlig post	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Skatteeffekt av utjämning räntenetto	6 673	74
Skatteeffekt på ej avdragsgilla kostnader , ej skattepliktiga intäkter och periodiseringsfonder	31 200	8 234
Skatteeffekt av utdelning från dotterbolag	-8 568	-4 129
Justering avseende skatter för föregående år	202	0
Summa	29 507	4 178
Redovisad effektiv skatt	3 596	350
Redovisad effektiv skatt i procent	-2,86	-1,89

Not 9 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 489	58 489
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar/utrangeringar	-24 315	0
Utgående anskaffningsvärden	34 174	58 489
Ingående avskrivningar	-24 412	-12 772
Förändringar av avskrivningar		
Försäljningar/utrangeringar	9 726	0
Årets avskrivningar	-6 835	-11 640
Utgående avskrivningar	-21 521	-24 412
Redovisat värde	12 653	34 077

Not 10 Andelar i koncernföretag

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	836 428	777 238
Förändringar av anskaffningsvärden		
Lämnade aktieägartillskott	24 596	59 190
Utgående anskaffningsvärden	861 025	836 428
Förändringar av nedskrivningar		
Årets nedskrivningar	-148 952	0
Utgående nedskrivningar	-148 952	0
Redovisat värde	712 072	836 428

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Rösträttsandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Newsec Property Asset Management Sweden AB	556348-0283	Stockholm	48 750	100	100	223 050
Newsec Property Asset Management Finland OY	2257648-1	Helsingfors	1 000	100	100	53 578
Newsec Property Asset Management AS	959 718 482	Sandefjord	410 000	100	100	288 941
Newsec PAM Denmark APS	38802224	Kongens Lyngby	250 000	100	100	146 503

Kommentar

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totaltantal aktier.

Årets nedskrivning avser innehav i Newsec PAM Danmark APS.

Not 11 Upplysningar om aktiekapital m.m.

Kommentar till not

Aktiekapitalet består av 500 aktier med kvotvärde om 100kr.

Not 12 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TAX2021	15 631	15 631
Summa	15 631	15 631
Summa obeskattade reserver	15 631	15 631

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna löner	3 132	1 511
Upplupna semesterlöner	807	3 056
Övriga upplupna kostnader	142	3 513
Summa	4 080	8 080

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Avskrivningar och nedskrivningar	155 787	11 640
Övrigt	0	-282
Summa	155 787	11 358

Not 16 Sammansättning av likvida medel

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Tillgodohavande på koncernkonto	-1 350	-21 138
Summa	-1 350	-21 138

Not 17 Koncernuppgifter

Koncernredovisningen upprättas av Stronghold Invest AB, 556713-9067, med säte i Stockholm, som är högsta moderföretag i koncernen.

Från och med mitten av maj 2023 ingår bolaget i Newseckoncernens cashpool. Bolagets saldo uppgår till -1 350 582 kr (-21 137 769 kr) vilket redovisas som en skuld till koncernföretag.

Underskrifter

Stockholm

Petra Scharin 2025-04-30

Petra Scharin Datum
Verkställande direktör

Sofia Victor 2025-04-30

Sofia Victor Datum
Styrelseledamot

Camilla Wilgodt 2025-04-30

Camilla Wilgodt Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-01

Deloitte AB

Alexandros Kouvatsos

Alexandros Kouvatsos
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Newsec Property Asset Management AB organisationsnummer 556899-7489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Newsec Property Asset Management AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Newsec Property Asset Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Newsec Property Asset Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Newsec Property Asset Management AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Newsec Property Asset Management AB enligt god revisorsred 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm enligt efterföljande digital signatur

Deloitte AB

Alexandros Kouvatzos
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

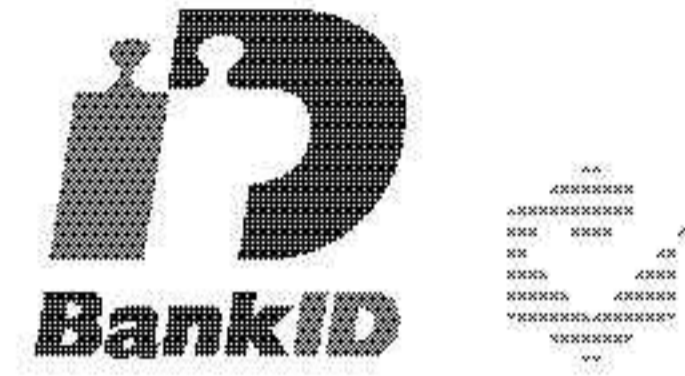
ALEXANDROS MARTIN KOUVATSOS

Undertecknare

Serienummer: 0a29f9db32d889[...]5f45871423230

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-01 10:21:14 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.