

Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners III AB

Org.nr 559335-7196
Räkenskapsår 2021-09-17 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 31 mars 2023

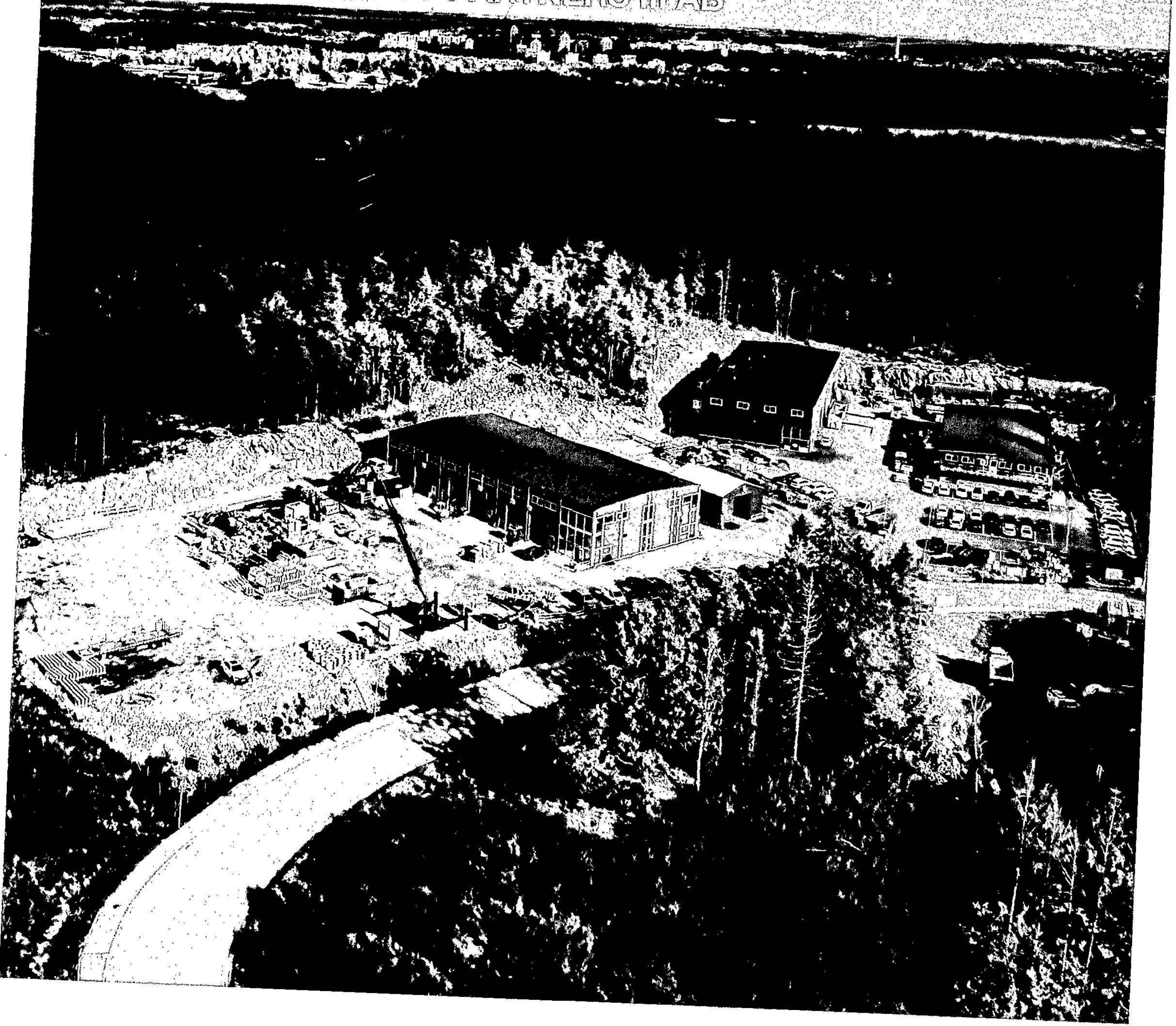

Simon de Chateau

2023051910289

PROPERTY PARTNERS

Årsmöte 2022

ALMA PROPERTY PARTNERS III AB



Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners III AB

Org.nr 559335-7196
Räkenskapsår 2021-09-17 - 2022-12-31

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2021-09-17 - 2022-12-31

Styrelsen för Alma Property Partners III AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Finansiella rapporter.....	7
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	7
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	9
Koncernens kassaflödesanalys.....	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets resultaträkning	23
Moderföretagets balansräkning.....	24
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital	25
Moderföretagets kassaflödesanalys	25
Moderföretagets noter.....	27
Underskrifter	30

Styrelsens säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners III AB med org. nr 559335-7196, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för det förlängda verksamhetsåret 2021-

09-17 – 2022-12-31. Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman. Detta är koncernens första verksamhetsår.

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2022
Hysesintäkter (TEUR)	118
Driftsöverskott (TEUR)	107
Förvaltningsresultat (TEUR)	-7 806
Årets totalresultat (TEUR)	-6 325
Marknadsvärde fastigheter (TEUR)	14 798
Uthyrningsgrad (%)	95,6
Soliditet (%)	11,1

* Definitioner se not 22.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2022
Nettoomsättning (TEUR)	2 381
Årets totalresultat (TEUR)	-3 865
Soliditet (%)	23,5

* Definitioner se not 22.

Verksamheten

Koncernen

Alma Property Partners III AB är en svensk Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Alma Property Partners AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

Företaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Koncernen omfattar två fastighetsportföljer i Sverige samt en fastighetsportfölj i Danmark. Totalt antal fastigheter uppgår till 5 stycken. Fastighetsbeståndet består främst av lättindustri-fastigheter och samhällsfastigheter.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderföretaget Alma Property Partners III AB med säte i Stockholm samt dotterföretag. Företaget ägs i allt väsentligt av svenska och europeiska institutionella investerare samt av Alma III Holding AB. Alma III Holding AB kontrollerar företaget genom bestämmande inflytande.

Förvärv, investeringar och avyttringar

Koncernen har under sitt första räkenskapsår 2022 genomfört ett antal förvärv i Sverige och Danmark. Koncernen kommer under kommande år att fortsätta investera i såväl befintliga som nya fastigheter med utvecklingsprojekt.

Resultat

Koncernen

Intäkterna uppgick under året till 128 TEUR. Fastighetskostnaderna uppgick under året till 21 TEUR.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 107 TEUR.

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 6 895 TEUR.

Uthyrningsgraden uppgick till 95,6 % för koncernen.

Finansnetto uppgick till 1 018 TEUR och 1 084 TEUR exklusive valutaförändringar.

Fastigheternas marknadsvärde

Alma har omförhandlat hyresavtal och därigenom förbättrat framtida driftsöverskott vilket drivit en positiv utveckling av fastigheternas marknadsvärden under första halvåret. Under andra halvåret ser vi en mer utmanande marknad präglad av kraftigt stigande räntor, inflation som till stor del kompenseras av indexreglerade hyror samt avkastningskrav som ökat.

För ytterligare information hänvisas till not 12.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till - 4 823 TEUR. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -13 270 TEUR. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 28 422 TEUR.

Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån. Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portföljföretag. Utöver detta har moderföretaget ett bryggglån för externa kapitalförbindelser samt en checkkredit. Amortering under året har gjorts med 0 TEUR.

Låneportföljen löper med en viktad genomsnittsränta på 3,8 %. Extern bankfinansiering löper med en viktad genomsnittsränta om 3,8 %.

Moderföretaget

Moderföretagets verksamhet består i huvudsak i att äga och förvalta aktier i dotterföretagen.

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till -3 865 TEUR och likvida medel var 9 643 TEUR vid årets slut. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 23,5%.

Risker

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderföretaget genom förvaltaren samt styrelsen. Arbetet innefattar ett kontinuerligt arbete innefattande riskhantering samt dokumentation av dessa risker.

Värdeförändringar på fastigheter

Koncernens största risk ligger i fastighetsvärden i de olika investeringsportföljerna. Den totala fastighetsexponeringen är diversifierad i såväl olika underkoncerner med innehav inom olika fastighetssegment som geografiska marknader. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter påverkas av ett antal olika faktorer. Marknadsvärden kan påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, vakansgrader, driftskostnader samt hyresgästers ekonomiska situation och dels av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturen och räntenivåer. Sjunkande

marknadsvärden påverkar företagens resultat då koncernen tillämpar IAS 40 där orealiserade värdeförändringar redovisas löpande och bokförda värden motsvarar av externa värderare bedömda marknadsvärden.

Värdering sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga förvaltningsfastigheter, kvartalsvis av externa och oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. På så sätt skapar koncernen långsiktiga förutsättningar för trovärdiga och rättvisande bedömningar av koncernens fastighetsvärden.

Hyresintäkter

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som koncernen äger och den allmänna utvecklingen av marknadshyror. Koncernen arbetar aktivt med förlängning av hyresavtal samt längre avtalstidslängder för att minska risken.

Drift och fastighetskostnader

Risk för ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiell riskhantering

Företagets räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiellt ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid. Hanteringen av finansiella risker inom koncernen genomförs centralt, men regleras för varje enskilt dotterföretag i samband med förvärv och affärsplanering. Inom varje portfölj hanteras likviditetsrisker, ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Koncernen finansieras idag med

eget kapital och extern lånefinansiering. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansierare. Koncernen arbetar aktivt med flertalet externa finansieringsaktörer för att sprida finansierings och refinansieringsrisken. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Bolaget har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökade räntekostnader för lån. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Derivatet används just för att motverka förhöjd risk. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor. Koncernen ser löpande över belåningsgraden för att kunna hantera olika räntenivåer. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 13.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risk att koncernen påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 0-30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Koncernen hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprövning. Där koncernen anser att risken är förhöjd så kan åtgärder såsom depositioner, förskottsbetalning eller olika garantier användas för att minska kreditrisken. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 13.

Valutarisk

Valutarisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändring i utländska valutakurser. Valutarisker för koncernen återfinns främst i omräkningen av utländska verksamheter tillgångar och skulder till moderföretagets funktionella valuta så kallad omräkningsexponering. Valutarisk finns även för koncernintern finansiering av utländska dotterföretag.

Omräkningsexponering

Koncernens omräkningsexponering uppstår vid omräkningen av utländska dotterföretags resultat och nettotillgångar till EUR. Omräkningsexponeringen på balansdagen uppgick till 3,75 MEUR.

Händelser efter balansdagen

På balansdagen har koncernen en kortfristig bryggfinansiering relaterad till förvärv av fastigheter i Danmark

om 2,6 MEUR. Det kortfristiga lånet har efter balansdagen refinansierats med ett långfristigt lån på motsvarande belopp.

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess földeffekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Kapitaltillskott	9 000 000 €
Årets resultat	-3 864 953 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	5 135 047 €

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2021-09-17 - 2022-12-31
Intäkter	4	118
Övriga intäkter		10
Fastighetskostnader	5	-21
Driftsöverskott		107
Administration och övriga externa kostnader	6,7,8	-6 895
Finansiella intäkter	9	4
Finansiella kostnader	10	-1 022
Förvaltningsresultat		-7 806
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12	1 925
Resultat före skatt		-5 881
Uppskjuten skatt	11	-422
Aktuell skatt	11	-
Årets resultat		-6 303
	Not	2022
Övrigt totalresultat		
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>		
Årets omräkningsdifferens	17	-22
Summa årets övriga totalresultat		-22
Årets totalresultat		-6 325
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare		-6 426
Innehav utan bestämmande inflytande		101
		-6 325

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12	14 798
Summa anläggningstillgångar		14 798
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Hysesfordringar	13	8
Övriga fordringar	14	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	54
Likvida medel	16	10 329
Summa omsättningstillgångar		10 987
SUMMA TILLGÅNGAR		25 785
	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	17	15
Övrigt tillskjutet kapital	17	9 000
Reserver omräkningsdifferens	17	-22
Årets resultat		-6 404
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 589
Innehav utan bestämmande inflytande		277
Summa eget kapital		2 866
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13	2 629
Övriga skulder	18	34
Uppskjutna skatteskulder	11	385
Summa långfristiga skulder		3 048
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	13	16 602
Leverantörsskulder		1 025
Skatteskulder		24
Övriga skulder	18	275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 945
Summa kortfristiga skulder		19 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 785

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- differens	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 17 september 2021	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-22	-6 404	-6 426	101	-6 325
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Nyemission	15	-	-	-	15	-	15
Erhållet aktieägartillskott	-	2 888	-	-	2 888	176	3 064
Erhållet kapitaltillskott*	-	6 112	-	-	6 112	-	6 112
Summa	15	9 000	-	-	9 015	176	9 191
Utgående balans 31 december 2022	15	9 000	-22	-6 404	2 589	277	2 866

* I enlighet med den överenskomna hanteringen i Debenture Agreements ingångna av bolaget har vinstandelslån från vinstandelsinnehavare omvandlats till kapitaltillskott för att säkerställa bolagets egna kapital. Med förbehåll för aktiebolagslagens krav, innebärande bland annat att det ska vara försvarbart med hänsyn till bolagets soliditet, likviditet och finansiella ställning i övrigt, har bolagets aktieägare åtagit sig att vid bolagsstämma i bolaget stödja återställande av de villkorade kapitaltillskotten, innebärande att det ursprungliga skuldförhållandet avses återställas med uppräknig för upplupen ränta. Det finns inget åtagande för bolaget att stödja någon åtgärd hänförlig till återställande av skuldförhållanden eller återbetalning av kapitaltillskotten.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2022
Den löpande verksamheten		
Driftöverskott		107
Administration och övriga externa kostnader		-6 713
Betalt finansnetto		-882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 488
Förändring av rörelsefordringar		-658
Förändring av rörelseskulder		3 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 647
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i fastigheter	12	-518
Förvärv av fastigheter		-9 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 440
<i>Finansieringsverksamheten</i>	21	
Upptagna lån		16 401
Nyemission		15
Erhållet aktieägartillskott		2 888
Erhållet kapitaltillskott		6 112
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		25 416
Årets kassaflöde		10 329
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		10 329

Koncernens noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderföretaget Alma Property Partners III AB, med organisationsnummer 559335-7196 och dess dotterföretag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm.

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens företag.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer företagen bedriver sin verksamhet. Moderföretagets funktionella valuta är EUR som även utgör rapporteringsvaluta för moderföretaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i EUR. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (TEUR).

Nya eller ändrade IFRS standarder som träder i kraft 2023 och framåt

Ett antal nya och förändrade redovisningsstandarder har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats i framtagandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen avser att följa dessa nya och förändrade standarder när de träder i kraft. Dessa standarder och förändringar av standarder som antagits av IASB förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från 2023 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

De förändringar som gjorts i svenska regelverk under året har ej väsentligt påverkat koncernens samt moderföretagets redovisning.

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Alma Property Partners III AB:s bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett företag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Resultat för period under nuvarande räkenskapsår då förvärvat dotterföretag ej var under bestämmande inflytande medtages ej i koncernens resultaträkning utan redovisas som den av förvärvat eget kapital.

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Då förvärv av koncernföretag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ingen uppskjuten skatt redovisas vid förvärv och eventuell skatterabatt minskar anskaffningsvärdet. Vid efterföljande första värderingstillfälle samt då temporära skillnader uppstår efter förvärvet så redovisas uppskjuten skatt på temporära skillnader. Koncernens förvärv under räkenskapsåret har samtliga klassificerats som tillgångsförvärv.

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, dvs mellan moderföretagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar alternativt enligt överenskomna villkor.

Dotterföretags finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan

koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Valutaomräkning

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelse-resultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster. Kursvinster och kursförluster på koncerninterna mellanhavanden i form av finansiering av utlandsverksamheter redovisas i årets resultat under finansiella poster. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i Resultaträkningen men uppdelning i not.

Omräkning av utlandsverksamheter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive eventuell goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, EUR, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till EUR till en genomsnittskurs enligt Riksbanken. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet realiseras de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från övrigt totalresultat till årets resultat.

Observera att den svenska delen av koncernens verksamhet ingår i begreppet utlandsverksamhet och omfattas av ovan angivna principer, då omräkning sker från funktionell valuta SEK till rapporteringsvaluta EUR.

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period som begränsningen föreligger. Utifrån hyresavtalens utformning har koncernen konstaterat att den service som i vissa fall tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning då följaktligen anses utgöra hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med tillträdesdagen.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och /eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och valutakursförluster. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställs.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive 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. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig eventuell goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med

tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Dock finns det en sannolikhet, att på grund av de skattemässiga reglerna för fastighetsförsäljning, verklig skattekostnad kan komma att avvika från redovisad skattekostnad.

Koncernens samtliga förvärv är tillgångsförvärv. Ingen uppskjuten skatt redovisas vid anskaffningstidpunkten utan uppskjuten skatt redovisas på skillnader mellan fastigheternas redovisade värde och dess skattemässiga värde uppkomna efter förvärvstillfället.

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.

För uppskjuten skatt tillämpas skattesatsen 20,6 % för Sverige, för Danmark 22 % och för Finland 20 %.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Inga avskrivningar sker i koncernen i enlighet med principen, därav återläggs avskrivningar genomförda i dotterföretagen i koncernredovisningen.

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och exkluderat eventuell skatterabatt (förvärvad uppskjuten skatt). Förvaltningsfastigheternas redovisningstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar i aktuellt fastighetsbestånd. Pågående investeringar inkluderas i marknadsvärderingen och bedömning av påverkan på marknadsvärdet görs av värderaren från fall till fall.

Koncernen har en intern värderingsprocess som säkerställer att externa värderingarna är utförda på korrekt data och utifrån koncernens kunskap rimliga antaganden.

Det redovisade värdet av en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelas väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningsomkostnader. Vinst och förlust redovisas som Realiserad värdeförändring på fastighet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och därmed anses värdehöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Finansiella instrument

Generella principer

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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 det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då företaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument som finns i koncernen om inte annat anges nedan. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån vilket syfte instrumentet förvärvades.

Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Om inte annat anges nedan så redovisas finansiella instrumenten efter del

första redovisningstillfället enligt effektivräntemetoden. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hysesfordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta och redovisas när faktura har skickats. Reservering för förväntade kreditförluster sker när risk finns för att reglering av fordran, helt eller delvis, inte kommer att ske. Fordringarna redovisas netto efter korrigerings av befarade kundförluster. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och del belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank samt andra banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdatum. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år och kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

Övriga kortfristiga skulder

Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger all betala, även om faktura eller annan form av betalningsunderlag ännu inte mottagits. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet

Derivat

Utgörs främst av ränteswappar för att hantera koncernens ränterisk. Redovisas initialt till anskaffningsvärde och efter första redovisningstillfället till verkligt värde baserat på diskonterade framtida kassaflöden enligt derivatavtalet. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen då de inte anses utgöra säkringsinstrument. Orealiserad värdeförändring avser värdeförändring av verkligt värde under avsedd period och realiserad värdeförändring avser skillnad mellan inlösenpris och redovisat värde enligt senast fastställda årsredovisning. Uppdelning görs i not.

Redovisning av derivat som kort eller långfristig avgörs av avtalets löptid.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning med förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar (ej likvida medel) vilket innebär all bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

Nedskrivning av finansiella tillgångar redovisas i koncernens resultat. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades återförs den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Utdelningar

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

Obeskattade reserver

I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Not 2. Bedömningar och uppskattningar

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under

rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheterna. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas externa marknadsvärdering. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

Vid förvärv av företag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av kontrakt, risker och

förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6 %, Finland 20 % och Danmark 22 %. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt samt på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3. Händelser efter balansdagen

På balansdagen har koncernen en kortfristig bryggfinansiering relaterad till förvärv av fastigheter i Danmark om 2,6 MEUR. Det kortfristiga lånet har efter balansdagen refinansierats med ett långfristigt lån på motsvarande belopp.

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Not 4. Hyresintäkternas fördelning

	2022
<i>Intäkter per väsentligt område</i>	
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	118
Summa	118
<i>Intäkter per fastighetskategori</i>	
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	118
Summa	118
<i>Intäkter per geografi</i>	
Sverige	118
Summa	118

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs mot konsumentprisindex och justeras den första varje räkenskapsår. Kontraktförfallostrukturen avseende

koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell. Den vanligaste löptiden för ett nytecknat kontrakt är 1–15 år med en uppsägningstid om 6–12 månader.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2023	-	-
2024	139	3
2025	663	14
2026	-	-
2027 och senare	3 794	83
Summa	4 596	100

Not 5. Fastighetskostnader

	2022
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-10
Fastighetsskatt	-11
Summa	-21

Not 6. Arvode till revisorer

	2022
Ernst & Young AB & Ernst & Young AS	
Revisionsuppdraget	-62
Summa	-62

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2022
Management fee	-3 437
Redovisningstjänster	-173
Konsultarvoden	-1 257
Juristkostnader	-1 081
Övriga rörelsekostnader	-947
Summa	-6 895

Not 8. Anställda och personalkostnader

Koncernen har under året inte haft några anställda och således inga personalkostnader. Ingen ersättning till

styrelsen har utgått för styrelsearbete. Uppgifterna avseende könsfördelning gäller moderföretaget.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022
Andel kvinnor i styrelsen	0%
Andel män i styrelsen	100%

Not 9. Finansiella intäkter

	2022
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	4
Summa	4

Not 10. Finansiella kostnader

	2022
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-208
Övriga finansiella kostnader	-880
Kursdifferenser på fordringar	400
Kursdifferenser på skulder	-334
Summa	-1 022

Not 11. Skatt på årets resultat

	2022
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	-422
Redovisad skatt	-422
Avstämning av effektiv skattesats	
Resultat före skatt	-5 881
	-5 881
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen (20,6%)	1 211
Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran ¹	-1 633
Redovisad skatt	-422
Effektiv skattesats	-7,17%

¹ Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om -1 633 TEUR.

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Koncernen nyttjar möjligheten att skatteoptimera och i det arbetet ingår räntenettoutjämnning samt koncernbidrag. Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran sammanfattar påverkan på den effektiva skattesatsen av skatteoptimeringsarbetet samt det faktum att koncernen tillämpar en restriktiv policy för uppbokning av uppskjuten skattefordran.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som

det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Totala skattemässiga underskott uppgår per balansdagen till 7 927 TEUR. Koncernen redovisar av försiktighetsskäl ingen uppskjuten skattefordran då framtida total skatteposition för koncernen är svår att överblicka givet att förvärv och avyttringar kraftigt kan påverka möjligheten till nyttjandet av ackumulerade underskott. Det finns skattemässiga underskott som är möjliga att nyttja.

Uppskjuten skatteskuld	2022
Förvaltningsfastigheter	-385
Redovisat värde	-385

Not 12. Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2022
Ingående balans	-
Förvärv av fastigheter	12 753
Investeringar i befintliga fastigheter	517
Orealiserad värdeförändring	1 925
Valutakurseffekt	-397
Utgående balans	14 798

Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången vid balansdagen skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter

relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)	2022
Diskonteringsränta (%)	6,20 / 7,55
Inflationsantagande (%)	2,20
Direktavkastningskrav (%)	5,47

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TEUR
Hysesintäkter	+5%	+385 / -385
Förväntat driftsnetto	+5%	+368 / -368
Direktavkastningskrav	+0,5%	-1 314 / 1 578

Not 13. Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde

respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Moderföretagets finansiella tillgångar och skulder värderas i samtliga fall till upplupet anskaffningsvärde.

För samtliga tillgångar och skulder bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2022	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	8	8
Övriga fordringar	-	456	456
Likvida medel	-	10 329	10 329
Summa finansiella tillgångar	-	10 793	10 793

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	19 231	19 231
Övriga långfristiga skulder	-	34	34
Leverantörsskulder	-	1 025	1 025
Övriga kortfristiga skulder	-	276	276
Upplupna kostnader	-	1 945	1 945
Summa finansiella skulder	-	22 511	22 511

Värdering till verkligt värde

IFRS 13 Värdering till verkligt värde innehåller en värderingshierarki avseende indata till värderingarna. Denna värderingshierarki indelas i tre nivåer, vilka utgörs av:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde

Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför

sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Företaget har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks.

Räntederivat

Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2022
Ej förfallna hyresfordringar	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	-
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	8
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	-
Varav reserverade hyresfordringar	-
Redovisat värde	8

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till

EUR med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas enligt avtal.

Förfallostruktur räntebärande skulder

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
<i>Skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån	12 174	82	2 547	-	-	14 803
Checkkredit	4 428					4 428
Summa	16 602	82	2 547	-	-	19 231

Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel %	Medelränta %
Rörligt	19 231	100	3,8
2023			
2024			
2025			
2026			
2027 och senare			
Summa	19 231	100	

Viktad genomsnittsränta **3,8**

Koncernens totala kortfristiga krediter uppgår till 67 220 TEUR varav 16 602 TEUR är nyttjade per 221231.

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 0,192 MEUR i resultateffekt.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering.

Not 14. Övriga fordringar

	2022
Momsfordringar	140
Övriga fordringar	456
Summa	596

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022
Förutbetalda räntekostnader	25
Övriga förutbetalda kostnader	29
Summa	54

Not 16. Likvida medel

	2022
Likvida medel	10 329
Summa	10 329

Not 17. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (EUR)	Antal preferensaktier	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 17 september 2021				
Nyemission 2022-01-31	200 000 000	50 000 000	15 000	-
Kapitaltillskott 2022-12-29	-	-	-	9 000 000
Per den 31 december 2022	200 000 000	50 000 000	15 000	9 000 000

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 250 000 000 st aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,00006 EUR per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, t ex. överkurs vid aktieteckning samt aktieägartillskott.

Omräkningsreserv	2022
Ingående redovisat värde	-
Årets förändring	-22
Summa	-22

Not 18. Övriga skulder

	2022
Övriga långfristiga skulder	
Skuld till ägare	34
Utgående redovisat värde	34
Övriga kortfristiga skulder	
Skuld till ägare	36
Övriga kortfristiga skulder	239
Utgående redovisat värde	275

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022
Upplupna räntekostnader	103
Förutbetalda hyresintäkter	111
Övriga upplupna kostnader	1 731
Utgående redovisat värde	1 945

Not 20. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 3 437 TEUR enligt gällande avtal till Alma Property Partners

AB. Per 2022-12-31 har Företaget en skuld till Alma Property Partners AB för förvaltningstjänster om 928 TEUR.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 9 Anställda och personalkostnader.

Not 21. Skulder finansieringsverksamheten

Noten visar en sammanställning över de lång- och kortfristiga skulder som påverkat koncernens kassaflöde avseende finansieringsverksamhet.

	2021-09-17	Ej kassaflödespåverkande			2022-12-31
		Kassaflödespåverkande	övertagen skuld vid förvärv	Valutakurseffekt	
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	2 629	-	-	2 629
Skulder till ägare	-	34	-	-	34
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	-	13 771	2 831	-	16 602
Skulder till ägare	-	36	-	-	36
	-	16 470	2 831	-	19 301

Not 22. Nyckeltalsdefinitioner

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrbars yta.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning.

Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022
Borgensförbindelse	2 732
Fastighetsinteckningar	2 962
Utgående redovisat värde	5 694

Not 24. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Kapitaltillskott	9 000 000 €
Årets resultat	-3 864 953 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	5 135 047 €

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2021-09-17 - 2022-12-31
Intäkter		2 381
Intäkter		2 381
Övriga externa kostnader	2,3,4	-5 250
Resultat före finansiella poster		-2 869
<i>Resultat från finansiella poster</i>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-996
Summa finansiella poster		-996
Resultat efter finansiella poster		-3 865
<i>Bokslutsdispositioner</i>		
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-
Resultat före skatt		-3 865
Uppskjuten skatt	6	-
Aktuell skatt	6	-
Årets resultat		-3 865
Årets totalresultat		-3 865

Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	7	5 278
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 278
Summa anläggningstillgångar		5 278
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar		2 517
Fordringar hos koncernföretag		4 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	47
Summa kortfristiga fordringar		6 992
<i>Kassa och bank</i>	9	9 643
Summa omsättningstillgångar		16 635
SUMMA TILLGÅNGAR		21 913
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>	10	
Aktiekapital		15
Summa bundet eget kapital		15
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		9 000
Årets resultat		-3 865
Summa fritt eget kapital		5 135
Summa eget kapital		5 150
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder		850
Skulder till kreditinstitut		13 878
Övriga skulder		286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 749
Summa kortfristiga skulder		16 763
Summa skulder		16 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 913

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 17 september 2021					-
Årets totalresultat	-	-	-	-3 865	-3 865
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	15	-	-	-	15
Erhållet aktieägartillskott	-	2 888	-	-	2 888
Erhållet kapitaltillskott*	-	6 112	-	-	6 112
Summa transaktioner med ägare	15	9 000	-	-	9 015
Utgående balans 31 december 2022	15	9 000	-	-3 865	5 150

* I enlighet med den överenskomna hanteringen i Debenture Agreements ingångna av bolaget har vinstandelslån från vinstandelsinnehavare omvandlats till kapitaltillskott för att säkerställa bolagets egna kapital. Med förbehåll för aktiebolagslagens krav, innebärande bland annat att det ska vara försvarbart med hänsyn till bolagets soliditet, likviditet och finansiella ställning i övrigt, har bolagets aktieägare åtagit sig att vid bolagsstämma i bolaget stödja återställande av de villkorade kapitaltillskotten, innebärande att det ursprungliga skuldförhållandet avses återställas med uppräknings för upplupen ränta. Det finns inget åtagande för bolaget att stödja någon åtgärd hänförlig till återställande av skuldförhållanden eller återbetalning av kapitaltillskotten.

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2021-09-17- 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster		-2 869
Betalt finansnetto		-851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 720
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		-2 539
Förändring av rörelseskulder		-1 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 972
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av andelar i koncernföretag		-5 278
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 278
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Erhållet aktieägartillskott		2 903
Erhållet kapitaltillskott		6 112
Upptagna lån		13 878
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		22 893
Årets kassaflöde		9 643
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut		9 643

Moderföretagets noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

Skillnaderna mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderföretaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderföretagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

Dotterföretag

Andelar i dotter- och intresseföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag.

Finansiella tillgångar och skulder

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell

nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Nedskrivning av förväntade kreditförluster sker i enlighet med IFRS 9. Övriga finansiella tillgångar baseras på nedskrivning av marknadsvärden avseende tillgångar som är skuldinstrument. Se vidare i not 14 för koncernen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Obeskattade reserver

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver utan justering för uppskjuten skatt.

Anteciperad utdelning

Moderföretaget redovisar i tillämpliga fall anteciperad utdelning från dotterföretag då moderföretaget har rätt att ensamt besluta om utdelning samt beslut om utdelningen formellt tagits.

Not 2. Arvode till revisorer

	2022
<i>Ernst & Young AB</i>	
Revisionsuppdraget	-62
Summa	-62

Not 3. Leasingavtal

Per bokslutsdagen fanns inga materiella leasingavtal där moderföretaget är leasingtagare eller leasegivare.

Not 4. Anställda och personalkostnader

Inga löner och ersättningar till anställda, ledande befattningshavare eller styrelse har utgått under räkenskapsåret. Se not 9 för koncernen för företagets könsfördelning.

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-174
Övriga finansiella kostnader	-870
Kursdifferenser	48
Summa	-996

Not 6. Skatt på årets resultat

	2022
Aktuell skatt	0
Uppskjuten skatt	0
Redovisad skatt	0
Avstämning av effektiv skattesats	
Resultat före skatt	-3 865
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6%	796
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	-796
Redovisad skatt	0
Effektiv skattesats	0,0%

Skatteeffekt på ej redovisade underskott består av underskott -796 TEUR, ej avdragsgill ränta samt koncernbidrag för aktuellt år vilka ej ha redovisats i resultaträkningen.

Moderföretaget tillämpar principen om att redovisa koncernbidrag över resultaträkningen för föregående års koncernbidrag. Skatteeffekten av effektiv skattesats för aktuellt år påverkas därmed av att koncernbidrag ej redovisas innevarande år.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag eller andra avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Totala skattemässiga underskott uppgår per balansdagen till 7 927 TEUR varav 0 TEUR bedömts som sannolika och föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran. Se även koncernens Not 12 för kommentar avseende hantering av Uppskjuten skattefordran.

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2022
Ingående anskaffningsvärden	-
Årets anskaffningar	5 278
Utgående redovisat värde	5 278

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Moderbolagets direktägda bolag					
Alma III Group Holding AB*	559338-6203	Stockholm	50 000	100	5 278
Summa aktier och andelar i koncernbolag					
Moderbolagets indirekt ägda bolag					
Robinia Alma JV Holding AB*	559369-0380	Stockholm	99,9%	22 564	-561
Robinia Property AB	559298-5799	Stockholm	99,9%	6	-9
Robinia LSS Holding AB*	559372-4403	Stockholm	99,9%	22 075	-50
Robinia LSS AB*	559373-3859	Stockholm	99,9%	17 008	-5 017
Robinia Projekt AB*	559372-4429	Stockholm	99,9%	107	-18
Rexbo Gröna - Alma JV Holding AB*	559372-4338	Stockholm	97,5%	12 938	-3 124
Rexbo Gröna Industrihus AB*	559378-1684	Stockholm	97,5%	15 654	-408
Rexbo Gröna Industrihus Loviseberg AB*	559383-6785	Stockholm	97,5%	15 578	-484
Gröna Loviseberg SPV AB*	559037-1547	Stockholm	97,5%	1 335	65
N&B Alma JV II Holding AB*	559381-5433	Stockholm	100,0%	631	-26
Finnish Residential Holding II AB*	559381-5599	Stockholm	100,0%	628	-29
Alma III ShelfCo 1 AB	559385-6684	Stockholm	100,0%	19	-6
Alma III ShelfCo 2 AB	559385-6692	Stockholm	100,0%	19	-6
Liwa Ejendomme JV Aps*	43709976	Danmark	99,0%	-	-
Liwa Ejendomme Aps*	43710109	Danmark	99,0%	-	-
AG Alma JV Holdo Aps*	43158643	Danmark	75,0%	-	-
Helsinki rakenuttaja Oy*	3280653-5	Finland	100,0%	-	-

* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kurserna EUR 0,0996 samt DKK 0,1344 per 2022-12-31.

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022
Förutbetalda avtalskostnader	23
Förutbetalda räntekostnader	24
Summa	47

Not 9. Kassa och bank

	2022
Likvida medel	9 643
Summa	9 643

Not 10. Eget kapital

Per den 31 december 2022 består aktiekapitalet av 200 000 000 preferensaktier och 50 000 000 stamaktier.

Se även upplysningar i koncernens not 18 Eget kapital. Aktierna har ett kvotvärde om 0,00006 EUR per aktie.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022
Upplupna räntekostnader	170
Upplupna avtalskostnader	1 579
Summa	1 749

Not 12. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretaget har inte några ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

Not 13. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

Not 14. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster till Alma Property Partners AB om 3 437 TEUR enligt gällande avtal. Per 2022-12-31 har företaget en skuld till Alma Property Partners AB om 928 TEUR.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se koncernens not 9 Anställda och personalkostnader.

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Kapitaltillskott	9 000 000 €
Årets resultat	-3 864 953 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	5 135 047 €

Underskrifter

Stockholm den 31 mars 2023

Simon de Chateau
Styrelseordförande

Jacob Annehed
Styrelseledamot

Sloan Wobbeking
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Ernst & Young AB

Gabriel Novela
Auktoriserad revisor

Alma Property Partners III AB
559335-7196

Underskrifter

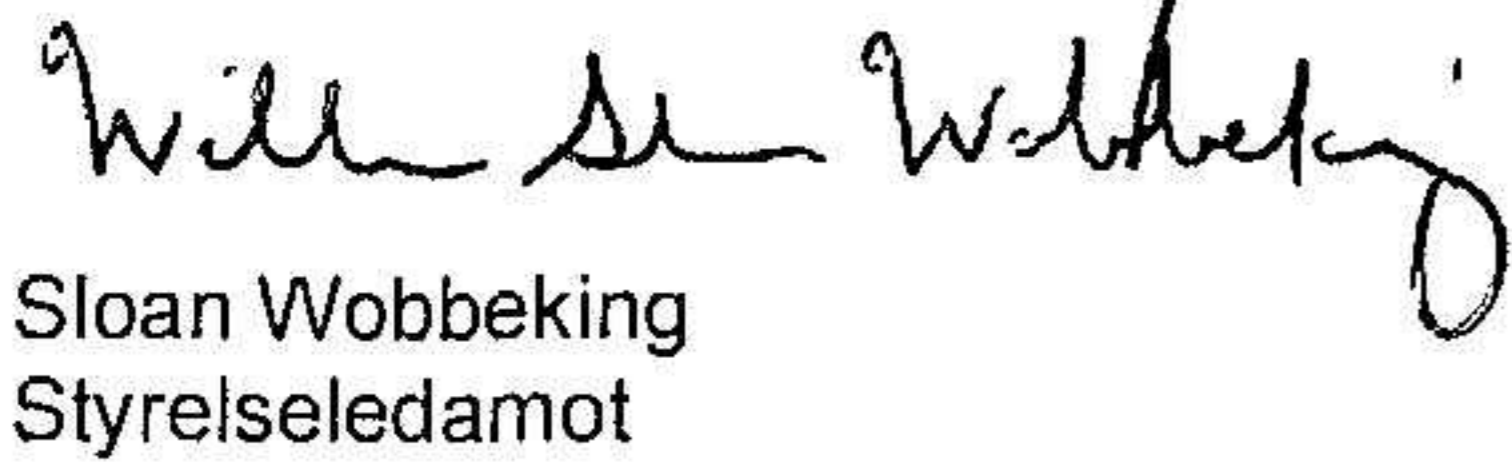
Stockholm den 31 mars 2023



Simon de Chateau
Styrelseordförande



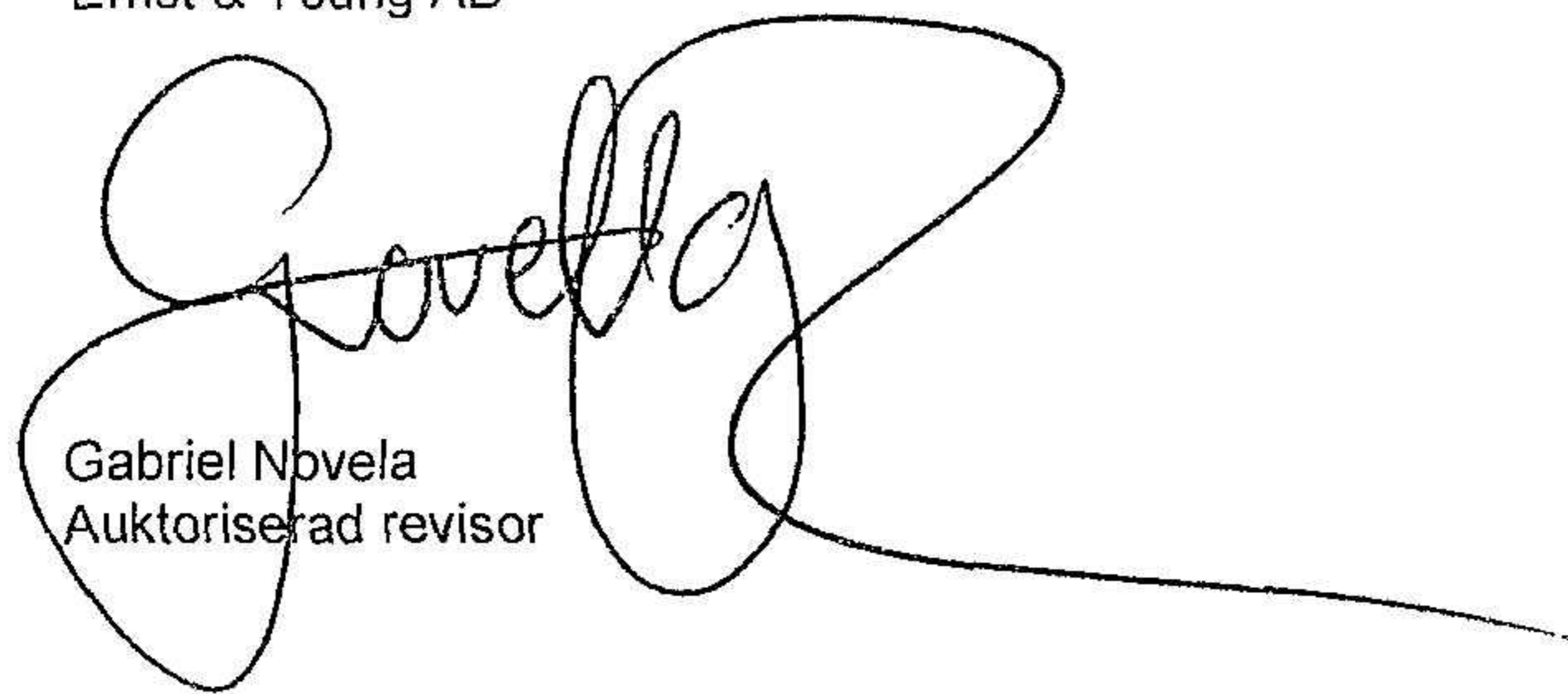
Jacob Annehed
Styrelseledamot



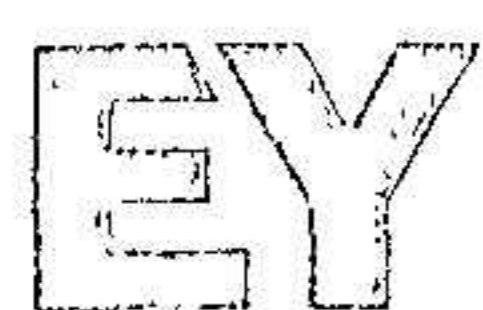
Sloan Wobbeking
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3-2023

Ernst & Young AB



Gabriel Novela
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023051910320

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alma Property Partners III AB, org.nr 559335-7196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Alma Property Partners III AB för räkenskapsåret 2021-09-17 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

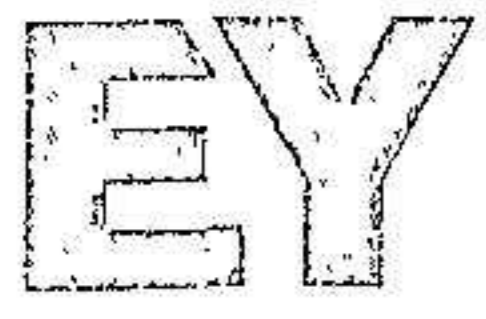
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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.



Building a better
working world

2023051910321

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Alma Property Partners III AB för räkenskapsåret 2021-09-17 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 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.

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 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 den 31 mars 2023

Ernst & Young AB



Gabriel Novella
Auktoriserad revisor