ank=20240703,20240704101115

Årsredovisning

för

Alma Property Partners Holding AB

559016-4199

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Alma Property Partners Holding AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024- 06-17 Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024- 06 - 17

Jacob Annehed

Alma Property Partners

Årsredovisning 2023

ALMA PROPERTY PARTNERS HOLDING AB

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Alma Property Partners Holding 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 27
- Moderföretagets balansräkning 28
- Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital 29
- Moderföretagets kassaflödesanalys 30
- Moderbolagets noter 31
- Underskrifter 34

Styrelsens säte: Stockholm

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners Holding AB med org. nr. 559016-4199, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman.

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning*

	2023	2022	2021	2020
Hyresintäkter (MSEK)	103	146	245	202
Driftsöverskott (MSEK)	77	92	186	149
Förvaltningsresultat (MSEK)	-130	37	39	-19
Årets totalresultat (MSEK)	-227	497	278	29
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	1 742	1 823	3 735	4 114
Uthyrningsgrad (%)	49,0	47,5	76,2	77,8
Soliditet (%)	44,3	48,6	30,8	23,1
Soliditet ink vinstandelslån (%)	65,9	67,4	47,5	39,1

* Definitioner se not 23.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TSEK)	-	-	-	-
Årets totalresultat (TSEK)	-2	-2	-2	-2
Soliditet (%)	0,8	0,9	0,3	0,2

* Definitioner se not 23.

Verksamheten

Koncernen

Koncernen ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Koncernen omfattar vid utgången av räkenskapsåret två fastighetsportföljer i Sverige och Finland och totalt antal fastigheter uppgår till 8 (8). Koncernen har även ett innehav i intresseföretaget Prisma Properties AB. Koncernens fastighetsbestånd innefattar i huvudsak bostadsutveckling samt kontor.

Koncernen bestod vid räkenskapsårets utgång av moderföretaget Alma Property Partners Holding AB med säte i Stockholm samt dotterföretag.

Förvärv, investeringar och avyttringar

Koncernen har under året fortsatt att aktivt arbeta med de två portföljerna i form av uthyrningsarbete, projektering och mindre investeringar.

Resultat

Koncernen

Den omstrukturering av koncernen som genomfördes under det andra kvartalet 2022 innebär att tidigare konsoliderade dotterföretag ingår med koncernens andel av intressebolagets resultat Resultatandel från intressebolag och joint ventures. Kommentarer och angivna belopp nedan avser därmed enbart kvarvarande bestånd.

Intäkterna har ökat från 80 MSEK till 103 MSEK och beror på utökad nettouthyrning av tidigare vakanser i koncernens finska portfölj. Övriga intäkter har ökat med drygt 9,2 MSEK i jämförelse mot föregående år och förklaras av en engångsintäkt under året avseende ersättning för projektkostnader. Fastighetskostnaderna för kvarvarande bestånd har minskat något från 39 MSEK till 38 MSEK och förklaras av lägre kostnader för fastigheternas förvaltning.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 77 MSEK (92 MSEK).

Uthyrningsgraden uppgick 49,0% (47,5%).

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 34 MSEK (41 MSEK), finansnetto (exklusive valuta-förändringar) uppgick till -79 MSEK (-83 MSEK).

Fastigheternas marknadsvärde

2023 har fortsatt varit ett utmanande år för koncernen med generellt minskad aktivitet på fastighetsmarknaden samt fortsatt oro över framtida räntenivåer. Värderingsnivåer generellt på marknaden har gått ner och det gäller även koncernens bestånd.

För ytterligare information hänvisas till not 12.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -1 MSEK (-65) MSEK. Kassaflödet från investerings-verksamheten uppgick till -67 MSEK (-24) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 75 MSEK (38) MSEK.

Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån för fastighetsinvesteringar om 35 MSEK (116 MSEK). Koncernen har tagit upp 62 MSEK (0 MSEK) i vinstandelslån. Amortering under året har gjorts med 47 MSEK (50 MSEK) och avser sedvanliga amorteringar enligt låneavtalen för befintlig lånestruktur.

Låneportföljen (ink vinstandelslån) löper med en viktad genomsnittsränta på 5,25 % (4,7%). Den externa bankfinansieringen löper med en viktad genomsnittsränta om 4,54 % (4,81 %).

Moderföretaget

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

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till -2 TSEK (-2 TSEK) och likvida medel var 5 TSEK (2 TSEK) vid årets slut. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 0,8% (0,9%).

Risker

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderföretaget genom koncernledningen 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 olika underkoncerner med innehav inom olika fastighetssegment såväl 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 koncernens resultat då koncernen tillämpar IAS 40 där orealiserade värdeförändringar redovisas löpande och bokförda värden motsvarar av externa värderare bedömda marknadsvärden.

Värdering sker enligt koncernens varderingspolicy. 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 marknadshyrorna. Koncernen arbetar aktivt med förlängning av hyresavtal samt längre avtalslängder 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. Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka koncernens kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiell riskhantering

Koncernens räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella 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, extern lånefinansiering och vinstandelslån. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. 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. Koncernen 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 eventuella utestående derivatinstrument. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av eventuella 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 14.

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 14.

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 verksamheters 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 SEK. Omräkningsexponeringen är gentemot EUR då koncernen har verksamhet i Finland. Exponeringen på balansdagen uppgår till 368 MSEK (324 MSEK).

Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följdeffekter och 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 resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	28 809 kr
Årets resultat	-2 202 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	26 607 kr

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
Hyresintäkter	4	103 021	149 975
Övriga intäkter		11 289	2 002
Fastighetskostnader	5	-37 780	-60 134
Driftsöverskott		**76 530**	**91 843**
Administration och övriga externa kostnader	6,7,8	-34 014	-40 575
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	13	-90 941	39 478
Finansiella intäkter	9	280	130
Finansiella kostnader	10	-81 511	-53 859
Förvaltningsresultat		**-129 656**	**37 017**
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		-	285 612
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12	-119 748	40 927
Värdeförändringar derivat	14	-	13 654
Resultat före skatt		**-249 404**	**377 210**
Uppskjuten skatt	11	22 302	95 234
Aktuell skatt	11	-15	-348
Årets resultat		**-227 117**	**472 096**

	Not	2023	2022
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat			
Årets omräkningsdifferens	18	147	24 684
Summa årets övriga totalresultat		**147**	**24 684**
Årets totalresultat		**-226 970**	**496 780**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-35 495	85 636
Innehav utan bestämmande inflytande		-191 622	386 460
Summa årets resultat		**-227 117**	**472 096**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-35 466	90 539
Innehav utan bestämmande inflytande		-191 504	406 241
Summa årets totalresultat		**-226 970**	**496 780**

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 741 870	1 823 395
Finansiella anläggningstillgångar	14		
Andelar i intresseföretag och joint ventures	13	1 433 138	1 497 734
Andra långfristiga fordringar	14	3 804	4 268
Summa anläggningstillgångar		**3 178 812**	**3 325 397**
Omsättningstillgångar	14		
Hyresfordringar	14	6 068	7 176
Övriga fordringar	15	3 148	4 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 631	6 925
Likvida medel	17	44 467	37 323
Summa omsättningstillgångar		**60 314**	**55 889**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 239 126**	**3 381 286**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	**Not**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Aktiekapital	18	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	18	9 586	8 457
Reserver omräkningsdifferens	18	5 709	5 680
Balanserat resultat		252 411	161 871
Årets resultat		-35 495	90 539
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**232 261**	**266 597**
Innehav utan bestämmande inflytande		1 204 046	1 375 715
Summa eget kapital		**1 436 307**	**1 642 312**
Långfristiga skulder	14		
Vinstandelslån	14	530 963	484 065
Skulder till kreditinstitut	14	-	456 902
Övriga skulder	19	81 522	77 887
Uppskjutna skatteskulder	11	119 869	142 001
Summa långfristiga skulder		**732 354**	**1 160 855**
Kortfristiga skulder	14		
Vinstandelslån	14	168 888	153 971
Ej betald ränta vinstandelslån	14	122 321	82 078
Skulder till kreditinstitut	14	743 459	298 381
Leverantörsskulder		7 053	7 735
Skatteskulder		58	85
Övriga skulder	19	18 323	24 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10 363	11 542
Summa kortfristiga skulder		**1 070 465**	**578 119**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 239 126**	**3 381 286**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 jan 2022	50	8 450	777	166 774	176 051	983 683	1 159 734
Årets totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	85 636	85 636	386 460	472 096
Årets totalresultat	-	-	4 903	-	4 903	19 781	24 684
Summa årets totalresultat	**-**	**-**	**4 903**	**85 636**	**90 539**	**406 241**	**496 780**
Transaktioner med koncernens ägare							
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-6 636	-6 636
Omklassificering	-	-48	-	-	-48	-	-48
Erhållet aktieägartillskott	-	732	-	-	732	-	732
Återbetalt aktieägartillskott	-	-677	-	-	-677	-	-677
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-7 573	-7 573
Summa transaktioner med ägare	**-**	**7**	**-**	**-**	**7**	**-14 209**	**-14 202**
Utgående balans 31 dec 2022	**50**	**8 457**	**5 680**	**252 410**	**266 597**	**1 375 715**	**1 642 312**

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 jan 2023	50	8 457	5 680	252 410	266 597	1 375 715	1 642 312
Årets totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	-35 495	-35 495	-191 622	-227 117
Årets totalresultat	-	-	29	-	29	118	147
Summa årets totalresultat	**-**	**-**	**29**	**-35 495**	**-35 466**	**-191 504**	**-226 970**
Transaktioner med koncernens ägare							
Erhållet aktieägartillskott	-	1 129	-	-	1 129	27 140	28 269
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-7 305	-7 305
Summa transaktioner med ägare	**-**	**1 129**	**-**	**-**	**1 129**	**19 835**	**20 964**
Utgående balans 31 dec 2023	**50**	**9 586**	**5 709**	**216 916**	**232 261**	**1 204 046**	**1 436 307**

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		76 530	91 843
Administration och övriga externa kostnader		-34 014	-40 575
Betalt finansnetto		-35 173	-41 898
Betald inkomstskatt		-41	-285
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**7 302**	**9 085**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 693	2 699
Förändring av rörelseskulder		-10 728	-76 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-733**	**-64 978**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	12	-40 317	-118 670
Avyttringar av fastigheter		-	94 854
Kapitaltillskott till joint ventures och intresseföretag		-26 345	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-66 662**	**-23 816**
Finansieringsverksamheten	22		
Upptagna lån		35 344	115 667
Amortering av lån		-47 168	-50 132
Utbetalda/upptagna vinstandelslån		61 815	-
Lån från innehav utan bestämmande inflytande		4 316	-
Anskaffning andelar utan bestämmande inflytande		-	-20 368
Erhållna aktieägartillskott		28 269	-
Utbetald utdelning		-7 305	-7 573
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**75 271**	**37 594**
Årets kassaflöde		**7 876**	**-51 200**
Likvida medel vid årets början		**37 323**	**88 493**
Kursdifferens i likvida medel		**-732**	**30**
Likvida medel vid årets slut		**44 467**	**37 323**

Koncernens noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderföretaget Alma Property Partners Holding AB, med organisationsnummer 559016-4199 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 antagits av Europeiska unionen (EU) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2023. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR1 "Kompletterade redovisningsregler för koncerner" utfärdad av Rådet för finansiell rapportering.

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 dotterföretag.

Valuta

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

Nya eller ändrade IFRS standarder som träder i kraft 2024 och framåt

Den 1 januari 2023 trädde IASB:s ändring av IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter* i kraft avseende kraven om tillämpade redovisningsprinciper. Tidigare krav att upplysa om betydande redovisningsprinciper har ersatts med krav att lämna upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringen har inte väsentligen påverkat koncernens omfattning av lämnade upplysningar.

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. Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft from 2024 och framåt ej påverkar koncernen eller moderföretaget 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 bolag som står under Alma Property Holding 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 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 alternativ 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 orealiserade 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.

Andelar i joint ventures och intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 procent och högst 50 procent av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Även samarbetsarrangemang som har klassificerats som joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av anskaffningskostnad samt koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässiga över- och undervärden som uppstod vid förvärv av andelarna. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör respektive det gemensamt ägda företaget upphör att vara gemensamt ägt. Koncernens andel av Årets resultat i Intresseföretag inkluderas i koncernens Årets resultat och koncernens andel av eventuellt Årets totalresultat inkluderas i koncernens Årets totalresultat. Utdelningar från Intresseföretag minskar andelens värde med motsvarande belopp. De redovisade värdena prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikationer på nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag eller joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

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 rörelseresultatet, 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 med 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, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balans–dagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor 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.

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, 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 förvallningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästanpassning) vilket redovisas över den period 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 frånträdesdagen.

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 frånträdestidpunkten 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 fastställts.

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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Dock finns det en sannolikhet, att på grund av de skattemässiga reglerna kring fastighetsförsäljning, verklig skattekostnad kan komma att avvika från redovisad skattekostnad.

Koncernens samtliga förvärvar 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 och 20 % för Finland och 22 % för Danmark.

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 exkluderad 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 varde. 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 värde–förändringen 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 de externa värderingarna är utförda på korrekt data och med utifrån koncernens kunskap rimliga antaganden. I förekommande fall kan extern finansieringskostnad aktiveras som del av anskaffningskostnaden under färdigställandet.

Det redovisade värdet av en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar 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 försäljningskostnader. 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 realiseras, 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 i vilket syfte instrumentet förvärvades.

Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Om inte annat anges nedan så redovisas finansiella instrument efter det första redovisningstillfället enligt effektivräntemetoden. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificeringskategori:

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hyresfordringar

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, kommer att ske. Fordringarna redovisas netto efter korrigering av befarade kundförluster. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det 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. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

Skulder till kreditinstitut/vinstandelslån

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt 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 att 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 ej 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.

ik=20240703;20240704:10:29

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 att 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.

Moderföretagets finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning. Moderföretaget tillämpar den generella modellen för finansiella tillgångar i form av fordringar på dotterföretag och individuell bedömning av förväntad reservering genomförs med beaktande av motpartens kreditrisk.

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 intäkts- 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 förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter 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 bolag 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

=20240703;20240704:10:30

görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3. Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följdeffekter, 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. Intäkternas fördelning

	2023	2022
Hyresintäkter per väsentligt område		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	102 930	145 832
Övriga ersättningar från hyresgäster	91	4 143
Summa	**103 021**	**149 975**
Hyresintäkter per fastighetskategori		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	103 021	149 975
Summa	**103 021**	**149 975**
Hyresintäkter per geografiskt område		
Sverige	22 027	88 500
Finland	80 994	58 887
Danmark	-	2 588
Summa	**103 021**	**149 975**

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Hyrorna för kontrakten betalas i förskott månadsvis och kvartalsvis. Del av hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran vilka 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 förfallotidpunkten för aktuella hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2024	3 898	4,8
2025	24 665	30,1
2026	27 811	33,9
2027	8 472	10,3
2028 och senare	17 143	20,9
Summa	**81 989**	**100,0**

Not 5. Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-21 318	-38 803
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-9 621	-9 001
Fastighetsskatt	-6 841	-10 094
Övriga fastighetskostnader	-	-2 236
Summa	**-37 780**	**-60 134**

Not 6. Arvode till revisorer

	2023	2022
Ernst & Young AB, Ernst & Young OY		
Revisionsuppdraget	-761	-928
Summa	**-761**	**-928**

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2023	2022
Management fee	-15 546	-15 063
Redovisningstjänster	-3 779	-5 191
Konsultarvoden	-1 970	-6 242
Juristkostnader	-1 962	-1 610
Övriga rörelsekostnader	-10 757	-12 469
Summa	**-34 014**	**-40 575**

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 gällande könsfördelning gäller moderföretaget.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	-	-
Andel män i styrelsen	100%	100%

Koncernen är enligt AIFMD-regelverket skyldig att upplysa om förvaltarens Alma Property Partners ABs totala ersättningar. Total fast ersättning uppgår till 15 269 056 kronor, total rörlig ersättning till 1 755 000 kronor och total ersättning till verkställande ledning och risktagare 9 107 672 kronor.

Not 9. Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	280	130
Summa	**280**	**130**

Not 10. Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-79 128	-83 284
Kursdifferenser på fordringar	153 559	101 098
Kursdifferenser på skulder	-155 942	-71 835
Omräkningsdifferens avyttrad verksamhet	-	162
Summa	**-81 511**	**-53 859**

ik=20240703,20240704101322

Not 11. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-15	-348
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	22 302	95 234
Redovisad skatt	**22 287**	**94 886**
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-249 404	377 210
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	51 377	-77 705
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-382	563
Ej skattepliktiga intäkter	240	-
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag[1]	-	166 802
Återläggning av resultat från intresseföretag/joint ventures	-18 734	8 133
Temporära skillnader på avskrivningar	-	2 195
Justering skatt fg år	-	-348
Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran[2]	-9 634	-1 648
Övriga skattemässiga justeringar	-580	-3 106
Redovisad skatt	**22 287**	**94 886**
Effektiv skattesats	**8,94%**	**-25,15%**

1. Posten Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag består av dels av effekten av att koncernen avyttrat sina fastigheter med vinst som ej är skattepliktig, dels återföring av tidigare uppbokad uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring. Båda komponenterna avser således avyttrade verksamheter. För 2022 avser merparten av posten skatteeffekt avseende omstrukturerad verksamhet. Under 2023 har ingen försäljning skett.
2. Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) -7 057 TSEK (- 1 723 TSEK) samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om -2 577 TSEK (75 TSEK).

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Koncernen utnyttjar möjligheten att skatteoptimera och i det arbetet ingår räntenettoutjämning samt koncernbidrag. Posten Skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag sammanfattar den påverkan på den effektiva skattesatsen som skatteoptimeringsarbetet har 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 337 002 TSEK (325 079 TSEK) varav 0 TSEK (0 TSEK) föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran då det bedömts sannolikt att de kommer att kunna nyttjas.

Uppskjuten skatteskuld	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	119 869	142 001
Redovisat värde	**119 869**	**142 001**

Not 12. Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	1 823 395	3 735 178
Förvärv av fastigheter	-	13 709
Investeringar i befintliga fastigheter	40 317	118 670
Avyttringar	-	-2 178 947
Orealiserad värdeförändring	-119 748	40 927
Valutakurseffekt	-2 094	93 858
Utgående balans	**1 741 870**	**1 823 395**

=20240703;20240704 10:33

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 (kassaflödes-metoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyres-nivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Byggrätter värderas genom kassaflödesmetoden med avstämning mot en så kallad ortprisanalys. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)	**2023**	**2022**
Diskonteringsränta (%)	8,18	6,30 / 8,10
Inflationsantagande (%)	2,00	2,20
Direktavkastningskrav (%)	5,71	5,05

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	**Förändring**	**Påverkan verkligt värde, TSEK**
Hyresintäkter	+-5%	+69 273 / -69 273
Förväntat driftsnetto	+-5%	+54 740/ -54 740
Direktavkastningskrav	+0,5%	-136 972 / +163 264

Not 13. Andelar i intresseföretag och joint ventures

	2023	**2022**
Ingående redovisat värde	1 497 734	-
Årets anskaffningar	-	1 458 256
Kapitaltillskott	26 345	-
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-90 941	39 478
varav justering 2022	*-34 477*	*-*
Utgående redovisat värde	**1 433 138**	**1 497 734**

Intresseföretag	**Org. nr**	**Säte**	**Kapitalandel i %**	**Röstandel i %**
Prisma Properties AB	559378-1700	Stockholm	41,7	49,8

	Prisma Properties AB	
	2023	2022
Anläggningstillgångar	6 180 296	5 868 800
Likvida medel	40 923	167 800
Övriga kortfristiga fordringar	230 526	84 500
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 474 464	-2 578 000
Övriga långfristiga skulder	-352 206	-334 800
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-400 618	-11 300
Övriga kortfristiga skulder	-173 337	-332 500
Nettotillgångar	**3 051 120**	**2 864 500**
Nettoomsättning	390 475	156 021
Drifts- och fastighetsskostnader	-76 379	-39 207
Administration och övriga externa kostnader	-58 239	-26 632
Finansiella intäkter och kostnader	-157 859	-54 966
Värdeförändring fastigheter	-162 267	-29 685
Övriga värdeförändringar	-55 864	18 086
Skatt	-17 463	-17 294
Årets resultat	**-137 596**	**6 323**
Övrigt totalresultat	-2 036	11 941
Årets totalresultat	**-139 632**	**18 264**
Varav hänförligt till moderföretagets ägare	-135 276	11 985
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4 356	6 279
Årets totalresultat	**-139 632**	**18 264**
Varav koncernens andel	**-56 464**	**39 478**

Not 14. 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, förutom Vinstandelslån, bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

Verkligt värde för Vinstandelslånen kan beräknas till uppskattningsvis 1 712 MSEK (1 396 MSEK) baserat på fastighetsvärdenas nivå för räkenskapsåret 2023.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2023	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hyresfordringar	-	6 068	6 068
Andra långfristiga fordringar	-	3 804	3 804
Övriga fordringar	-	1 472	1 472
Upplupna intäkter	-	976	976
Likvida medel	-	44 467	44 467
Summa finansiella tillgångar	-	**56 787**	**56 787**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	822 172	822 172
Skulder till kreditinstitut	-	743 459	743 459
Övriga långfristiga skulder	-	81 522	81 522
Leverantörsskulder	-	7 053	7 053
Övriga kortfristiga skulder	-	18 323	18 323
Upplupna kostnader	-	3 095	3 095
Summa finansiella skulder	-	**1 675 624**	**1 675 624**

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			
Hyresfordringar	-	7 176	7 176
Andra långfristiga fordringar	-	4 268	4 268
Övriga fordringar	-	3 441	3 441
Upplupna intäkter	-	1 220	1 220
Likvida medel	-	37 323	37 323
Summa finansiella tillgångar	-	**53 428**	**53 428**

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	720 114	720 114
Skulder till kreditinstitut	-	755 283	755 283
Övriga långfristiga skulder	-	77 839	77 839
Leverantörsskulder	-	7 735	7 735
Övriga kortfristiga skulder	-	24 327	24 327
Upplupna kostnader	-	5 247	5 247
Summa finansiella skulder	-	**1 590 545**	**1 590 545**

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. Koncernen 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. Detta gäller ej Vinstandelslån, se beskrivning ovan under Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut.

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. Samtliga ränteswappar har värderats av utgivande finansiellt institut.

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.

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2023	2022
Ingående redovisat värde	-	298
Avyttringar	-	-13 952
Värdeförändring i resultatet	-	13 654
Utgående redovisat värde	**-**	**0**

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2023	2022
Ej förfallna hyresfordringar	883	3 551
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	127	1 133
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	821	1 213
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	4 237	2 129
Varav reserverade hyresfordringar	-	-850
Redovisat värde	**6 068**	**7 176**

Specifikation reserverade hyresfordringar	**2023**	**2022**
Ingående reservering	-850	-1 208
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	850	358
Utgående reservering	**0**	**-850**

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderföretaget också interna fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Koncernens återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas enligt avtal.

Förfallostruktur räntebärande skulder

2023-12-31	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028 och**	**Summa**
Skulder till investerare						
Vinstandelslån	168 888	530 963	-	-	-	**699 851**
Skulder till kreditinstitut						
Banklån	743 459	-	-	-	-	**743 459**
Summa	**912 347**	**530 963**	**-**	**-**		**1 443 310**

Räntebindningstid	**Lånebelopp**	**Andel %**	**Medelränta %**
Rörligt	-	-	-
2024	912 347	63	4,8
2025	530 963	37	6,0
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028 och senare	-	-	-
Summa	**1 443 310**	**100**	
Viktad genomsnittsränta			**5,3**

Vinstandelslånet löper med 6% fast ränta samt en rörlig del baserat på företagets totalresultat.

Känslighetsanalys
Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenhet ger 7 435 / -7 435 TSEK 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 15. Övriga fordringar

	2023	**2022**
Momsfordringar	1 666	1 024
Övriga fordringar	1 482	3 441
Summa	**3 148**	**4 465**

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	**2022**
Förutbetalda räntekostnader	-	485
Upplupna intäkter	976	1 220
Övriga förutbetalda kostnader	5 655	5 220
Summa	**6 631**	**6 925**

Not 17. Likvida medel

	2023	**2022**
Likvida medel	44 467	37 323
Summa	**44 467**	**37 323**

=20240703;20240704101338

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (SEK)	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Nybildning 2015-06-05	50 000	50 000	-
Per den 31 december 2015	**50 000**	**50 000**	**-**
Aktieägartillskott 2016-12-31	-	-	5 881 872
Per den 31 december 2016	**50 000**	**50 000**	**5 881 872**
Aktieägartillskott 2017-03-31	-	-	1 481 592
Aktieägartillskott 2017-05-26	-	-	1 474 561
Aktieägartillskott 2017-12-07	-	-	1 196 685
Återbetalt aktieägartillskott 2017-12-07	-	-	-6 164 192
Aktieägartillskott 2017-12-31	-	-	104 967
Per den 31 december 2017	**50 000**	**50 000**	**7 975 485**
Återbetalt aktieägartillskott 2018-01-31	-	-	-2 128 323
Aktieägartillskott 2018-06-29	-	-	1 442 272
Aktieägartillskott 2018-09-28	-	-	1 254 150
Per den 31 december 2018	**50 000**	**50 000**	**8 543 584**
Aktieägartillskott 2019-03-15	-	-	1 442 272
Aktieägartillskott 2019-06-20	-	-	852 824
Per den 31 december 2019	**50 000**	**50 000**	**10 838 680**
Aktieägartillskott 2020-03-31	-	-	566 869
Per den 31 december 2020	**50 000**	**50 000**	**11 405 549**
Återbetalt aktieägartillskott 2021-05-06	-	-	-495 270
Återbetalt aktieägartillskott 2021-12-15	-	-	-2 508 299
Per den 31 december 2021	**50 000**	**50 000**	**8 401 980**
Aktieägartillskott 2022-12-21	-	-	55 000
Per den 31 december 2022	**50 000**	**50 000**	**8 456 980**
Aktieägartillskott 2023-06-07	-	-	1 128 735
Per den 31 december 2023	**50 000**	**50 000**	**9 585 715**

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 50 000 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

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

Omräkningsreserv
Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter.

Omräkningsreserv	2023	2022
Ingående redovisat värde	5 680	777
Årets förändring	29	4 903
Utgående redovisat värde	**5 709**	**5 680**

Not 19. Övriga skulder

	2023	2022
Övriga långfristiga skulder		
Skuld till ägare	63 667	61 120
Övriga långfristiga skulder	17 855	16 667
Utgående redovisat värde	**81 522**	**77 787**
Övriga kortfristiga skulder		
Reservering tvist	16 572	14 000
Övriga kortfristiga skulder	1 751	10 327
Utgående redovisat värde	**18 323**	**24 327**

Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	49	76
Förutbetalda hyresintäkter	7 268	6 295
Övriga upplupna kostnader	3 046	5 171
Utgående redovisat värde	**10 363**	**11 542**

Not 21. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Dotterföretaget Alma Property Partners I AB har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 15 546 TSEK (15 063 TSEK) enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. Per 2023-12-31 har dotterföretaget en skuld till Alma Property Partners AB om 5 007 TSEK (0 TSEK).

2022 bildades det samägda intresseföretaget Prisma Properties AB, 559378-1700. Koncernens ägarandel uppgår till 41,7 %. Under året har koncernen fakturerat intresseföretaget 3,1 MSEK (1,3 MSEK) avseende förvaltningstjänster. Per bokslutsdagen föreligger en fordran om 0,8 MSEK (4,3 MSEK).

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 22. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödes- påverkande omklassificering	Valutakurseffekt	2023-12-31
Långfristiga skulder					
Vinstandelslån	484 065	46 898			530 963
Skulder till kreditinstitut	456 902	-	-455 576	-1 326	-
Kortfristiga skulder					
Vinstandelslån	153 971	14 917			168 888
Skulder till kreditinstitut	298 381	-10 498	455 576		743 459
	1 393 319	**51 317**	-	**-1 326**	**1 443 310**

Not 23. Nyckeltalsdefinitioner

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

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Soliditet inkl. Vinstandelslån
Summan av Justerat eget kapital och Vinstandelslån i procent av balansomslutning.

Uthyrningsgrad
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Not 24. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	1 172 739	1 175 375
Utgående redovisat värde	**1 172 739**	**1 175 375**

Not 25. Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	28 809 kr
Årets resultat	-2 202 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	26 607 kr

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2023	2022
Övriga externa kostnader	2, 3	-2	-2
Resultat före finansiella poster		**-2**	**-2**
Resultat efter finansiella poster		**-2**	**-2**
Resultat före skatt		**-2**	**-2**
Uppskjuten skatt	4	-	-
Årets resultat		**-2**	**-2**
Årets totalresultat		**-2**	**-2**

=2024-07-03 2024-07-04 10:42

Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	9 593	8 464
Summa finansiella anläggningstillgångar		**9 593**	**8 464**
Summa anläggningstillgångar		**9 593**	**8 464**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar		55	55
Summa kortfristiga fordringar		**55**	**55**
Kassa och bank		5	2
Summa omsättningstillgångar		**5**	**57**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 653**	**8 521**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		29	31
Årets resultat		-2	-2
Summa fritt eget kapital		**27**	**29**
Summa eget kapital		**77**	**79**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	7	9 531	8 402
Summa långfristiga skulder		**9 531**	**8 402**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		45	40
Summa kortfristiga skulder		**45**	**40**
Summa skulder		**9 576**	**8 442**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 653**	**8 521**

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 jan 2022	50	-	-22	-2	26
Årets resultat	-	-	-	-2	-2
Transaktioner med ägare					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-2	2	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	55	-	55
Summa transaktioner med ägare	-	-	53	2	55
Utgående eget kapital 31 dec 2022	50	-	31	-2	79
Ingående balans 1 jan 2023	50	-	31	-2	79
Årets resultat	-	-	-	-2	-2
Transaktioner med ägare					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-2	2	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-2	2	-
Utgående eget kapital 31 dec 2023	50	-	29	-2	77

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-2**	**-2**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelseskulder		5	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3**	**-2**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-1 129	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 129**	**-**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 129	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 129**	**-**
Årets kassaflöde		**3**	**-2**
Likvida medel vid årets början		**2**	**4**
Likvida medel vid årets slut		**5**	**2**

Moderbolagets noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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. Leasingavtal

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

Not 3. Anställda och personalkostnader

Inga löner och ersättningar till anställda, ledande befattningshavare eller styrelse har utgått under räkenskapsåret. Se not 8 för koncernen för företagets könsfördelning.

Not 4. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-2	-2
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-	-
Redovisad skatt	**0**	**0**
Effektiv skattesats	**0,0%**	**0,0%**

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 underskottsavdrag uppgår per balansdagen till 77 TSEK (75 TSEK) varav 0 TSEK (0TSEK) bedömts som sannolika och föranlett uppbokning av uppskjuten skatt.

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	8 464	8 464
Årets anskaffningar	1 129	-
Utgående redovisat värde	**9 593**	**8 464**

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Moderbolagets direktägda företag					
Alma Holding Invest AB	559053-3328	Stockholm	143 000	11	14
Alma Property Partners I AB	559016-4157	Stockholm	1 228 142	19	9 579
Summa aktier och andelar i koncernföretag					**9 593**

Moderbolagets indirekt ägda företag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Alma I Group Holding AB	559015-8019	Stockholm	100	1 587 941	78 262
Alma I Danmark AB	559015-8043	Stockholm	100	478	-
Alma Scandium ApS	37311790	Danmark	99	1 993	-
Alma I Sverige AB	559015-7862	Stockholm	100	473 385	60 535
Alma I Bostadsutveckling AB	559015-8050	Stockholm	100	258 688	-1
Vilunda 6:42 AB	559015-8068	Stockholm	80	262 751	-16 616
Alma I Finland AB	559065-9594	Stockholm	100	23 776	-
Keilaranta Holding AB	559094-9714	Stockholm	93	23 295	-247
Keilaranta AB	559094-9730	Stockholm	93	23 623	183
Alma Stämpeln Holding AB	559115-3712	Stockholm	92	357 258	332 766
Vilunda Bostadsutveckling AB	559126-5946	Stockholm	50	166	-79
Alpect Holding AB	559152-8962	Stockholm	90	393 809	183 521
Alma I Ljungby AB	559145-5117	Stockholm	90	66 252	22 648
Swan Financing AB *	559420-0536	Stockholm	93	-	-
Keilaranta 4 Holding Oy	2108086-3	Finland	93	29 151	-89
Keilaranta 4 Oy	2108140-1	Finland	93	10 420	723
Keilaranta 6 Holding Oy	2098372-9	Finland	93	22 714	-104
Keilaranta 6 Oy	2102847-5	Finland	93	25 604	-6 515
Keilaranta 8 Holding Oy	2098364-9	Finland	93	66 246	-109
Keilaranta 8 Oy	2102850-4	Finland	93	39 366	4 954
Miestentie 1 Holding Oy	2098378-8	Finland	93	6 812	-93
Miestentie 1 Oy	2102843-2	Finland	93	-25 861	-22 343

* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kursen EUR 11,096 per 2023-12-31.

Not 6. Eget kapital

Per den 31 december 2023 består aktiekapitalet av 50 000 stamaktier. Se även upplysningar i koncernens not 18 Eget kapital. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Not 7. Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder avser lån från aktieägarna som i bolagets koncernbalansräkning redovisas som aktieägartillskott.

Not 8. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Moderföretaget har inte några ställda säkerheter eller eventualförpliktelser per 2023-12-31.

Not 9. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

Not 10. Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående finns per 2023-12-31.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare se koncernens not 8 Anställda och personalkostnader.

Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	28 809 kr
Årets resultat	-2 202 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	26 607 kr

=20240703;20240704 10:48

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Simon de Chateau Styrelseordförande	Jacob Annehed Styrelseledamot

Sloan Wobbeking
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557519891463

Dokument

110, 559016-4199, Alma Property Partners Holding AB, Årsredovisning 2023
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2024-06-13 13:21:17 CEST (+0200) av Milla Norr (MN)
Färdigställt 2024-06-14 09:27:35 CEST (+0200)

Initierare

Milla Norr (MN)
Alma Property Partners AB
Org. nr 556983-7585
milla.norr@almaproperty.se
+46708450334

Signerare

Jacob Annehed (JA)
Alma Property Partners
Personnummer 19790110-4153
jacob.annehed@almaproperty.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"
Signerade 2024-06-13 16:41:58 CEST (+0200)

Sloan Wobbeking (SW)
Alma Property Partners
Personnummer 19751101-0535
sloan.wobbeking@almaproperty.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "WILLIAM SLOAN WOBBEKING"
Signerade 2024-06-13 14:14:29 CEST (+0200)

SIGNATURES VERIFIED BY scrive.

Verifikat

Transaktion 09222115557519891463

Gabriel Novella (GN)
Ernst & Young AB
Personnummer 19820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2024-06-14 09:27:35 CEST (+0200)

Simon de Chateau (SdC)
Alma Property Partners
Personnummer 19701104-6310
simon.dechateau@almaproperty.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Simon De Chateau"
Signerade 2024-06-13 17:48:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alma Property Partners Holding AB, org.nr 559016-4199

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alma Property Partners Holding AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alma Property Partners Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Alma Property Partners Holding 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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. 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.

Penneo dokumentnyckel: DFJBD-OXKDB-SOCDA-P32Y3-A2K07-UYWQD

Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Alma Property Partners Holding AB för år 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Alma Property Partners Holding 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 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.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: DFJBD-OXKDB-S0CDA-P32Y3-A2K07-UYWQD

M=20240703;20240703:10:55

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."

GABRIEL NOVELLA (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-06-14 07:38:59 UTC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**