

Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners Holding AB


Org.nr 559016-4199
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 2023-06-14 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 29 juni 2023



Simon de Chateau

23071810421

Årsredovisning

2022

ALMA PROPERTY PARTNERS H

AB

KEILARANTA

4

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Finansiella rapporter	8
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat.....	8
Koncernens rapport över finansiell ställning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Koncernens noter	12
Moderföretagets resultaträkning	27
Moderföretagets balansräkning	28
Moderföretagets rapport över förändringar i egna kapital.....	29
Moderföretagets kassaflödesanalys	30
Moderföretagets 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 2022.

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

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning*

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (MSEK)	150	245	202	187
Driftsöverskott (MSEK)	92	186	149	123
Förvaltningsresultat (MSEK)	37	39	-19	-22
Årets totalresultat (MSEK)	497	278	29	96
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	1 823	3 735	4 114	3 615
Uthyrningsgrad (%)	47,5	76,2	77,8	71,0
Soliditet (%)	48,6	30,8	23,1	23,1
Soliditet ink vinstandelslån (%)	67,4	47,5	39,1	41,6

* Definitioner se not 24.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (MSEK)	-	-	-	-
Årets totalresultat (MSEK)	-2	-2	-2	-2
Soliditet (%)	0,9	0,3	0,2	0,3

* Definitioner se not 24.

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 stycken (29 stycken).

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 investera i befintligt bestånd även om investeringstakten jämfört med föregående år har minskat.

Under året har koncernen omstrukturerat en betydande del av sin verksamhet i Sverige och Danmark och bildat ett samägt intresseföretag. Merparten av koncernens fastighetsbestånd har överförts till det nybildade

intresseföretaget. Efter omstruktureringen kvarstår 8 stycken fastigheter i koncernens konsoliderade bestånd. Intresseföretaget har bildats för att fokusera på de typ av fastigheter som övergått och som primärt avser handelsfastigheter inom lågprissegmentet. Fokuseringen på fastigheterna i ett intresseföretag görs för att skapa ett intresseföretag som kan fokusera på en framtida tillväxt inom det utvalda segmentet med en egen organisation. Koncernen har utöver detta i en separat transaktion avyttrat en portfölj i Sverige bestående av en kommersiell fastighet. Försäljningspriset översteg senast fastställt fastighetsvärde och avyttringen sker då koncernen har uppfyllt sina mål med utvecklingen av fastigheten.

Resultat

Koncernen

Den omstrukturering av koncernen som genomfördes under det andra kvartalet 2022 innebär att tidigare konsoliderade dotterföretag enbart ingår med resultat fram t o m 30 juni 2022. Därefter redovisas effekten på koncernens räkenskaper som justering av Andelar i intresseföretag med kapitalandelsmetoden dvs. koncernens andel av intressebolagets resultat.

Realiserat resultat består främst av realiserad effekt på de fastigheter som ingick i omstruktureringen. Realiserat resultat är beräknat vid avyttringstidpunkten i jämförelse med värdet per 2021-12-31. Efterföljande kommentarer avser då jämförbart bestånd.

Intäkterna har minskat från 254 MSEK till 150 MSEK och beror på ökad nettouthyrning av tidigare vakanser. Fastighetskostnaderna för kvarvarande bestånd har minskat från 68 MSEK till 60 MSEK och förklaras av ökade kostnader för den ökade nettouthyrningen, ökade elkostnader och högre fastighetsskatt på grund av höjda taxeringsvärden.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 92 MSEK (186 MSEK). Driftsöverskottet på kvarvarande bestånd är i nivå med föregående år.

Uthyrningsgraden uppgick 47,5% (76,2%).

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 41 MSEK (54 MSEK), finansnetto (exklusive valutaförändringar) uppgick till -83 MSEK (-111 MSEK).

Fastigheternas marknadsvärde

Fortsatt positiv utveckling av fastigheternas marknadsvärden under första halvåret är drivet av koncernens kontinuerliga arbete med omförhandling av avtal och därigenom förbättrade framtida driftsöverskott. 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 13.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -65 MSEK (-65) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -24 MSEK (161) MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 38 MSEK (-87) MSEK.

Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån för fastighetsinvesteringar om totalt 116 MSEK (59 MSEK). Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portföljbolag. Utöver detta har moderföretaget ett bryggglån för externa kapitalförbindelser samt en checkkredit. Amortering under året har gjorts med 50 MSEK och avser sedvanliga amorteringar enligt låneavtalen för befintlig lånestruktur.

Låneportföljen (ink vinstandelslån) löper med en viktad genomsnittsränta på 4,7% (3,7%). Den externa bankfinansieringen löper med en viktad genomsnittsränta om 4,81 % (2,8 %).

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 2 TSEK (4 TSEK) vid årets slut. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 0,9% (0,3%).

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.

Värdoförändringar på fastigheter

Koncernens största risk ligger i fastighetsvärden i de olika investeringsportföljerna. Den totala fastighets-exponeringen 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 värdoförändringar 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 avtalslängder för att minska risken.

Drift- och fastighetskostnader

Risk för ökade driftkostnader 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. Koncernen använder i nuläget derivat i form av ränteswappar.

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 finansörer. 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 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 15.

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 15.

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 324 MSEK (260 MSEK).

Händelser efter balansdagen

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.

Förslag till resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-23 741 kr
Aktieägartillskott	55 000 kr
Årets resultat	-2 450 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	28 809 kr



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4	149 975	254 413
Övriga intäkter		2 002	-
Fastighetskostnader	5	-60 134	-68 416
Driftsöverskott		91 843	185 997
Administration och övriga externa kostnader	6,7,9	-40 575	-53 855
Resultatandel från intressebolag & joint ventures	14	39 478	-
Finansiella intäkter	10	130	68
Finansiella kostnader	8,11	-53 859	-93 620
Förvaltningsresultat		37 017	38 590
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		285 612	34 880
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	13	40 927	271 186
Värdeförändringar derivat	15	13 654	1 801
Resultat före skatt		377 210	346 457
Uppskjuten skatt	12	95 234	-64 565
Aktuell skatt	12	-348	370
Årets resultat		472 096	282 262
	Not	2022	2021
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens	19	24 684	-4 141
Summa årets övriga totalresultat		24 684	-4 141
Årets totalresultat		496 780	278 121
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		90 539	47 087
Innehav utan bestämmande inflytande		406 241	231 034
		496 780	278 121

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	1 823 395	3 735 178
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag & joint ventures	14	1 497 734	-
Andra långfristiga fordringar	15	4 268	3 257
Uppskjuten skattefordran	12	-	624
Summa anläggningstillgångar		3 325 397	3 739 059
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	15	7 176	2 233
Övriga fordringar	16	4 465	18 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 925	28 142
Likvida medel	18	37 323	88 493
Summa omsättningstillgångar		55 889	137 170
SUMMA TILLGÅNGAR		3 381 286	3 876 229
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	19	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	19	8 457	8 450
Reserver omräkningsdifferens	19	5 680	777
Balanserat resultat		161 871	119 684
Årets resultat		90 539	47 087
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		266 597	176 048
Innehav utan bestämmande inflytande		1 375 715	983 686
Summa eget kapital		1 642 312	1 159 734
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	15	484 065	632 541
Skulder till kreditinstitut	15	456 902	719 050
Övriga skulder	20	77 887	118 785
Derivat	15	-	298
Uppskjutna skatteskulder	12	142 001	230 874
Summa långfristiga skulder		1 160 855	1 701 548
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	15	153 971	-
Ej betald ränta vinstandelslån	15	82 078	49 611
Skulder till kreditinstitut	15	298 381	861 425
Leverantörsskulder		7 735	33 194
Skatteskulder		85	5 539
Övriga skulder	20	24 327	31 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	11 542	33 983
Summa kortfristiga skulder		578 119	1 014 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 381 286	3 876 229

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 1 jan 2021	50	11 406	2 176	118 288	131 920	817 358	949 278
Årets totalresultat	-	-	-1 399	48 486	47 087	231 034	278 121
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Omklassificering	-	-	-	-	-	-	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-2 956	-	-	-2 956	-61 441	-64 397
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-3 268	-3 268
Summa transaktioner med ägare	-	-2 956	-	-	-2 956	-64 709	-67 665
Utgående balans 31 dec 2021	50	8 450	777	166 774	176 051	983 683	1 159 734
Ingående balans 1 jan 2022	50	8 450	777	166 774	176 051	983 683	1 159 734
Årets totalresultat	-	-	4 903	85 636	90 539	406 241	496 780
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
<i>Transaktioner med innehavare utan</i>							
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

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		91 843	185 997
Administration och övriga externa kostnader		-40 575	-53 856
Betalt finansnetto		-41 898	-169 759
Betald inkomstskatt		-285	-2 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9 085	-40 275
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		2 699	-10 077
Förändring av rörelseskulder		-76 762	-14 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 978	-65 194
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	13	-118 670	-208 525
Förvärv av fastigheter		-	-654
Avyttringar av fastigheter		94 854	370 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 816	161 493
<i>Finansieringsverksamheten</i>	25		
Upptagna lån		115 667	58 707
Amortering av lån		-50 132	-18 706
Upptagna vinstandelslån		-	-59 949
Anskaffning andelar utan bestämmande inflytande		-20 368	-
Utbetald utdelning/återbetalning aktieägartillskott		-7 573	-67 686
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 594	-87 634
Årets kassaflöde		-51 200	8 665
Likvida medel vid årets början		88 493	79 893
Kursdifferens i likvida medel		30	-65
Likvida medel vid årets slut		37 323	88 493

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 2022. 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 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 bolag som står under Alma Property Partners 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 netto-tillgångarna 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 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 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 provas 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 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, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. 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 realiserar 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 förvalningsfastigheter 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 hyresgästpassning) 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 realiserar 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.

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 värdet förändringar redovisas i Resultaträkningen. Den orealiserade värdet 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 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. 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

2023071810455

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 värderingshöjande, 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 dem. 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 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 del 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 korrigerig 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 reglerings-tidpunkt 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/vinstandels/ån

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt kortfristiga skulder har en förväntad löptid under-stigande 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 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.

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 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 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 13.

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 % och Finland 20 %. 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.

byggmaterial, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft enväsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

Not 3. Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och

Not 4. Intäkternas fördelning

	2022	2021
<i>Hysesintäkter per väsentligt område</i>		
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	145 832	245 057
Övriga ersättningar från hyresgäster	4 143	9 356
Summa	149 975	254 413
<i>Hysesintäkter per fastighetskategori</i>		
Hysesintäkter från kommersiella lokaler	149 975	247 459
Hysesintäkter från bostäder	-	6 954
Summa	149 975	254 413
<i>Hysesintäkter per geografi</i>		
Sverige	88 500	139 824
Finland	58 887	102 868
Danmark	2 588	11 721
Summa	149 975	254 413

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 hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2023	1 935	2,4
2024	9 289	11,6
2025	1 130	1,4
2026	-	-
2027 och senare	68 102	84,6
Summa	80 456	100,0

Not 5. Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-38 803	-46 849
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-9 001	-7 641
Fastighetsskatt	-10 094	-12 942
Övriga fastighetskostnader	-2 236	-983
Summa	-60 134	-68 415

Not 6. Arvode till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young OY Revisionsuppdraget	-928	-1 520
Summa	-928	-1 520

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2022	2021
Management fee	-15 063	-15 473
Redovisningstjänster	-5 191	-5 361
Konsultarvoden	-6 242	-4 538
Juristkostnader	-1 610	-2 198
Marknadsföring	-	-3 520
Övriga rörelsekostnader	-12 469	-22 765
Summa	-40 575	-53 855

Not 8. Leasingavtal, Nyttjanderätt

Koncernens totala tomträttsavgäld och leasingkostnad var 0 MSEK (1,8 MSEK). Kostnaden redovisas i resultaträkningen som finansiell kostnad.

Koncernen redovisar ingen tillgång och motsvarande skuld avseende leasingavtal/nyttjanderätt/tomträttsavgäld i balansräkningen för aktuellt år.

Not 9. 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	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	-	-
Andel män i styrelsen	100%	100%

Not 10. Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	130	68
Summa	130	68

Not 11. Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-83 284	-108 714
Kursdifferenser på fordringar	101 098	22 719
Kursdifferenser på skulder	-71 835	-12 556
Omräkningsdifferens avyttrat bolag	162	6 739
Kostnad tomträtter	-	-1 808
Summa	-53 859	-93 620

Not 12. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-348	370
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	95 234	-63 862
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-	-705
Redovisad skatt	94 886	-64 196
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	377 210	346 457
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen (20,6%)	-77 705	-71 371
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	563	928
Ej skattepliktiga intäkter	8 133	-
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag ¹	166 802	15 416
Temporära skillnader på avskrivningar	2 195	-3 148
Justering skatt fg år	-348	-116
Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran ²	-1 648	-6 753
Övriga skattemässiga justeringar	-3 106	848
Redovisad skatt	94 886	-64 196
Effektiv skattesats	-25,15%	18,53%

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 uppbokat uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring. Båda komponenterna avser således avyttrade verksamheter. För 2022 avser merparten av posten skatteeffekt avseende omstrukturerad verksamhet.
2. Posten Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) -1 723 TSEK (- 4 802) TSEK samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om 75 TSEK (-1 959) 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 ränte-nettoutjämning 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 325 079 TSEK (365 820 TSEK) varav 0 TSEK (2 918 TSEK) föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran då det bedömts sannolikt att de kommer att kunna nyttjas.

Uppskjuten skatteskuld	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-142 001	-230 874
Redovisat värde	-142 001	-230 874

Not 13. Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
<i>Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter</i>		
Ingående balans	3 735 178	4 114 080
Förvärv av fastigheter	13 709	1 003
Investeringar i befintliga fastigheter	118 670	171 133
Avyttringar	-2 178 947	-848 639
Orealiserad värdeförändring	40 927	271 186
Valutakurseffekt	93 858	26 415
Utgående balans	1 823 395	3 735 178

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. 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)	2022	2021
Diskonteringsränta (%)	6,30 / 8,10	7,06
Inflationsantagande (%)	2,20	1,91
Direktavkastningskrav (%)	5,05	5,77

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TSEK
Hysesintäkter	+5%	+89 911 / -89 911
Förväntat driftsnetto	+5%	+72 171 / -72 171
Direktavkastningskrav	+0,5%	-156 047 / +189 244

Not 14. Andelar i intresseföretag och joint ventures

	2022
Ingående anskaffningsvärden	-
Årets anskaffningar	1 458 256
Andel av intresseföretags resultat	39 478
varav värdeförändringar fastigheter	28 623
varav förvaltningsresultat (exkl. värdeförändringar fastigheter)	27 183
varav skatt	-16 328
Utgående redovisat värde	1 497 734

Intresseföretag och joint ventures	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %
Prisma Properties AB	559378-1700	Stockholm	46,0	49,8

Not 15. 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 1 396 MSEK (1 151 MSEK) baserat på fastighetsvärdenas nivå för räkenskapsåret 2022.

202307181044

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

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2021	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	2 233	2 233
Andra långfristiga fordringar	-	3 257	3 257
Övriga fordringar	-	7 922	7 922
Upplupna intäkter	-	17 115	17 115
Likvida medel	-	88 493	88 493
Summa finansiella tillgångar	-	119 020	119 020

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	632 541	632 541
Skulder till kreditinstitut	-	1 580 475	1 580 475
Övriga långfristiga skulder	-	118 785	118 785
Leverantörsskulder	-	33 194	33 194
Övriga kortfristiga skulder	-	31 195	31 195
Derivat	298	-	298
Upplupna kostnader	-	10 032	10 032
Summa finansiella skulder	298	2 406 222	2 406 520

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
Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2022	2021
Ingående redovisat värde	298	2 989
Avyttringar	-13 952	-890
Värdeförändring i resultatet	13 654	-1 801
Utgående redovisat värde	0	298

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2022	2021
Ej förfallna hyresfordringar	3 551	811
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	1 133	552
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	1 213	517
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	2 129	1 561
Varav reserverade hyresfordringar	-850	-1 208
Redovisat värde	7 176	2 233

Specifikation reserverade hyresfordringar	2022	2021
Ingående reservering	-1 208	-2 118
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	358	1 262
Årets reserveringar	-	-352
Utgående reservering	-850	-1 208

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

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.

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 framåt-

blickande 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 kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av

finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK 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	Summa
<i>Skulder till investerare</i>						
Vinstandelslån	153 971	484 065	-	-	-	638 036
<i>Skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån	280 043	456 902	-	-	-	736 945
Checkkredit	18 338	-	-	-	-	18 338
Summa	452 352	940 967	-	-	-	1 393 319

Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel %	Medelränta %
Rörligt	277 382	20	5,7
2023	174 970	13	6,0
2024	940 967	67	4,2
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027 och senare	-	-	-
Summa	1 393 319	100	

Viktad genomsnittsränta 4,7

Koncernens totala kortfristiga krediter uppgår till 120 MSEK varav 39 MSEK är nyttjade per bokslutsdagen.

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

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 7,553 MSEK 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 16. Övriga fordringar

	2022	2021
Mömsfordringar	1 024	10 380
Övriga fordringar	3 441	7 922
Summa	4 465	18 303

Not 17. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda räntekostnader	485	3 027
Upplupna intäkter	1 220	17 115
Övriga förutbetalda kostnader	5 220	8 000
Summa	6 925	28 142

Not 18. Likvida medel

	2022	2021
Likvida medel	37 323	88 493
Summa	37 323	88 493

Not 19. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (SEK)	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Nybildning 2015-06-05	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
Återbetalning aktieägartillskott 2017-12-07	-	-	-2 164 192
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

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 50 000 st 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	2022	2021
Ingående redovisat värde	777	2 176
Omklassificering	-	-
Årets förändring	4 903	-1 399
Utgående redovisat värde	5 680	777

Not 20. Övriga skulder

	2022	2021
Övriga långfristiga skulder		
Säljrevers	-	43 368
Skuld till ägare	61 120	66 154
Övriga långfristiga skulder	16 667	9 263
Utgående redovisat värde	77 787	118 785
Övriga kortfristiga skulder		
Skuld till investerare	-	13 188
Reservering tvist	14 000	8 000
Övriga kortfristiga skulder	10 327	10 007
Utgående redovisat värde	24 327	31 195

Not 21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	76	3 722
Förutbetalda hyresintäkter	6 295	23 952
Övriga upplupna kostnader	5 171	6 310
Utgående redovisat värde	11 542	33 984

Not 22. 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 15 063 TSEK (15 473 TSEK) enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. Per 2022-12-31 finns ingen fordran eller skuld till närstående.

Omstruktureringen av koncernens verksamhet som beskrivits i Förvaltningsberättelsen har inneburit att det har bildats ett samägt intresseföretag vid namn Prisma Properties AB, 559378-1700. Koncernens ägarandel uppgår till 46 % och totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 2 327 MSEK som fastställdes

utifrån fastighetsvärden fastställda via externa värderingar av auktoriserade värderare samt generella marknadsvillkor. Efter omstruktureringen har koncernen fakturerat intresseföretaget 1,3 MSEK avseende förvaltningstjänster. Per bokslutsdagen föreligger en fordran om 4,3 MSEK. Anledningen till att fordran per bokslutsdagen överstiger fakturerad intäkt är att fordran även innefattar fordringar avseende vidarefakturerade kostnader.

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

Not 23. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2022-01-01	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande skuld vid avyttring	Ej betald ränta	Valutakurseffekt	2022-12-31
Långfristiga skulder						
Vinstandelslån	632 541	-148 476	-	-	-	484 065
Skulder till	719 050	596 830	-890 727	-	31 749	456 902
Kortfristiga skulder						
Vinstandelslån	-	148 476	-	5 495	-	153 971
Skulder till	861 425	-563 044	-	-	-	298 381
	2 213 016	33 786	-890 727	5 495	31 749	1 393 319

Not 24. 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 25. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	1 175 375	2 030 750
Utgående redovisat värde	1 175 375	2 030 750

Not 26. Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-23 741 kr
Aktieägartillskott	55 000 kr
Årets resultat	-2 450 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	28 809 kr

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2022	2021
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

202307181047



Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	8 464	8 464
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 464	8 464
Summa anläggningstillgångar		8 464	8 464
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kassa och bank		2	4
Summa omsättningstillgångar		2	4
SUMMA TILLGÅNGAR		8 466	8 469
	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	6	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31	-22
Årets resultat		-2	-2
Summa fritt eget kapital		29	-24
Summa eget kapital		79	26
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	8 347	8 402
Summa långfristiga skulder		8 347	8 402
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		40	40
Summa kortfristiga skulder		40	40
Summa skulder		8 387	8 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 466	8 468

Moderföretagets rapport över förändringar i egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 1 jan 2021	50	-	-20	-2	28
Årets totalresultat	-	-	-	-2	-2
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-2	2	-
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-2	2	-
Utgående eget kapital 31 dec 2021	50	-	-22	-2	26
Ingående balans 1 jan 2022	50	-	-22	-2	26
Årets totalresultat	-	-	-	-2	-2
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-2	2	-
Erhållet aktieägartillskott	-	-	55	-	55
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	53	2	55
Utgående eget kapital 31 dec 2022	50	-	31	-2	79

Moderföretagets 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 9 för koncernen för företagets könsfördelning.

Not 4. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag.	-	-
Redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-2	-2
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget, 20,6% (20,6%)	-	-
Skatteeffekt utdelning dotterföretag	-	-
Skatteeffekt nedskrivning dotterföretag	-	-
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	2	2
Övrigt	-	-
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

underskott uppgår per balansdagen till 75 TSEK (73 TSEK) varav 0 TSEK (0 TSEK) bedömts som sannolika och föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran.

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	8 464	11 467
Årets anskaffningar	-	-3 003
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 464	8 464
Utgående redovisat värde	8 464	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	8 450
Summa aktier och andelar i koncernföretag					8 464

Moderbolagets indirekt ägda företag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Alma I Danmark AB	559015-8043	Stockholm	100	135 498	41 364
Alma I Sverige AB	559015-7862	Stockholm	100	341 349	93
Alma I Bostadsutveckling AB	559015-8050	Stockholm	100	249 768	0
Vilunda 6:42 AB	559015-8068	Stockholm	80	268 447	-12 321
Alma I Bostäder AB	559015-8076	Stockholm	100	75	-25
Alma I Kalmar AB	559015-8035	Stockholm	91	69	-37
Alma I Finland AB	559065-9594	Stockholm	100	108 058	80 071
Oulu Retail Park AB	559066-5427	Stockholm	96	99 124	94 200
Keilaranta Holding AB	559094-9714	Stockholm	100	23 542	-212
Keilaranta AB	559094-9730	Stockholm	92	23 440	75
Alma Handelscentra AB	559070-4424	Stockholm	100	9 247	-6
Alma Växjö Holding JV AB	559070-4473	Stockholm	90	10 406	0
Alma Växjö JV AB	559073-6913	Stockholm	84	10 677	0
Alma Växjö I Holding AB	559073-6889	Stockholm	84	10 554	-126
Alma Stämpeln Holding AB	559115-3712	Stockholm	92	24 492	-2 360
Vilunda Bostadsutveckling AB	559126-5946	Stockholm	50	245	-75
Alpect Holding AB	559152-8962	Stockholm	91	163 384	4 439
Alma I Ljungby	559145-5117	Stockholm	91	43 604	-1 540
Keilaranta 4 Holding Oy	2108086-3	Finland	92	29 326	-98
Keilaranta 4 Oy	2108140-1	Finland	92	9 725	-841
Keilaranta 6 Holding Oy	2098372-9	Finland	92	22 884	-112
Keilaranta 6 Oy	2102847-5	Finland	92	32 212	-9 270
Keilaranta 8 Holding Oy	2098364-9	Finland	92	66 548	-117
Keilaranta 8 Oy	2102850-4	Finland	92	34 513	3 645

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kursen EUR 11,1283 per 2022-12-31.

Not 6. Eget kapital

Per den 31 december 2022 så 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 ägarna som i bolagets koncernbalansräkning redovisas som aktieägartillskott.

Not 8. Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

För upplysning om ställda säkerheter och eventualförpliktelser i moderbolaget hänvisas till koncernen not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

Not 9. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

Not 10. Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående finns per 2022-12-31.

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

Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-23 741 kr
Aktieägartillskott	55 000 kr
Årets resultat	-2 450 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	28 809 kr

2023071810453



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 09222115557495514035

Dokument

**110 Alma Property Partners Holding Årsredovisning
2022_2023.06.22**
Huvuddokument
34 sidor
*Startades 2023-06-26 09:34:02 CEST (+0200) av Viktoria
Stenström Ståläng (VSS)*
Färdigställt 2023-06-27 19:38:15 CEST (+0200)

Initierare

Viktoria Stenström Ståläng (VSS)
Alma Property Partners AB
Org. nr 556983-7585
viktoria.stenstrom@almaproperty.se
+46733802303

Signerande parter

Gabriel Novella (GN)
EY
Personnummer 19820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2023-06-27 19:38:15 CEST (+0200)

Jacob Annehed (JA)
Alma Property Partners AB
Personnummer 790110-4153
jacob.annehed@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"
Signerade 2023-06-26 09:35:28 CEST (+0200)

Sloan Wobbeking (SW)
Alma Property Partners AB
Personnummer 751101-0535
sloan.wobbeking@almaproperty.se



Simon de Chateau (SdC)
Alma Property Partner AB
Personnummer 701104-6310
simon.dechateau@almaproperty.se



Verifikat

Transaktion 09222115557495514035

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"
Signerade 2023-06-26 09:39:18 CEST (+0200)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon De Chateau"
Signerade 2023-06-27 11:25:06 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>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Alma Property Partners Holding AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll 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.



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 Holding AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisioner 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

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

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-06-27 17:50:51 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>

2023071810459

Penneo dokumentnyckel: W0PGC-E5JXL-EF30P-IUPTV-EMLEP-E4ECJ