

Årsredovisning för
Newsec Property Asset Management AB

556899-7489

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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

Elektroniskt underskriven av

Eric Johansson
Styrelseledamot

2023-07-11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Newsec Property Asset Management AB, 556899-7489, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom med anknytning till konsultverksamheten inom förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet. Verksamheten bedrivs i och har sitt säte i Stockholm.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Newsec Property Management AB ingår i Stronghold koncernen och är ett helägt dotterbolag till Newsec AB 556644-2348 som är helägt av Stronghold Invest AB 556713-9067, med säte i Stockholm.

Newsec Property Asset Management AB har dels ansvaret att leda hela Property Asset Management Group inom Stronghold som består av samtliga dotterbolag till Newsec Property Asset Management AB

samt ansvar för hela Stronghold gruppens IT funktioner. Den samlade IT funktionen växer i takt med att bolaget fortsatt samordningen av IT verksamheten koncernen.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	160 415	132 913	87 547	62 200
Resultat efter finansiella poster	-45 311	4 428	19 754	-184 509
Balansomslutning	927 023	891 767	891 914	899 040
Soliditet %	16	19	20	15
Medelantalet anställda	53	47	38	27

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning
Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50	62 171	75 100	20 873
Balanseras i ny räkning			20 873	-20 873
Aktivering av utvecklingsutgifter		2 688	-2 688	
Upplösning av fond för utvecklingsutgifter		-19 142	19 142	
Årets resultat				-22 459
Utgående balans	50	45 716	112 427	-22 459

Kommentar

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

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	112 427 219
Årets resultat	-22 458 537
Medel att disponera	89 968 682
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	89 968 682
Summa	89 968 682

Kommentar till resultatdisposition

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		160 415	132 913
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		160 415	132 913
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-100 939	-79 168
Personalkostnader	4	-60 549	-69 042
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 764	-1 037
Övriga rörelsekostnader		-6 589	-297
Summa rörelsens kostnader		-179 842	-149 544
Rörelseresultat		-19 427	-16 631
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	41 242
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	98	-82
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-25 982	-20 102
Summa resultat från finansiella poster		-25 884	21 059
Resultat efter finansiella poster		-45 311	4 428
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	8	22 318	16 543
Summa bokslutsdispositioner		22 318	16 543
Resultat före skatt		-22 993	20 970
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	534	-98
Summa skatter		534	-98
Årets resultat		-22 459	20 873

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	10	45 716	4 066
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		0	58 105
Summa immateriella anläggningstillgångar		45 716	62 171
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	12
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	12
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	777 238	773 638
Fordringar hos koncernföretag		18 606	0
Uppskjuten skattefordran	15	551	17
Summa finansiella anläggningstillgångar		796 396	773 656
Summa anläggningstillgångar		842 112	835 839
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	0
Fordringar hos koncernföretag		50 158	39 107
Aktuell skattefordran		13 173	0
Övriga fordringar		7 393	5 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	13 186	11 659
Summa kortfristiga fordringar		84 910	55 925
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	4
Summa kassa och bank		0	4
Summa omsättningstillgångar		84 910	55 929
SUMMA TILLGÅNGAR		927 023	891 767

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fond för utvecklingsutgifter		45 716	62 171
Summa bundet eget kapital		45 766	62 221
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		112 427	75 100
Årets resultat		-22 459	20 873
Summa fritt eget kapital		89 969	95 972
Summa eget kapital		135 735	158 194
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	14	15 631	15 631
Summa obeskattade reserver		15 631	15 631
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		567 356	602 485
Summa långfristiga skulder		567 356	602 485
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 302	7 574
Skulder till koncernföretag		184 055	90 615
Aktuella skatteskulder		0	700
Övriga skulder		10 918	4 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 025	11 627
Summa kortfristiga skulder		208 301	115 458
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		927 023	891 767

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-45 311	4 428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	19 166	1 023
Betald inkomstskatt	20	-13 873	-15 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-40 018	-10 182
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-1 000	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 253	-24 897
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-5 254	-24 897
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 272	-1 341
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-9 608	10 998
Ökning/minskning av rörelseskulder		-10 880	9 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-56 152	-25 422
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2 688	-16 901
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 688	-16 905
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		16 543	68 759
Upptagna lån		79 986	0
Amortering av skuld		-33 736	-33 736
Utbetald utdelning		0	-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		62 793	8 024
Årets kassaflöde		3 954	-34 302
Likvida medel vid årets början		-46 975	-12 673
Likvida medel vid årets slut		-43 021	-46 975

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Allmänna värderingsprinciper

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

Utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Intäkter

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

Skatt

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

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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

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

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

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

Antagandena framtas av ledningen. Kassaflödesprognoserna diskonteras med en vägd genomsnittlig kapitalkostnad. För prognosperioden har Newsec Property Asset Management AB tydliga och fastställda planer för försäljningsinitiativ, kostnadsreduceringar och förbättringar av rörelsekapital. Trots genomarbetade affärsplaner finns det en risk att det prognostiserade resultatet skulle kunna påverkas av operationella faktorer såväl som externa faktorer såsom ökad WACC eller oförutsedd marknadsutveckling som påverkar prognostiserade intäkter, vilket skulle kunna resultera i en nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten Andelar i koncernföretag, varefter prövning sker om en nedskrivning av andelarnas värde är erforderlig.

Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

Finansiella instrument

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	158 350	133 687
Årets försäljning till koncernföretag (%)	99	100
Årets inköp från koncernföretag	14 327	12 859
Årets inköp från koncernföretag (%)	14	9

Not 3 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Deloitte AB	Revisionsuppdrag	96	88

Kommentar till not

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 4 Personal

Medelantalet anställda

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Kvinnor	15	11
Män	38	36
Medelantalet anställda	53	47

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Styrelseledamöter		
Kvinnor	0	1
Män	3	2
Antal styrelseledamöter	3	3

Löner och andra ersättningar

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Styrelsen och verkställande direktören	3 086	2 821
Övriga anställda	36 260	38 232
Summa	39 346	41 053

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	522	683
Övriga anställda	5 036	5 861
Summa pensionskostnader	5 558	6 544
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 502	16 090
Summa	19 060	22 634

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Utdelning	0	41 242
Summa	0	41 242

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	32	0
Övriga företag	7	0
Summa	40	0
Kursdifferenser	58	-82
Summa	98	-82

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	25 160	20 036
Övriga företag	66	66
Summa	25 226	20 102
Kursdifferenser	756	0
Summa	25 982	20 102

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Specifikation av koncernbidrag		
Erhållna koncernbidrag	22 318	16 543
Summa	22 318	16 543
Summa bokslutsdispositioner	22 318	16 543

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt		
Justering avseende tidigare år	0	115
Summa	0	115
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-534	-17
Summa	-534	-17
Summa	-534	98
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-22 993	20 970
Skatt enligt gällande skattesats	-4 736	4 320
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

<i>Typ av väsentlig post</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Skatteeffekt på ej avdragsgilla kostnader	57	32
Skatteeffekt av utjämning räntenetto	4 146	4 126
Skatteeffekt av utdelning från dotterbolag		-8 496
Summa	4 202	-4 337

Not 10 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 083	5 083
Förändringar av anskaffningsvärden		
Aktiverade utgifter	2 688	0
Försäljningar/utrangeringar	-7 387	0
Omklassificeringar	58 105	0
Utgående anskaffningsvärden	58 489	5 083
Ingående avskrivningar	-1 017	0
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 756	-1 017
Utgående avskrivningar	-12 772	-1 017
Redovisat värde	45 716	4 066

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107	107
Utgående anskaffningsvärden	107	107
Ingående avskrivningar	-95	-93
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-12	-2
Utgående avskrivningar	-107	-95
Redovisat värde	0	12

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	773 638	759 238
Förändringar av anskaffningsvärden		
Lämnade aktieägartillskott	3 600	14 400
Utgående anskaffningsvärden	777 238	773 638
Redovisat värde	777 238	773 638

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Newsec Property Asset Management Sweden AB	556348-0283	100	100	221 550
Newsec Property Asset Management Finland OY	2257648-1	100	100	53 578
Newsec Basale AS	959 718 482	100	100	288 941
Newsec PAM Danmark APS	38 80 22 24	100	100	213 169
Summa				777 238

Kommentar

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	415	0
Förutbetalda försäkringspremier	108	175
Övriga förutbetalda kostnader	12 663	11 484
Summa	13 186	11 659

Not 14 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TAX2021	15 631	15 631
Summa	15 631	15 631
Summa obeskattade reserver	15 631	15 631

Not 15 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

<i>Typ av skillnad</i>	<i>2022-12-31</i>		<i>2021-12-31</i>	
	<i>Temporär skillnad</i>	<i>Skattefordran</i>	<i>Temporär skillnad</i>	<i>Skattefordran</i>
uppskjuten skatt på skattemässigt underskott		551		17
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		551		17
Uppskjuten skattefordran		551		17

Kommentar till not

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna semesterlöner	3 670	3 650
Övriga upplupna kostnader	3 355	7 977
Summa	7 025	11 627

Not 17 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Företagsinteckningar	777	774

Kommentar

Aktierna i Newsec Property Asset Management AB är ställda som säkerhet till förmån för SEB.

Summa ställda säkerheter	777	774
---------------------------------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget följer noga utvecklingen på marknaden i samband med kriget i Ukraina, hög inflation, stigande räntor .

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Avskrivningar och nedskrivningar	19 151	1 037
Övrigt	15	-14
Summa	19 166	1 023

Not 20 Totala skattebetalningar

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Totala skattebetalningar	13 873	15 747

Not 21 Koncernuppgifter

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

Bolaget ingår i koncernens cashpool. Bolagets saldo uppgår till -43 021 320,47 kr (-46 979 291 kr) vilket redovisas som en skuld hos koncernföretag.

Underskrifter

Stockholm

Eric Johansson 2023-06-02
Eric Johansson Datum
Verkställande direktör

Patrik Attemark 2023-06-05
Patrik Attemark Datum
Styrelseordförande

Claes Wentzel 2023-06-05
Claes Wentzel Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-07

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Newsec Property Asset Management AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Newsec Property Asset Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Newsec Property Asset Management AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Newsec Property Asset Management AB för räkenskapsåret 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Newsec Property Asset Management AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm enligt efterföljande digital signatur

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
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."

JONAS STÅHLBERG

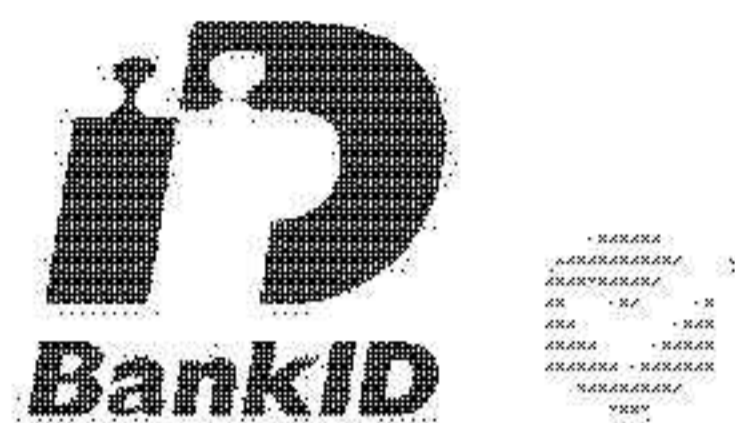
Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19750827xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2023-06-07 13:30:28 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>