

# Årsredovisning

för

## Finnish Residential Holding II AB

559381-5599

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Finnish Residential Holding II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 25-05-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-05-28



Jacob Annehed

# Årsredovisning

för

## Finnish Residential Holding II AB

559381-5599

Räkenskapsåret  
2024

### Innehållsförteckning

|  |   |
|--|---|
| Förvaltningsberättelse                           | 2 |
| Resultaträkning och rapporter över totalresultat | 4 |
| Rapport över finansiell ställning                | 5 |
| Rapport över förändringar i eget kapital         | 6 |
| Kassaflödesanalys                                | 7 |
| Noter  | 8 |



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Finnish Residential Holding II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b><br>(8 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0                      |
| Resultat efter finansiella poster | -3 500      | -88         | -582                   |
| Årets resultat                    | -3 500      | -88         | -582                   |
| Soliditet (%)                     | 1,7         | 64,6        | 1,5                    |

### Verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

### Ägarförhållanden

Finnish Residential Holding II AB 559381-5599, med säte i Stockholm ägs till 100% av N&B-Alma JV II Holding AB 559381-5433 med säte i Stockholm, Sverige. Moderbolag i den största koncernen som Finnish Residential Holding II AB är dotterföretag till och där koncernredovisning upprättas är Alma Property Partners III AB 559335-7196, med säte i Stockholm.

### Risker

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker, som beskrivs nedan. Bolagets övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Företaget arbetar löpande med att identifiera och förebygga de identifierade riskernas påverkan på verksamheten. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika risker.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att ej kunna fullgöra sina betalningsåtaganden eller andra åtaganden som kräver likvida medel. Risker hanteras genom att bolaget alltid ska inneha en viss minsta likviditet.

#### Ränterisk

Utgörs av risken för ökning av räntenivåer vilket påverkar bolagets räntekostnader negativt. Risker hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor.

#### 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. För att säkerställa att bolaget alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Bolaget har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken. Hanteringen av finansiella risker genomförs i samband med förvärv och affärsplanering. Bolaget hanterar ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv.

*Refinansieringsrisk*

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Bolaget finansieras antingen med eget kapital, extern lånefinansiering eller vinstandelsslån. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. Bolaget arbetar aktivt med översyn av sin finansiering för att hantera dessa risker.

*Andelar i dotterföretag*

En väsentlig post i bolagets balansräkning är andelar i dotterföretag. Posten nedskrivningsprövas regelbundet genom jämförelse av värdet mot underliggande tillgångars värde.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat.

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| balanserad vinst            | 3 348 443     |
| erhållna aktieägartillskott | 165 000       |
| årets förlust               | -3 499 943    |
|                             | <b>13 500</b> |
| disponeras så att           |               |
| i ny räkning överföres      | 13 500        |

## Resultaträkning

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

|  |      |               |            |
|--|------|---------------|------------|
| Nettoomsättning                          |      | 0             | 0          |
| <b>Summa intäkter</b>                    |      | <b>0</b>      | <b>0</b>   |
| Administrationskostnader                 | 4, 5 | -114          | -88        |
| Finansiella intäkter                     | 6    | 278           | 325        |
| Finansiella kostnader                    | 7    | -278          | -325       |
| Resultat från andelar i koncernföretag   | 8    | -3 386        | 0          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |      | <b>-3 500</b> | <b>-88</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>               |      | <b>-3 500</b> | <b>-88</b> |
| Skatt                                    | 9    | 0             | 0          |
| <b>Årets resultat</b>                    |      | <b>-3 500</b> | <b>-88</b> |
| <b>Årets totalresultat</b>               |      | <b>-3 500</b> | <b>-88</b> |



## Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

|                                    |    |              |              |
|------------------------------------|----|--------------|--------------|
| Andelar i dotterföretag            | 10 | 0            | 3 386        |
| Fordringar koncernföretag          | 11 | 1 919        | 1 712        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |    | <b>1 919</b> | <b>5 098</b> |

#### Omsättningstillgångar

|                                    |  |            |            |
|------------------------------------|--|------------|------------|
| Fordringar koncernföretag          |  | 244        | 100        |
| Övriga fordringar                  |  | 25         | 25         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>269</b> | <b>125</b> |

### SUMMA TILLGÅNGAR

2 188

5 223

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |           |           |
|----------------------------------|--|-----------|-----------|
| Aktiekapital                     |  | 25        | 25        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>25</b> | <b>25</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |    |           |              |
|---------------------------------|----|-----------|--------------|
| Balanserat resultat             | 17 | 3 513     | 3 436        |
| Årets resultat                  |    | -3 500    | -88          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |    | <b>13</b> | <b>3 348</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |    | <b>38</b> | <b>3 373</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |              |              |
|-----------------------------------|----|--------------|--------------|
| Skulder till koncernföretag       | 12 | 1 919        | 1 712        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>1 919</b> | <b>1 712</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |  |            |            |
|--|--|------------|------------|
| Leverantörsskulder                           |  | 7          | 0          |
| Skulder koncernföretag                       |  | 216        | 131        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 8          | 7          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <b>231</b> | <b>138</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 188

5 223



## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>25</b>         | <b>50</b>              | <b>75</b>             |
| Aktieägartillskott                      |                   | 3 386                  | 3 386                 |
| Årets resultat                          |                   | -88                    | -88                   |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>25</b>         | <b>3 348</b>           | <b>3 373</b>          |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>25</b>         | <b>3 348</b>           | <b>3 373</b>          |
| Aktieägartillskott                      |                   | 165                    | 165                   |
| Årets resultat                          |                   | -3 500                 | -3 500                |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>25</b>         | <b>14</b>              | <b>38</b>             |

Antal aktier: 25.000



## Kassaflödesanalys

Tkr

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat före skatt   |     | -3 500                    | -88                       |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 14  | 3 386                     | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-114</b>               | <b>-88</b>                |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av rörelseskulder  |     | 7                         | 1                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-107</b>               | <b>-87</b>                |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i dotterföretag   |     | 0                         | -3 386                    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-3 386</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Aktieägartillskott  |     | 165                       | 3 386                     |
| Nettoförändring koncernmellanhavanden   |     | -58                       | 87                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>107</b>                | <b>3 473</b>              |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Denna årsredovisning omfattar Finnish Residential Holding II AB, organisationsnummer 559381-5599. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm. Bolaget ingår i koncernredovisning upprättad av Alma Property Partners III AB 559335-7196.

#### Tillämpade regelverk

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i bolagets finansiella rapporter.

#### Förändringar i regelverk

Omarbetningar av befintliga regelverk samt godkända nya standarder bedöms inte få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning.

#### Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (tkr).

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. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas brutto i resultaträkningen.

#### Intäkter

Bolaget 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 bolagets löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter.

#### Resultat från andelar i dotterföretag

Resultat från avyttringar av dotterföretag redovisas som skillnaden mellan bokfört värde samt erhållen ersättning. Tidpunkten avgörs av de avtalsmässiga villkoren, men normalt den dag då den huvudsakliga kontrollen över bolaget upphör vilket oftast är frånträdesdagen.

#### Förvärv av dotterföretag

Dotterföretag är bolag som står under moderbolagets bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

Dotterbolag redovisas enligt anskaffningsvärde uppgående till erlagd köpeskilling för aktierna samt transaktionskostnader.

## 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.

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. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas till bruttobelopp i balansräkningen respektive resultaträkning.

## Finansiella instrument

### *Generella principer*

Bolaget har valt att ej tillämpa IFRS 9 i sin helhet utan följer de delar som är i enlighet med RFR 2 samt IFRS 7.

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

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget 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 bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Effekter av vinster och förluster på finansiella instrument redovisas i resultatet. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

### *Klassificering och värdering*

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader. Bolaget innehar finansiella instrument i följande kategorier och indelade efter klassificerings kategori:

### *Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde*

#### *Fordringar och skulder hos koncernföretag/dotterföretag*

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som långfristiga fordringar under rubriken Finansiella anläggningstillgångar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som kortfristiga fordringar under rubriken Omsättningstillgångar.

#### *Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar*

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

#### *Likvida medel*

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. Likvida medel består normalt av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

#### *Leverantörsskulder*

Redovisas till nominellt belopp. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

#### *Övriga skulder*

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

#### *Derivat*

Redovisas till anskaffningsvärde, om negativ värdeutveckling redovisas det till verkligt värde. Positiv värdeutveckling utöver anskaffningsvärdet redovisas ej. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen då de ej anses utgöra säkringsinstrument. Redovisning av derivat som kort eller långfristig avgörs av avtalets löptid.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Upptagna lånebelopp redovisas till erhållet belopp efter avdrag för eventuella transaktionskostnader. Redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år samt kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

### **Nedskrivning av finansiella tillgångar**

#### **Finansiella tillgångar föremål för nedskrivningsprövning enligt IFRS 9**

Nedskrivning av omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar (exkluderat de som anges under rubrik nedan) prövas enligt principen i IFRS 9 om nedskrivningsprövning samt förlustriskreservering. Då den koncern som bolaget ingår i tillämpar principen så kommer eventuell förlustriskreserv som identifierats i koncernen avseende bolagets tillgångar att redovisas i bolagets redovisning. Eventuell nedskrivning redovisas i bolagets resultat.

#### *Koncerninterna fordringar*

Bolaget tillämpar en ratingbaserad metod för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Bolagets fordringar på dess koncernföretag är efterställda externa långgivares fordringar för vilka koncernföretags fastigheter är ställda som säkerhet. Bolaget tillämpar den generella metoden på de koncerninterna fordringarna. Bolagets förväntade förlust vid fallissemang beaktar koncernföretagens genomsnittliga belåningsgrad (Loan to Value) samt förväntat marknadsvärde vid en påtvingad försäljning. Baserat på bolagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

#### *Övriga Finansiella tillgångar*

Nedskrivning av övriga finansiella tillgångar (exkluderat de som anges under rubrik ovan samt Aktier i dotterföretag och Derivatinstrument, beskrivna nedan) prövas vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Nedskrivningen redovisas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Nedskrivningen redovisas i bolagets 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 bolagets resultat. Till de kriterier som bolaget 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. Skall tilläggas att om sådana finansiella tillgångar omfattas av koncernens (i vilket bolag ingår)

nedskrivningsprövning och att det där identifierats ett nedskrivningsbehov så kommer detta beaktas i bolagets redovisning.

#### *Aktier i dotterföretag*

Nedskrivningsprövning sker så snart som indikation på att verkligt värde avviker från redovisat värde föreligger. Nedskrivning sker om det verkliga värdet avviker från det redovisade värdet och att skillnaden bedöms vara bestående.

#### *Derivatinstrument*

Nedskrivning sker till verkligt värde om det understiger anskaffningsvärdet.

#### **Utdelningar**

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i bolagets finansiella rapporter i den period då utdelningen fastslagits av årsstämman.

#### **Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget tillämpar alternativregeln dvs samtliga erhållna samt mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott redovisas som ökning av Andelar i dotterföretag i givande företag samt som ökning av Eget kapital i mottagande bolag.

#### **Leasingavtal**

Bolaget kostnadsför leasingutgifter linjärt över leasingperioden.

#### **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.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden enligt IAS 7. Detta innebär att resultatet justeras med transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och/eller finansieringsverksamheten.

#### **Not 2 Bedömningar och uppskattningar**

Vid upprättandet av de finansiella rapporterna måste företagsledningen och styrelsen göra vissa bedömningar och antaganden som påverkar det redovisade värdet av tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Bolagets finansiering av dotterföretag, som kan ske genom aktieägartillskott samt koncerninterna lån, är den enskilt viktigaste posten att bedöma för företagsledningen. Bedömning görs regelbundet genom analys av underliggande substans och värdering av dotterföretagens förmåga att återbetala sina skulder.

### Not 3 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat.

### Not 4 Leasingavtal

Per bokslutsdagen fanns inga operationella leasingavtal där bolaget är leasingtagare.

### Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 6 Finansiella intäkter

|                                   | 2024       | 2023       |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 146        | 49         |
| Kursdifferenser på fordringar     | 132        | 276        |
|                                   | <b>278</b> | <b>325</b> |

### Not 7 Finansiella kostnader

|                               | 2024        | 2023        |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Räntekostnader koncernföretag | -146        | -49         |
| Kursdifferenser på skulder    | -132        | -276        |
|                               | <b>-278</b> | <b>-325</b> |

### Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

|                | 2024          | 2023     |
|----------------|---------------|----------|
| Nedskrivningar | -3 386        | 0        |
|                | <b>-3 386</b> | <b>0</b> |

## Not 9 Skatt

|  | 2024     | 2023     |
|--|----------|----------|
| <b>Redovisad skatt i resultaträkningen</b> |          |          |
| Aktuell skatt                              | 0        | 0        |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>              | <b>0</b> | <b>0</b> |

## Avstämning av effektiv skatt

|  | 2024        |          | 2023        |          |
|--|-------------|----------|-------------|----------|
|  | Procent     | Belopp   | Procent     | Belopp   |
| Redovisat resultat före skatt                                |             | -3 500   |             | -88      |
| Skatt enligt gällande skattesats                             | 20,60       | 721      | 20,60       | 18       |
| Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång |             | -23      |             | -18      |
| Ej avdragsgilla kostnader                                    |             | -698     |             | 0        |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                              | <b>0,00</b> | <b>0</b> | <b>0,00</b> | <b>0</b> |

Bolaget har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

## Not 10 Andelar i koncernföretag

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|---|---------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 939         | 553          |
| Anskaffningar                                   | 0             | 3 386        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 939</b>  | <b>3 939</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -553          | -553         |
| Årets nedskrivningar                            | -3 386        | 0            |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-3 939</b> | <b>-553</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>      | <b>3 386</b> |

## Not 11 Fordringar hos koncernföretag

|   | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 712        | 0            |
| Tillkommande fordringar                         | 207          | 1 712        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 919</b> | <b>1 712</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 919</b> | <b>1 712</b> |

### Not 12 Långfristiga skulder

|   | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| <b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |              |              |
| Skulder till koncernföretag                         | 1 919        | 1 712        |
|   | <b>1 919</b> | <b>1 712</b> |

### Not 13 Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Bolaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 25 TSEK till Alma III Group Holding AB. Per 2024-12-31 föreligger ingen skuld till Alma III Group Holding AB.

### Not 14 Upplysningar till kassaflödet

Justeringsposter som ej ingår i kassaflödet

|  | 2024-12-31   | 2023-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Räntekostnader                           | 146          | 49         |
| Ränteintäkter                            | -146         | -49        |
| Nedskrivning av andelar i koncernföretag | 3 386        | 0          |
|  | <b>3 386</b> | <b>0</b>   |

### Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

### Not 16 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 17 Resultatdisposition

2024-12-31

#### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |               |
|---|---------------|
| balanserad vinst                            | 3 348 443     |
| erhållna aktieägartillskott                 | 165 000       |
| årets förlust                               | -3 499 943    |
|   | <b>13 500</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 13 500        |

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jacob Annehed  
Ordförande

Sloan Wobbeking

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557547633524

## Dokument

**Årsredovisning Finnish Residential Holding II AB**  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2025-05-23 16:57:07 CEST (+0200) av Jenny  
Brännmark (JB)  
Färdigställt 2025-05-27 15:17:59 CEST (+0200)

## Initierare

**Jenny Brännmark (JB)**  
Alma Property Partners AB  
Personnummer 197112014845  
Org. nr 556983-7585  
jenny.brannmark@almaproperty.se  
+46707395491

## Signerare

**Jacob Annehed (JA)**  
Alma Property Partner  
Personnummer 7901104153  
jacob.annehed@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"  
Signerade 2025-05-23 17:05:11 CEST (+0200)

**Sloan Wobbeking (SW)**  
Alma Property Partner  
Personnummer 7511010535  
sloan.wobbeking@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"  
Signerade 2025-05-23 19:15:31 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557547633524

**Gabriel Novella (GN)**

EY

Personnummer 8209040057

gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRIEL NOVELLA"

Signerade 2025-05-27 15:17:59 CEST (+0200)

## Godkännare

**Johan Svenbrink (JS)**

Alma Property Partner

johan.svenbrink@almaproperty.se

Godkände 2025-05-23 16:59:37 CEST (+0200)

**Hanna Boström (HB)**

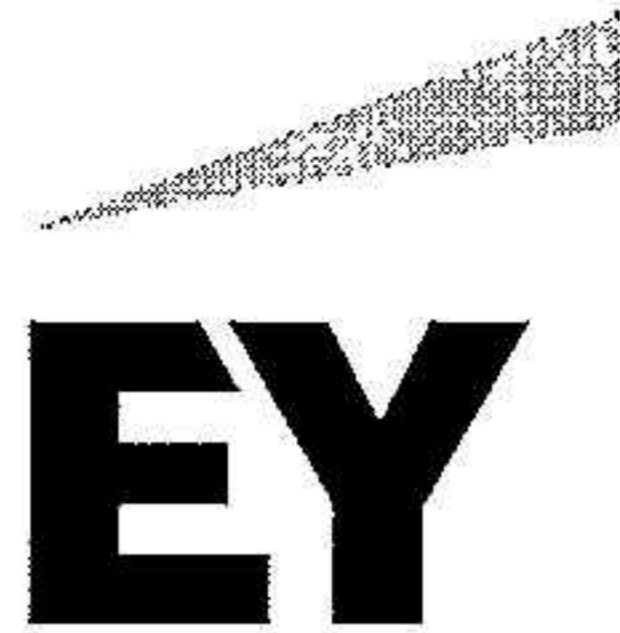
EY

hanna.bostrom@se.ey.com

Godkände 2025-05-26 11:01:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Finnish Residential Holding II AB, org.nr 559381-5599

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Finnish Residential Holding II AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Finnish Residential Holding II ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Finnish Residential Holding II AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Finnish Residential Holding II 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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."

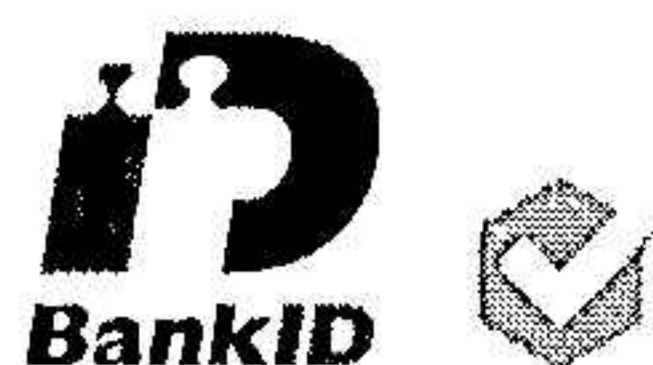
## GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 13:52:15 UTC



ank=20250630;2025070213186

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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Penneo dokumentnyckel: ZSFEA-IC36Z-2IG6E-5QJOM-92F22-PSLVC