

Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners Holding AB

Org.nr 559016-4199
Räkenskapsår 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 12 juni 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 juni 2025



Simon de Chateau



Alma Property Partners

Årsredovisning 2024

ALMA PROPERTY PARTNERS HOLDING AB

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2024.

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Finansiella rapporter	7
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat.....	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets resultaträkning	26
Moderföretagets balansräkning	27
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital.....	28
Moderföretagets kassaflödesanalys	29
Moderbolagets noter	30
Underskrifter	33

Styrelsens säte: Stockholm



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners Holding AB med org. nr. 559016-4199, färdig årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman.

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning*

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (MSEK)	92	103	146	245
Driftsöverskott (MSEK)	54	77	92	186
Förvaltningsresultat (MSEK)	-132	-130	37	39
Årets totalresultat (MSEK)	-192	-227	497	278
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	1 369	1 742	1 823	3 735
Uthyrningsgrad (%)	45,6	49,0	47,5	76,2
Soliditet (%)	46,2	44,3	48,6	30,8
Soliditet ink vinstandelslån (%)	70,2	65,9	67,4	47,5

* Definitioner se not 23.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (MSEK)	-	-	-	-
Årets totalresultat (MSEK)	-2	-2	-2	-2
Soliditet (%)	1,2	0,8	0,9	0,3

* Definitioner se not 23.

Verksamheten

Koncernen

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

Koncernen omfattar vid utgången av räkenskapsåret två fastighetsportföljer i Sverige och Finland och totalt antal fastigheter uppgår till 5 (8). Koncernen har även ett innehav i ett intresseföretag. 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 avyttrat tre av fyra fastigheter i dess svenska portfölj. Avyttringen har skett till försäljningsvärde som översteg bokfört värde.

I juni börsnoterades koncernens intresseföretag Prisma Properties på Nasdaq Stockholm. I samband med börsnoteringen avyttrade koncernen en del av sitt innehav och den nyemission som gjordes i samband

med börsnoteringen ledde till en utspädning av koncernens ägande. Almas andel uppgick vid årsskiftet till 20,3 % (41,7 %).

Resultat

Koncernen

Intäkterna har minskat från 103 MSEK till 92 MSEK och beror på avyttringen av de tre fastigheterna i Sverige. Övriga intäkter har minskat med 9,6 MSEK i jämförelse mot föregående år och förklaras av en engångsintäkt under föregående år avseende ersättning för projekt-kostnader. Fastighetskostnaderna för kvarvarande bestånd har ökat något från 38 MSEK till 39 MSEK. Kostnaderna för fastigheternas förvaltning har generellt sett minskat och ökningen av fastighetskostnaderna beror i huvudsak på en kundförlust i Finland om 5 MSEK.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 54 MSEK (77 MSEK). Minskningen är främst hänförlig till de avyttrade fastigheterna.

Uthyrningsgraden uppgick 45,6% (49,0%).

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 33 MSEK (34 MSEK), finansnetto (exklusive valuta-förändringar) uppgick till -63 MSEK (-79 MSEK).

Fastigheternas marknadsvärde

2024 har fortsatt varit ett utmanande år för koncernen med generellt minskad aktivitet på fastighetsmarknaden. Värderingsnivåer generellt på marknaden har gått ner och det gäller även koncernens bestånd.

För ytterligare information hänvisas till not 12.

Kassaflöde

Koncernen

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -47 MSEK (-2 MSEK). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 608 MSEK (-67 MSEK).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -526 MSEK (77 MSEK).

Finansiering

Koncernen har under året inte tagit upp några nya externa banklån för fastighetsinvesteringar (37 MSEK). Koncernen har återbetalt -189 MSEK (62 MSEK) i vinstandelslån samt återbetalt - 86 MSEK till (erhållit 33 MSEK från) aktieägare. Amortering under året har gjorts med 251 MSEK (47 MSEK) och avser sedvanliga amorteringar enligt låneavtalen för befintlig lånestruktur och dels amortering i samband med ovan nämnd avyttring.

Låneportföljen (ink vinstandelslån) löper med en viktad genomsnittsränta på 5,88 % (5,25%). Den externa bankfinansieringen löper med en viktad genomsnittsränta om 5,75 % (4,54 %).

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 3 TSEK (5 TSEK) vid årets slut. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 1,2% (0,8%).

Risker

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

Värdeförändringar på fastigheter

Koncernens största risk ligger i fastighetsvärden i de olika investeringsportföljerna. Den totala 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 värdeförändringar redovisas löpande och bokförda värden motsvarar av externa värderare bedömda marknadsvärden.

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

Hyresintäkter

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

Drift- och fastighetskostnader

Risk för ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka koncernens kassaflöde. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Finansiell riskhantering

Koncernens räntebärande skulder ger upphov till likviditets-, refinansierings- och ränterisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt

tid. Hanteringen av finansiella risker inom koncernen genomförs centralt, men regleras för varje enskilt dotterföretag i samband med förvärv och affärsplanering. Inom varje portfölj hanteras likviditetsrisker, ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivat-instrument och placering av överlikviditet.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Koncernen finansieras idag med eget kapital, extern lånefinansiering och vinstandelslån. De främsta riskerna avser därför risken att inte erhålla ytterligare tillskott och investeringar från ägare samt nya lån från externa finansiärer. Koncernen arbetar aktivt med flertalet externa finansieringsaktörer för att sprida finansierings- och refinansieringsrisken. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Koncernen har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökade räntekostnader för lån. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens eventuella utestående derivatinstrument. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av eventuella ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor. Koncernen ser löpande över belåningsgraden för att kunna hantera olika räntenivåer. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 14.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risk att koncernen påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 0-30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Koncernen hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprövning. Där koncernen anser att risken är förhöjd så kan åtgärder såsom depositioner, förskottsbetalning eller olika garantier användas för att

minska kreditrisken. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 14.

Valutarisk

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

Omräkningsexponering

Koncernens omräkningsexponering uppstår vid omräkningen av utländska dotterföretags resultat och nettotillgångar till SEK. Omräkningsexponeringen är gentemot EUR då koncernen har verksamhet i Finland. Exponeringen på balansdagen uppgår till 368 MSEK (368 MSEK).

Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder beroende på den rådande situationen.

Det har efter balansdagen inte inträffat någon väsentlig händelse som kräver särskild upplysning.

Förslag till resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	26 607 kr
Årets resultat	-2 202 kr
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	24 405 kr

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	91 561	103 021
Övriga intäkter		1 661	11 289
Fastighetskostnader	5	-38 798	-37 780
Driftsöverskott		54 423	76 530
Administration och övriga externa kostnader	6,7,8	-33 365	-34 014
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	-90 080	-90 941
Finansiella intäkter	9	838	280
Finansiella kostnader	10	-63 715	-81 511
Förvaltningsresultat		-131 898	-129 656
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		12 912	-
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12	-116 464	-119 748
Värdeförändringar derivat	14	-7 202	-
Resultat före skatt		-242 653	-249 404
Uppskjuten skatt	11	41 077	22 302
Aktuell skatt	11	-371	-15
Årets resultat		-201 947	-227 117
	Not	2024	2023
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens	18	10 193	147
Summa årets övriga totalresultat		10 193	147
Årets totalresultat		-191 754	226 970
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-13 684	-35 495
Innehav utan bestämmande inflytande		-188 263	-191 622
		-201 947	-227 117
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-12 757	-35 466
Innehav utan bestämmande inflytande		-178 997	-191 504
		-191 754	-226 970

Koncernens rapport över finansiell ställning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 369 299	1 741 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	13	991 873	1 433 138
Andra långfristiga fordringar	14	3 880	3 804
Summa anläggningstillgångar		2 365 051	3 178 812
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	14	2 138	6 068
Övriga fordringar	15	2 178	3 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 661	6 631
Likvida medel	17	80 738	44 467
Summa omsättningstillgångar		89 716	60 314
SUMMA TILLGÅNGAR		2 454 767	3 239 126
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	18	50	50
Övrigt tillskjutet kapital	18	6 137	9 586
Reserver omräkningsdifferens	18	3 525	5 709
Balanserat resultat		94 987	252 411
Årets resultat		-13 684	-35 495
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		91 015	232 261
Innehav utan bestämmande inflytande		1 042 630	1 204 046
Summa eget kapital		1 133 645	1 436 307
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	14	481 869	530 963
Skulder till kreditinstitut	14	509 570	-
Övriga skulder	19	35 731	81 522
Uppskjutna skatteskulder	11	73 592	119 869
Summa långfristiga skulder		1 100 762	732 354
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	14	108 089	168 888
Ej betald ränta vinstandelslån	14	82 172	122 321
Skulder till kreditinstitut	14	-	743 459
Leverantörsskulder		5 024	7 053
Skatteskulder		36	58
Övriga skulder	19	22 903	18 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 135	10 363
Summa kortfristiga skulder		220 360	1 070 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 454 767	3 239 126

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 1 jan 2023	50	8 457	5 680	252 410	266 597	1 375 715	1 642 312
Årets totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	-35 495	-35 495	-191 622	-227 117
Årets totalresultat	-	-	29	-	29	118	147
Summa årets totalresultat	-	-	29	-35 495	-35 466	-191 504	-226 970
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Erhållet aktieägartillskott	-	1 129	-	-	1 129	27 140	28 269
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-7 305	-7 305
Summa transaktioner med ägare	-	1 129	-	-	1 129	19 835	20 964
Utgående eget kapital 31 dec 2023	50	9 586	5 709	216 916	232 261	1 204 046	1 436 307
Ingående eget kapital 1 jan 2024	50	9 586	5 709	216 916	232 261	1 204 046	1 436 307
Årets totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	-13 684	-13 684	-188 263	-201 947
Årets totalresultat	-	-	928	-	928	9 265	10 193
Summa årets totalresultat	-	-	928	-13 684	-12 757	-178 997	-191 754
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Transaktioner med ägare	-	-	-3 112	-121 927	-125 039	125 039	-
Utköp minoritet	-	-	-	-	-	-37 973	-37 973
Återbetalt aktieägartillskott	-	-3 449	-	-	-3 449	-69 485	-72 934
Summa transaktioner med ägare	-	-3 449	-3 112	-121 927	-128 489	17 581	-110 908
Utgående eget kapital 31 dec 2024	50	6 137	3 525	81 303	91 015	1 042 630	1 133 645

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		54 423	76 530
Administration och övriga externa kostnader		-33 365	-34 014
Betalt finansnetto		-33 160	-35 173
Betald inkomstskatt		-393	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-12 495	7 302
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		7 419	2 693
Förändring av rörelseskulder		-41 899	-12 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 974	-2 059
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	12	-29 134	-40 317
Avyttringar av fastigheter	12	326 634	-
Avyttringar av intresseföretag och joint ventures	13	315 373	-
Aktieägartillskott till intresseföretag och joint ventures		-	-26 345
Tilläggsköpeskilling	13	-4 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		608 373	-66 662
Finansieringsverksamheten			
	22		
Upptagna lån		-	36 670
Amortering av lån		-251 213	-47 168
Utbetalda/upptagna vinstandelslån		-188 879	61 815
Lån från innehav utan bestämmande inflytande		-13 187	4 316
Erhållna aktieägartillskott		-	28 269
Återbetalt aktieägartillskott		-72 934	-
Utbetald utdelning		-	-7 305
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-526 212	76 597
Årets kassaflöde		35 186	7 876
Likvida medel vid årets början		44 467	37 323
Kursdifferens i likvida medel		1 085	-732
Likvida medel vid årets slut		80 738	44 467

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 2024. 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

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 investeringen 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 förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Resultat för period under nuvarande räkenskapsår då förvärvat dotterföretag ej var under bestämmande inflytande medtages ej i koncernens resultaträkning utan redovisas som den av förvärvat eget kapital.

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

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

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

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

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

Valutaomräkning

Transaktioner i utländsk valuta

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

Omräkning av utlandsverksamheter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive eventuell goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på 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 fastställs.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig eventuell goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Dock finns det en sannolikhet, att på grund av de skattemässiga reglerna kring fastighetsförsäljning, verklig skattekostnad kan komma att avvika från redovisad skattekostnad.

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

För uppskjuten skatt tillämpas skattesatsen 20,6 % för Sverige 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 värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar i aktuellt fastighetsbestånd. Pågående investeringar inkluderas i marknadsvärderingen och bedömning av påverkan på marknadsvärdet görs av värderaren från fall till fall. Koncernen har en intern värderingsprocess som säkerställer att de externa värderingarna är utförda på korrekt data och med utifrån koncernens kunskap rimliga antaganden. I förekommande fall kan extern finansieringskostnad aktiveras som del av anskaffningskostnaden under färdigställandet.

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

Tillkommande utgifter

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

Finansiella instrument

Generella principer

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

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

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

Klassificering och värdering

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

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

Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

Hysesfordringar
Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta och redovisas när faktura har skickats. Reservering för förväntade kreditförluster sker när risk finns för att reglering av fordran, helt eller delvis, 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 det belopp varmed de beräknas inflyta. Om förväntad regleringstidpunkt överstiger ett år klassificeras fordringarna som andra långfristiga fordringar. Om förväntad regleringstidpunkt understiger ett år klassificeras fordringarna som övriga fordringar.

Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank samt andra banktillgodo-havanden.

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 understigande ett år. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

Övriga kortfristiga skulder

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning med förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den

förenklade modellen på koncernens kundfordringar (ej likvida medel) vilket innebär att bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

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

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

Utdelningar

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

Obeskattade reserver

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

Eventualförpliktelser

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

Not 2. Bedömningar och uppskattningar

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

som är mest väsentliga vid upprättandet av företagets finansiella rapporter.

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

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet ska klassificeras som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser fastigheter men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Vid fastighetstransaktioner görs också en bedömning av när övergången av kontrakt, risker och förmåner sker. Denna bedömning är vägledande för när transaktionen ska redovisas. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv eller försäljning om transaktionen ska redovisas som ett rörelse- eller tillgångsförvärv samt när den ska redovisas.

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6 % 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.

Not 3. Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder beroende på den rådande situationen.

Det har efter balansdagen inte inträffat någon väsentlig händelse som kräver särskild uppsplyning.

Not 4. Intäkternas fördelning

	2024	2023
<i>Hysesintäkter per väsentligt område</i>		
Hysesintäkter från förvaltningsverksamheten	91 493	102 930
Övriga ersättningar från hyresgäster	68	91
Summa	91 561	103 021
<i>Hysesintäkter per fastighetskategori</i>		
Hysesintäkter från kommersiella lokaler	91 561	103 021
Summa	91 561	103 021
<i>Hysesintäkter per geografiskt område</i>		
Sverige	11 087	22 027
Finland	80 474	80 994
Summa	91 561	103 021

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

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

Tabellen nedan visar förfallotidpunkten för aktuella hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2025	2 511	3,7
2026	17 444	25,5
2027	23 469	34,5
2028	9 049	13,3
2029 och senare	15 644	23,0
Summa	68 117	100,0

Not 5. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-23 193	-21 318
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-8 605	-9 621
Fastighetsskatt	-7 000	-6 841
Summa	-38 798	-37 780

Not 6. Arvode till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young AB, Ernst & Young OY		
Revisionsuppdraget	-425	-761
Skatterådgivning	-58	-
Summa	-483	-761

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2024	2023
Fondrelaterade förvaltningstjänster	-16 699	-15 546
Redovisningstjänster	-3 302	-3 779
Konsultarvoden	-563	-1 970
Juristkostnader	-1 557	-1 962
Övriga rörelsekostnader	-11 245	-10 757
Summa	-33 365	-34 014

Not 8. Anställda och personalkostnader

Koncernen har under året inte haft några anställda och således inga personalkostnader. Ingen ersättning till styrelsen har utgått för styrelsearbete. Uppgifterna gällande könsfördelning gäller moderföretaget.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2024	2023
Andel kvinnor i styrelsen	-	-
Andel män i styrelsen	100%	100%

Koncernen är enligt AIFMD regelverket skyldig att upplysa om förvaltarens Alma Property Partners ABs totala ersättningar. Total fast ersättning uppgår till 16 501 TSEK (15 269 TSEK), total rörlig ersättning till

2 074 TSEK (1 755 TSEK) och total ersättning till verkställande ledning och risktagare till 9 714 TSEK (9 108 TSEK).

Not 9. Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	838	280
Summa	838	280

Not 10. Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-75 400	-79 128
Kursdifferenser på fordringar	112 165	153 559
Kursdifferenser på skulder	-100 480	-155 942
Summa	-63 715	-81 511

Not 11. Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-371	-15
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	41 077	22 302
Redovisad skatt	40 706	22 287

Avstämning av effektiv skattesats

Resultat före skatt	-242 653	-249 404
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	49 987	51 377
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-822	-382
Ej skattepliktiga intäkter	1	240
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag ¹	6 475	-
Återläggning av resultat från intresseföretag/joint ventures	-3 363	-18 734
Temporära skillnader på avskrivningar	3 061	-
Skatt hänförligt till tidigare år	-371	-
Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran ²	-14 261	-9 634
Övriga skattemässiga justeringar	-	-580
Redovisad skatt	40 706	22 287

Effektiv skattesats 16,78% 8,94%

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. Under 2024 har koncernen avyttrat tre fastigheter. Under 2023 skedde inga transaktioner.

2. Posten Skatteeffekt av ej uppbokat uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) - 8 781 TSEK (- 7 057 TSEK) samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om - 5 480 TSEK (- 2 577 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 räntenettoutjämnning 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 212 952 TSEK (337 002 TSEK) och har ej föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran då koncernens bedömning är att merparten av underskotten inte kommer nyttjas.

Genom lagen (2023:875) Sverige har införlivat EU-direktivet (EU) 2022/2523 om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Lagen trädde i kraft för det räkenskapsår som började närmast efter den 31 december 2023.

Koncernen har inte en sammanlagd intäkt som överstiger 750 miljoner euro, varför man inte uppfyller kriterierna för tillämpning av regelverket. Tillägsskatten bedöms således inte innebära några beloppsmässiga konsekvenser för koncernen 2024.

Uppskjuten skatteskuld	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	73 592	119 869
Redovisat värde	73 592	119 869

Not 12. Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
<i>Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter</i>		
Ingående balans	1 741 870	1 823 395
Investeringar i befintliga fastigheter	29 134	40 317
Avyttringar	-325 744	-
Orealiserad värdeförändring	-116 464	-119 748
Valutakurseffekt	40 502	-2 094
Utgående balans	1 369 299	1 741 870

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 (vägt genomsnitt)	2024	2023
Aktuell hyra (TSEK/m ²)		
Diskonteringsränta (%)	7,83	8,18
Inflationsantagande (%)	2,00	2,00
Direktavkastningskrav (%)	5,78	5,71

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TSEK
Hysesintäkter	+5%	+68,660 / -68,660
Förväntat driftsnetto	+5%	+50,032 / -50,032
Direktavkastningskrav	+0,5%	-102,467 / +122,326

Not 13. Andelar i intresseföretag och joint ventures

	2024	2023
Ingående redovisat värde	1 433 138	1 497 734
Årets anskaffningar	4 500	-
Kapitaltillskott	-	26 345
Avyttringar	-358 936	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-2 369	-90 941
<i>varav justering 2022</i>	-	-34 477
Realisationsresultat	-84 460	-
Utgående redovisat värde	991 873	1 433 138

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

Resultatandelar	-2 369	-90 941
Realisationsresultat	-84 460	-
Transaktionskostnader	-3 251	-
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-90 080	-90 941

Intresseföretag och joint ventures	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %
Prisma Properties AB	559378-1700	Stockholm	20,3	20,3

Belopp i MSEK	Prisma Properties AB	
	2024	2023
Anläggningstillgångar	7 469	6 180
Likvida medel	780	41
Övriga kortfristiga fordringar	136	231
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 286	-2 474
Övriga långfristiga skulder	-388	-352
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-941	-401
Övriga kortfristiga skulder	-195	-173
Nettotillgångar	4 575	3 051
Nettoomsättning	435	390
Drifts- och fastighetsskostnader	-90	-76
Administration och övriga externa kostnader	-84	-58
Finansiella intäkter och kostnader	-131	-158
Värdeförändring fastigheter	1	-162
Övriga värdeförändringar	-37	-46
Nedskrivningar	-7	-10
Skatt	-50	-17
Årets resultat	36	-138
Övrigt totalresultat	12	-2
Årets totalresultat	48	-140
Varav hänförligt till moderföretagets ägare	47	-135
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	1	-4
Årets totalresultat	48	-140
Varav koncernens del av årets totalresultat	-2	-56

Not 14. Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Moderföretagets finansiella tillgångar och skulder värderas i samtliga fall till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga tillgångar och skulder, förutom Vinstandelslån, bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

Verkligt värde för Vinstandelslånen kan beräknas till uppskattningsvis 1 111 MSEK (1 712 MSEK) baserat på fastighetsvärdenas nivå för räkenskapsåret 2024.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2024	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	2 138	2 138
Andra långfristiga fordringar	-	3 880	3 880
Övriga fordringar	-	1 562	1 562
Upplupna intäkter	-	732	732
Likvida medel	-	80 738	80 738
Summa finansiella tillgångar	-	89 050	89 050

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	589 958	589 958
Ej betald ränta vinstandelslån	-	82 172	82 172
Skulder till kreditinstitut	-	509 570	509 570
Övriga långfristiga skulder	7 236	28 495	35 731
Leverantörsskulder	-	5 024	5 024
Övriga kortfristiga skulder	-	22 903	22 903
Upplupna kostnader	-	1 926	1 926
Summa finansiella skulder	7 236	1 240 049	1 247 285

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

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	699 851	699 851
Ej betald ränta vinstandelslån	-	122 321	122 321
Skulder till kreditinstitut	-	743 459	743 459
Övriga långfristiga skulder	-	81 522	81 522
Leverantörsskulder	-	7 053	7 053
Övriga kortfristiga skulder	-	18 323	18 323
Upplupna kostnader	-	3 095	3 095
Summa finansiella skulder	-	1 675 624	1 675 624

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

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde
Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Koncernen har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2024	2023
Ingående redovisat värde	0	-
Värdet förändring i resultatet	-7 202	-
Årets omräkningsdifferens	-34	-
Utgående redovisat värde	-7 236	-

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2024	2023
Ej förfallna hyresfordringar	267	883
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	1 299	127
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	495	821
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	81	4 237
Varav reserverade hyresfordringar	-4	-
Redovisat värde	2 138	6 068

Specifikation reserverade hyresfordringar

	2024	2023
Ingående reservering	-	-850
Årets reserveringar	-4	-
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	-	850
Utgående reservering	-4	-

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

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.

av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster. Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderföretaget också interna fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod i

kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument. Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

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

Förfallostruktur räntebärande skulder

2024-12-31	2025	2026	2027	2028	2029 och	Summa
<i>Skulder till investerare</i>						
Vinstandelslån	108 089	481 868	-	-	-	589 957
Ej betald ränta vinstandelslån	15 055	67 117	-	-	-	82 172
<i>Skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån	-	-	509 570	-	-	509 570
Summa	123 144	548 985	509 570	-	-	1 181 699

Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel %	Medelränta %
Rörligt	-	0	-
2025	108 089	10	6,0
2026	481 868	44	6,0
2027	509 570	46	5,8
2028	-	-	-
2029 och senare	-	-	-
Summa	1 099 527	100	

Viktad genomsnittsränta 5,9

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

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenhet ger 5 096 / -5 096 TSEK i resultateffekt.

Kapitalhantering

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

Not 15. Övriga fordringar

	2024	2023
Momsfordringar	603	1 666
Övriga fordringar	1 575	1 482
Summa	2 178	3 148

Not 16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Upplupna intäkter	732	976
Övriga förutbetalda kostnader	3 929	5 655
Summa	4 661	6 631

Not 17. Likvida medel

	2024	2023
Likvida medel	80 738	44 467
Summa	80 738	44 467

Not 18. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (SEK)	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Nybildning 5 juni 2015	50 000	50 000	-
Per den 31 december 2015	50 000	50 000	-
Aktieägartillskott 2016-12-31	-	-	5 881 872
Per den 31 december 2016	50 000	50 000	5 881 872
Aktieägartillskott 2017-03-31	-	-	1 481 592
Aktieägartillskott 2017-05-26	-	-	1 474 561
Aktieägartillskott 2017-12-07	-	-	1 196 685
Återbetalt aktieägartillskott 2017-12-07	-	-	-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
Aktieägartillskott 2023-06-07	-	-	1 128 735
Per den 31 december 2023	50 000	50 000	9 585 715
Återbetalt aktieägartillskott 2024-07-03	-	-	-3 448 912
Per den 31 december 2024	50 000	50 000	6 136 803

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 50 000 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 1 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsreserv

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

Omräkningsreserv	2024	2023
Ingående redovisat värde	5 709	5 680
Transaktioner med ägare	-3 112	-
Årets förändring	928	29
Utgående redovisat värde	3 525	5 709

Not 19. Övriga skulder

	2024	2023
Övriga långfristiga skulder		
Skuld till ägare	23 244	63 667
Övriga långfristiga skulder	12 487	17 855
Utgående redovisat värde	35 731	81 522
Övriga kortfristiga skulder		
Reservering tvist	17 921	16 572
Övriga kortfristiga skulder	4 982	1 751
Utgående redovisat värde	22 903	18 323

Not 20. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	-	49
Förutbetalda hyresintäkter	209	7 268
Övriga upplupna kostnader	1 926	3 046
Utgående redovisat värde	2 135	10 363

Not 21. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Dotterföretaget Alma Property Partners I AB har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 16,7 MSEK (15,5 MSEK) enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. Per 2024-12-31 har dotterföretaget en skuld till Alma Property Partners AB om 4,3 MSEK (5,0 MSEK).

Under året har koncernen fakturerat intresseföretaget Prisma Properties AB 0,6 MSEK (3,1 MSEK) avseende förvaltningstjänster. Per bokslutsdagen föreligger ingen fordran (0,8 MSEK).

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

Not 22. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2024-01-01	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödes- påverkande*	Valutakurseffekt	2024-12-31
Långfristiga skulder					
Vinstandelslån	530 963	-128 080	78 986	-	481 868
Skulder till kreditinstitut	-	-	492 247	17 323	509 570
Skuld till ägare	63 667	-13 187	-27 236	-	23 244
Kortfristiga skulder					
Vinstandelslån	168 888	-60 798	-	-	108 089
Skulder till kreditinstitut	743 459	-251 212	-492 247	-	-
	1 506 976	-453 278	51 749	17 323	1 122 771

*Avser omklassificering från kortfristiga till långfristiga skulder, 492 247 TSEK, konvertering av kapitaliserad ränta, 78 986 TSEK samt konvertering av lån till aktieägartillskott, 27 236 TSEK.

Not 23. Nyckeltalsdefinitioner

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

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Soliditet inkl Vinstandelslån
Summan av Justerat eget kapital och Vinstandelslån i procent av balansomslutning. Vinstandelslånen är efterställda skulderna till kreditinstitut. Enligt investeraravtalet har bolaget rätt att i en situation av kapitalbrist kräva konvertering av vinstandelslånen till

kapitaltillskott. Bolaget kan på sådant sätt stärka det egna kapitalet varpå nyckeltalet Soliditet inklusive vinstandelslån redovisas.

Uthyrningsgrad
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	936 322	1 172 739
Utgående redovisat värde	936 322	1 172 739

Not 25. Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat 26 607 kr
Årets resultat -2 202 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas 0 kr
i ny räkning överföres 24 405 kr

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2024	2023
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



Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	6 144	9 593
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 144	9 593
Summa anläggningstillgångar		6 144	9 593
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		55	55
Summa kortfristiga fordringar		55	55
<i>Kassa och bank</i>		3	5
Summa omsättningstillgångar		58	60
SUMMA TILLGÅNGAR		6 202	9 653
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27	29
Årets resultat		-2	-2
Summa fritt eget kapital		25	27
Summa eget kapital		75	77
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	6 082	9 531
Summa långfristiga skulder		6 082	9 531
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		45	45
Summa kortfristiga skulder		45	45
Summa skulder		6 127	9 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 202	9 653

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 1 jan 2023	50	-	31	-2	79
Årets resultat	-	-	-	-2	-2
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-2	2	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-2	2	-
Utgående eget kapital 31 dec 2023	50	-	29	-2	77
Ingående eget kapital 1 jan 2024	50	-	29	-2	77
Årets resultat	-	-	-	-2	-2
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-2	2	-
Summa transaktioner med ägare	-	-	-2	2	-
Utgående eget kapital 31 dec 2024	50	-	27	-2	75

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster		-2	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2	-2
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-	-
Förändring av rörelseskulder		-	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2	3
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i dotterföretag		-	-1 129
Återbetalning av aktieägartillskott från dotterföretag		3 449	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 449	-1 129
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	1 129
Amortering av lån		-3 449	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 449	1 129
Årets kassaflöde		-2	3
Likvida medel vid årets början		5	2
Likvida medel vid årets slut		3	5

Moderbolagets noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

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

Dotterföretag

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Obeskattade reserver

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver utan justering för uppskjuten skatt.

Anteciperad utdelning

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

Not 2. Leasingavtal

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

Not 3. Anställda och personalkostnader

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

Not 4. Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-2	-2
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	-	-
Redovisad skatt	-	-
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 79 TSEK (77 TSEK) och har ej föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran då koncernens bedömning är att merparten av underskottet ej kommer att nyttjas.

Not 5. Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	9 593	8 464
Årets anskaffningar	-	1 129
Återbetalda aktieägartillskott	-3 449	-
Utgående redovisat värde	6 144	9 593

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	20	6 130
Summa aktier och andelar i koncernföretag					6 144

Moderbolagets indirekt ägda företag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Alma I Group Holding AB	559015-8019	Stockholm	100	1 587 941	78 262
Alma I Danmark AB	559015-8043	Stockholm	100	1 693	1 215
Alma I Sverige AB	559015-7862	Stockholm	100	490 835	-150
Alma I Bostadsutveckling AB	559015-8050	Stockholm	100	276 288	0
Vilunda 6:42 AB	559015-8068	Stockholm	80	261 869	-22 883
Alma I Finland AB	559065-9594	Stockholm	100	24 351	4 711
Keilaranta Holding AB	559094-9714	Stockholm	93	62 321	-132
Keilaranta AB	559094-9730	Stockholm	93	432 408	408 785
Alma Stämpeln Holding AB	559115-3712	Stockholm	92	320 914	-36 344
Vilunda Bostadsutveckling AB	559126-5946	Stockholm	50	85	-81
Alpect Holding AB	559152-8962	Stockholm	90	381 540	-12 269
Alma Växjö I Holding AB	559073-6889	Stockholm	90	93 665	-3 519
Swan Financing AB	559420-0536	Stockholm	93	1 429	-1 818
Vilunda 6:42 Holding AB *	559458-9573	Stockholm	80	-	-
Keilaranta 4 Holding Oy	2108086-3	Finland	93	30 101	-76
Keilaranta 4 Oy	2108140-1	Finland	93	13 145	2 348
Keilaranta 6 Holding Oy	2098372-9	Finland	93	23 423	-90
Keilaranta 6 Oy	2102847-5	Finland	93	21 511	-4 970
Keilaranta 8 Holding Oy	2098364-9	Finland	93	68 480	-96
Keilaranta 8 Oy	2102850-4	Finland	93	48 680	7 890
Miestentie 1 Holding Oy	2098378-8	Finland	93	6 967	-84
Miestentie 1 Oy	2102843-2	Finland	93	90	-8 248

* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kursen EUR 11,4865 per 2024-12-31.

Not 6. Eget kapital

Per den 31 december 2024 består aktiekapitalet av 50 000 stamaktier. Se även upplysningar i koncernens not 18 Eget kapital.

Not 7. Långfristiga skulder

Vinstandelslånet löper med 6% fast ränta samt en rörlig del baserat på företagets totalresultat. Se även koncernens not 14.

Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretaget har inte några ställda säkerheter eller eventalförpliktelser per 2024-12-31.

Not 9. Händelser efter balansdagen
Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

Not 10. Transaktioner med närstående
Det finns inga transaktioner med närstående per 2024-12-31.

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

Vinstdisposition

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	26 607 kr
Årets resultat	-2 202 kr

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 kr
i ny räkning överföres	24 405 kr



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 09222115557549263236

Dokument

Signering Alma Property Partners Holding AB

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2025-06-12 10:48:13 CEST (+0200) av Jenny

Brännmark (JB)

Färdigställt 2025-06-12 17:25:01 CEST (+0200)

Initierare

Jenny Brännmark (JB)

Alma Property Partners AB

Personnummer 197112014845

Org. nr 556983-7585

jenny.brannmark@almaproperty.se

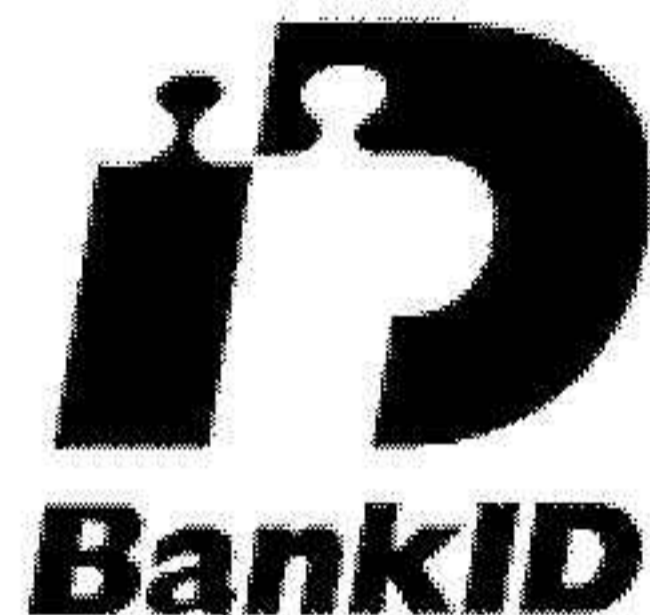
+46707395491

Signerare

Simon De Chateau (SDC)

Personnummer 701104-6310

simon.dechateau@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon De Chateau"

Signerade 2025-06-12 13:00:26 CEST (+0200)

Sloan Wobbeking (SW)

Personnummer 751101-0535

sloan.wobbeking@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"

Signerade 2025-06-12 11:04:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549263236

Jacob Annehed (JA)
Personnummer 790110-4153
jacob.annehed@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"
Signerade 2025-06-12 13:00:15 CEST (+0200)

Gabriel Novella (GN)
Personnummer 820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2025-06-12 17:25:01 CEST (+0200)

Godkännare

Johan Svenbrink (JS)
johan.svenbrink@almaproperty.se
Godkände 2025-06-12 10:49:07 CEST (+0200)

Emir Issa (EI)
emir.issa@se.ey.com
Godkände 2025-06-12 13:05:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>





Shape the future
with confidence

2025062315329

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 år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget 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 revisionssed 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 och som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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.



Shape the future
with confidence

2025062315330

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 år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

2025062315331

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

På uppdrag av: EY

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-12 15:31:14 UTC



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: 938RT-ZOUID0-YEPK3-I7JG8-G4U60-RWHKS