

**Årsredovisning**  
för  
**Alma II Holding AB**  
559159-8478  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

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

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

Stockholm 2024-06-17

  
Jacob Annehed

20240703-2024070410076

# Årsredovisning 2023

ALMA II HOLDING AB

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

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	4
Finansiella rapporter .....	7
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat.....	7
Koncernens rapport över finansiell ställning .....	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital .....	9
Koncernens kassaflödesanalys .....	10
Koncernens noter .....	11
Moderföretagets resultaträkning .....	27
Moderföretagets balansräkning .....	28
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital.....	29
Moderföretagets kassaflödesanalys .....	30
Moderbolagets redovisningsprinciper .....	31
Underskrifter .....	34

Styrelsens säte: Stockholm



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma II Holding AB med org. nr. 559159-8478, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023. Företaget

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

## Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter (TEUR)	8 966	11 920	12 893	8 494
Driftsöverskott (TEUR)	4 784	9 375	10 362	5 768
Förvaltningsresultat (TEUR)	-21 557	578	-4 508	-5 271
Årets totalresultat (TEUR)	-31 724	38 516	29 312	11 425
Marknadsvärde fastigheter (TEUR)	226 507	195 245	283 841	194 442
Uthyrningsgrad (%)	65	69	94	91
Soliditet (%)	25,4	32,8	26,9	19,4
Soliditet ink vinstandelslån (%)	51,4	56,0	51,6	44,8

\* Definitioner se not 25.

## Flerårsöversikt Moderföretaget\*

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (TEUR)	-	-	-	-
Årets totalresultat (TEUR)	-	-	-	-
Soliditet (%)	0,3	0,4	0,4	0,7

\* Definitioner se not 25.

## 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 tre fastighetsportföljer i Sverige, två fastighetsportföljer i Finland samt två fastighetsportföljer i Danmark. Totalt antal fastigheter uppgår till 12 (12).

Koncernen innehar även ett innehav i intresseföretag. Fastighetsbeståndet består främst av handelsfastigheter, hotell, kontor samt bostadsutvecklingsprojekt.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderföretaget Alma II Holding AB med säte i Stockholm samt dotterföretag.

### Förvärv, investeringar och avyttringar

Koncernen har under året fortsatt att investera i befintligt bestånd. Investeringar och anskaffningar i förvaltningsfastigheter uppgår till 43,2 MEUR (112,2 MEUR) och i exploateringsfastigheter till 37,0 MEUR (19,3 MEUR).

## Resultat

### Koncernen

Den omstrukturering av koncernen som genomfördes under det andra kvartalet 2022 innebär att tidigare konsoliderade dotterföretag numera ingår med koncernens andel av intresseföretagets resultat som Resultatandel från intresseföretag och joint ventures.

Intäkterna uppgick under året till 8 966 TEUR (11 920 TEUR). För jämförbart bestånd har intäkterna ökat med ca 1,9 MEUR. Intäktsökningen för det kvarvarande beståndet beror på att ett av koncernens danska bostadsutvecklingsprojekt delvis har färdigställts och påbörjat intäktsgenerering under 2023.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 4 586 TEUR (2 943 TEUR). Fastighetskostnaderna för jämförbart bestånd har ökat 2,1 MEUR och avser huvudsakligen ökade kostnader för underhåll och köpta tjänster.

### Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 4 784 TEUR (9 375 TEUR) och den huvudsakliga förändringen är hänförlig till omstruktureringen och de bolag som numera konsolideras som intressebolag.

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 4 399 TEUR (6 609 TEUR).

Uthyrningsgraden uppgick till 64,9 % (68,5 %) för koncernen. Koncernens bestånd består till stor del av projektfastigheter med naturlig vakans då projekten befinner sig i tidigt stadium samt i byggnationsfaser.

Finansnetto (exklusive valutaförändringar) uppgick till -13 050 TEUR (-9 934 TEUR).

### Fastigheternas marknadsvärde

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

För ytterligare information hänvisas till not 13.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 3 619 TEUR (9 568 TEUR). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -76 026 TEUR (-92 041 TEUR). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 68 502 TEUR (53 520 TEUR).

### Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån samt vinstandelslån vid fastighetsinvesteringar. Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portföljbolag. Utöver detta har moderföretaget haft ett bryggån för externa kapitalförbindelser samt en checkkredit. Bryggån löstes i sin helhet under 2023 i samband med att avtalet för bryggånfinansieringen ej förlängdes.

Låneportföljen (inkl. vinstandelslån) löper med en viktad genomsnittsränta på 6,2 % (5,7 %). Extern bankfinansiering löper med en viktad genomsnittsränta om 6,3 % (5,2 %).

### Moderföretaget

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

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till 0 TEUR (0 TEUR) och likvida medel var 3 TEUR (3 TEUR) vid årets slut. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 0,3 % (0,4 %).

### Risker

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderföretaget genom förvaltaren 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 såväl olika underkoncerner med innehav inom olika fastighetssegment 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 renoeringsbehov. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick. 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 potentiellt ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Den övergripande målsättningen för finansiella risker är att tillhandahålla kostnadseffektiv finansiering och likvidhantering samt säkerställa att alla betalningsåtaganden hanteras i rätt tid. Hanteringen av finansiella risker inom koncernen genomförs centralt, men regleras för varje enskilt dotterföretag i samband med förvärv och affärsplanering. Inom varje portfölj hanteras likviditetsrisker, ränterisker och refinansieringsrisker i enlighet med de riktlinjer som fastlagts av styrelsen inför varje förvärv. Styrelsen upprättar skriftliga principer såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden såsom kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivatinstrument och placering av överlikviditet.

### Finansieringsrisk

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

### Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökade räntekostnader för lån. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Derivatet används just för att motverka förhöjd risk. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor. Koncernen ser löpande över belåningsgraden för att kunna hantera olika räntenivåer. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 16.

### 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, förskotts- betalning eller olika garantier användas för att minska kreditrisken. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 16.

### 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 EUR. Omräkningsexponeringen på balansdagen uppgick till 187,6 MEUR (191,3 MEUR).

### Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd- effekter, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

## Förslag till vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-40 €
Årets resultat	43 €

disponeras så att

i ny räkning överföres	3 €
------------------------	-----



# Finansiella rapporter

## Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
Hysesintäkter	4	8 966	11 920
Övriga intäkter		404	398
Fastighetskostnader	5	-4 586	-2 943
<b>Driftsöverskott</b>		<b>4 784</b>	<b>9 375</b>
Administration och övriga externa kostnader	6,7,9	-4 399	-6 609
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	15	-10 140	4 121
Finansiella intäkter	10	414	9
Finansiella kostnader	8,11	-12 216	-6 318
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>-21 557</b>	<b>578</b>
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		27	29 749
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	13	-11 622	21 246
Värdeförändringar derivat	16	-	1 853
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 152</b>	<b>53 426</b>
Uppskjuten skatt	12	1 392	1 370
Aktuell skatt	12	74	-752
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 686</b>	<b>54 044</b>
	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens	20	-38	-15 528
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>		<b>-38</b>	<b>-15 528</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-31 724</b>	<b>38 516</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-1 326	9 490
Innehav utan bestämmande inflytande		-30 360	44 554
<b>Årets resultat</b>		<b>-31 686</b>	<b>54 044</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-1 328	6 376
Innehav utan bestämmande inflytande		-30 396	32 140
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-31 724</b>	<b>38 516</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	226 507	195 245
Leasingavtal, Nyttjanderätt	8	6 135	16 723
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	15	160 438	143 455
Andra långfristiga fordringar	16	1 362	1 349
Uppskjuten skattefordran	12	469	87
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>394 911</b>	<b>356 859</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Exploateringsfastigheter	14	58 624	21 639
Hysesfordringar	16	923	1 983
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		2 704	-
Övriga fordringar	17	3 344	14 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 019	1 098
Likvida medel	19	13 832	17 740
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>80 446</b>	<b>57 262</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>475 357</b>	<b>414 121</b>
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	20	6	6
Övrigt tillskjutet kapital	20	1 865	1 596
Reserver omräkningsdifferens	20	-719	-2 868
Balanserat resultat		3 899	9 223
Arets resultat		-1 326	6 376
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>3 725</b>	<b>14 333</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		117 022	121 687
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 747</b>	<b>136 020</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	16	123 729	96 062
Skulder till kreditinstitut	16	53 261	58 751
Övriga skulder	21	9 038	7 362
Leasingskuld	8	6 447	16 723
Uppskjutna skatteskulder	12	7 146	7 998
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>199 621</b>	<b>186 896</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Ej betald ränta vinstandelslån	16	14 677	7 998
Skulder till kreditinstitut	16	74 825	45 364
Leverantörsskulder		182	1 260
Skatteskulder		-	888
Övriga skulder	21	62 127	31 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 178	4 598
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>154 989</b>	<b>91 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>475 357</b>	<b>414 121</b>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- differens	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 1 jan 2022</b>	<b>6</b>	<b>1 436</b>	<b>246</b>	<b>6 109</b>	<b>7 797</b>	<b>82 712</b>	<b>90 509</b>
<b>Årets totalresultat</b>							
Årets resultat	-	-	-	9 490	9 490	44 554	54 044
Årets totalresultat	-	-	-3 114	-	-3 114	-12 414	-15 528
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-3 114</b>	<b>9 490</b>	<b>6 376</b>	<b>32 140</b>	<b>38 516</b>
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Erhållet aktieägartillskott	-	474	-	-	474	21 740	22 214
Återbetalt aktieägartillskott	-	-314	-	-	-314	-11 113	-11 427
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-3 792	-3 792
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160</b>	<b>6 835</b>	<b>6 995</b>
<b>Utgående balans 31 dec 2022</b>	<b>6</b>	<b>1 596</b>	<b>-2 868</b>	<b>15 599</b>	<b>14 333</b>	<b>121 687</b>	<b>136 020</b>
<b>Ingående balans 1 jan 2023</b>	<b>6</b>	<b>1 596</b>	<b>-2 868</b>	<b>15 599</b>	<b>14 333</b>	<b>121 687</b>	<b>136 020</b>
<b>Årets totalresultat</b>							
Årets resultat	-	-	-	-1 326	-1 326	-30 360	-31 686
Årets totalresultat	-	-	-2	-	-2	-36	-38
<b>Summa årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-1 326</b>	<b>-1 328</b>	<b>-30 396</b>	<b>-31 724</b>
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
<i>Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande</i>							
Erhållet aktieägartillskott	-	269	-	-	269	16 428	16 697
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-246	-246
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>269</b>	<b>2 151</b>	<b>-11 700</b>	<b>-9 280</b>	<b>25 731</b>	<b>16 451</b>
<b>Utgående balans 31 dec 2023</b>	<b>6</b>	<b>1 865</b>	<b>-719</b>	<b>2 573</b>	<b>3 725</b>	<b>117 022</b>	<b>120 747</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		4 784	9 375
Administration och övriga externa kostnader		-4 399	-6 609
Betalt finansnetto		-5 703	-8 899
Betald skatt		-852	261
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-6 170</b>	<b>-5 872</b>
Förändring av rörelsefordringar		9 869	4 990
Förändring av rörelseskulder		-80	10 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 619</b>	<b>9 568</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	13, 14	-49 861	-57 264
Förvärv av fastigheter		-	-44 887
Avyttringar av fastigheter		-	10 110
Kapitaltillskott till joint ventures och intresseföretag		-26 165	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-76 026</b>	<b>-92 041</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
	26		
Upptagna lån		77 994	33 464
Amortering av lån		-60 552	-
Upptagna vinstandelslån		33 297	12 747
Erhållet aktieägartillskott		16 697	22 214
Återbetalt aktieägartillskott		-	-11 427
Utdelning		-246	-3 792
Lån från innehav utan bestämmande inflytande		1 312	314
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>68 502</b>	<b>53 520</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 905</b>	<b>-28 953</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>17 740</b>	<b>43 655</b>
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>		<b>-3</b>	<b>3 038</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>13 832</b>	<b>17 740</b>

## Koncernens noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderföretaget Alma II Holding AB, med organisationsnummer 559159-8478 och dess dotterföretag.

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Ingmar Bergmans Gata 4, 114 34 Stockholm.

#### Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsom de antagits av Europeiska unionen (EU) och tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee per den 31 december 2023. Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 1 "Kompletterande 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 EUR som även utgör rapporteringsvaluta för moderföretaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i EUR. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (TEUR).

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

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

Ett antal nya och förändrade redovisningsstandarder har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats i framtagandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen avser att följa dessa nya och förändrade standarder när de träder i kraft. Koncernen

bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft from 2024 och framåt ej påverkar koncernen eller moderföretaget i någon väsentlig omfattning.

#### Förändringar i svenska regelverk

De förändringar som gjorts i svenska regelverk under året har ej väsentligt påverkat koncernens samt moderföretagets redovisning.

#### Konsolidering

##### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Alma II Holding AB:s bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett företag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande.

##### Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Resultat för period under nuvarande räkenskapsår då förvärvat dotterföretag ej var under bestämmande inflytande medtages ej i koncernens resultaträkning utan redovisas som den av förvärvat eget kapital.

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

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

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, dvs mellan moderföretagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan

bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar alternativt enligt överenskomna villkor.

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering  
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Andelar i 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, EUR, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till EUR 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.

Observera att den svenska delen av koncernens verksamhet ingår i begreppet utlandsverksamhet och omfattas av ovan angivna principer, då omräkning sker från funktionell valuta SEK till rapporteringsvaluta EUR.

#### Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och 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 i fråga 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 som begränsningen föreligger. Utifrån hyresavtalens utformning har koncernen konstaterat att den service som i vissa fall tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning då följaktligen anses utgöra hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning.

Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med frånträdesdagen.

#### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas normalt på frånträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än frånträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och /eller köparens kontroll.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och valutakursförluster. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningsintäkter redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

#### Skatter

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

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig eventuell goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Dock finns det en sannolikhet, att på grund av de skattemässiga reglerna för 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, 22 % för Danmark 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 efter 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.

#### Exploateringsfastigheter

Koncernen redovisar fastigheter avsedda för produktion av ägarlägenheter som Exploateringsfastigheter under rubriken Omsättningstillgång och i enlighet med IAS 2 Varulager. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningsvärdet medräknas direkta kostnader samt väsentliga indirekta kostnader. Tomträttsavgäld eller motsvarande form av leasingkostnad inklusive räntekomponent ingår i anskaffningsvärdet. Exploateringsfastigheter redovisas som tillgång i enlighet med koncernens principer vilket är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Exploateringsfastigheter nedskrivningsprövas löpande i enlighet med koncernens interna nedskrivningsmodeller.

#### 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 realiserats, 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 vilket syfte instrumentet förvärvades.

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

#### Finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde

**Hyresfordringar**  
Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta och redovisas när faktura har skickats. Reservering för förväntade kreditförluster sker när risk finns för att reglering av fordran, helt eller delvis, inte kommer att ske. Fordringarna redovisas netto efter korrigerings av befarade kundförluster. Nedskrivningar av fordringar redovisas i resultaträkningen.

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

#### Likvida medel

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdagen. I posten ingår kassa och bank samt andra banktillgodohavanden.

#### Leverantörsskulder

Redovisas till nominellt belopp per bokslutsdatum. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

#### Skulder till kreditinstitut/ vinstandelslån

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år och 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 inte 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 förvaltningsfastigheterna. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas externa marknadsvärdering. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 13.

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

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten

skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6 %, Finland 20 % och Danmark 22 %. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt samt på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag 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, samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

### Not 4. Hyresintäkternas fördelning

	2023	2022
<i>Intäkter per väsentligt område</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	8 966	10 434
Övriga ersättningar från hyresgäster	-	1 486
<b>Summa</b>	<b>8 966</b>	<b>11 920</b>
<i>Hyresintäkter per fastighetskategori</i>		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	8 966	10 927
Hyresintäkter från bostäder	-	993
<b>Summa</b>	<b>8 966</b>	<b>11 920</b>
<i>Intäkter per geografi</i>		
Sverige	582	5 827
Finland	3 934	3 947
Danmark	4 450	2 102
Norge	-	44
<b>Summa</b>	<b>8 966</b>	<b>11 920</b>

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

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

Tabellen nedan visar förfallotidpunkten för aktuella hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2024	661	7,2
2025	4 944	53,6
2026	-	-
2027	112	1,2
2028 och senare	3 505	38,0
<b>Summa</b>	<b>9 222</b>	<b>100,0</b>

## Not 5. Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-1 474	-1 711
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-2 458	-531
Fastighetsskatt	-443	-575
Övriga fastighetskostnader	-211	-126
<b>Summa</b>	<b>-4 586</b>	<b>-2 943</b>

## Not 6. Arvode till revisorer

	2023	2022
<b>Ernst &amp; Young AB, Ernst &amp; Young AS, Ernst &amp; Young OY</b>		
Revisionsuppdraget	-124	-98
Annan revisionsverksamhet	-3	-2
<b>Summa</b>	<b>-127</b>	<b>-100</b>

## Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2023	2022
Management fee	-2 569	-2 079
Redovisningstjänster	-306	-504
Konsultarvoden	-74	-2 181
Juristkostnader	-128	-182
Övriga rörelsekostnader	-1 322	-1 663
<b>Summa</b>	<b>-4 399</b>	<b>-6 609</b>

## Not 8. Leasingavtal, Nyttjanderätt

Per bokslutsdagen har koncernen en leasingtillgång om 6 135 TEUR (16 723 TEUR) samt en leasingkulld om 6 447 TEUR (16 723 TEUR) som avser tomträtt i Finland. Koncernens totala tomträttsavgäld och leasingkostnad var 848 TEUR (828 TEUR). Kostnaden har aktiverats i balansräkningen som exploateringsfastighet.

Koncernen redovisar en tillgång och motsvarande skuld avseende leasingavtal/nyttjanderätt/tomträttsavgäld i balansräkningen. Beloppet erhålls genom en värdering där hänsyn tas till årlig kostnad.

## Not 9. Anställda och personalkostnader

Koncernen har under året inte haft några anställda och således inga personalkostnader. Ingen ersättning till

styrelsen har utgått för styrelsearbete. Uppgifterna avseende könsfördelning gäller moderföretaget.

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%

Koncernen är enligt AIFMD regelverket skyldig att upplysa om förvaltarens Alma Property Partners ABs totala ersättningar. Total fast ersättning uppgår till

15 269 056 kronor, total rörlig ersättning till 1 755 000 kronor och total ersättning till verkställande ledning och risktagare 9 107 672 kronor.

## Not 10. Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	243	9
Övriga finansiella intäkter	171	-
<b>Summa</b>	<b>414</b>	<b>9</b>

## Not 11. Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-13 464	-9 943
Kursdifferenser på fordringar	9 407	3 668
Kursdifferenser på skulder	-8 159	-43
<b>Summa</b>	<b>-12 216</b>	<b>-6 318</b>

## Not 12. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	74	-752
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	1 392	1 370
<b>Redovisad skatt</b>	<b>1 466</b>	<b>618</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-33 152	53 426
	-33 152	53 426
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	6 829	-11 006
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	25	-321
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag	-	13 637
Återläggning av resultat från intressebolag och joint ventures	-2 131	849
Temporära skillnader på avskrivningar	112	-195
Justering skatt fg år	6	38
Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran <sup>1</sup>	-2 122	-1 030
Övriga skattemässiga justeringar	-1 253	-1 354
<b>Redovisad skatt</b>	<b>1 466</b>	<b>618</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>4,42%</b>	<b>-1,16%</b>

1. Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) om -1 536 TEUR (-1 159 TEUR) samt skatteeffekt av ej uppbokad underskottsavdrag om - 586 TEUR (129 TEUR).

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Koncernen nyttjar möjligheten att skatteoptimera och i det arbetet ingår räntenettoutjämnning samt koncernbidrag. Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran sammanfattar påverkan på den effektiva skattesatsen av skatteoptimeringsarbetet 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 15 869 TEUR (12 975 TEUR). Koncernen redovisar av försiktighets-skäl vanligtvis ingen Uppskjuten skattefordran då framtida total skatteposition för koncernen är svår att överblicka givet att förvärv och avyttringar kraftigt kan påverka möjligheten till nyttjandet av ackumulerade underskott. För vissa utländska portföljer beräknas det ackumulerade underskottet att kunna nyttjas mot framtida skattepliktiga vinster och därför har en uppskjuten skattefordran redovisats för dessa. Det finns skattemässiga underskott som är möjliga att nyttja.

<b>Specifikation av förändring av uppskjuten skattefordran:</b>	2023	2022
Ingående redovisat värde	87	-
Förändring av temporära skillnader	382	87
<b>Redovisat värde</b>	<b>469</b>	<b>87</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Förvaltningsfastigheter	-7 146	-7 998
<b>Redovisat värde</b>	<b>-7 146</b>	<b>-7 998</b>

## Not 13. Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2023	2022
Ingående balans	195 245	283 841
Förvärv av fastigheter	-	51 728
Investeringar i befintliga fastigheter	43 198	60 458
Avyttringar	-	-210 060
Orealiserad värdeförändring	-11 622	21 246
Omklassificeringar	-	-2 314
Valutakurseffekt	-314	-9 654
<b>Utgående balans</b>	<b>226 507</b>	<b>195 245</b>

### 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.

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. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

### Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa

Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)	2023	2022
Diskonteringsränta (%)	7,13	6,79/6,45
Inflationsantagande (%)	2,00	2,20
Direktavkastningskrav (%)	5,12	4,84

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TEUR
Hyresintäkter	+/-5%	+19 406/-19 406
Förväntat driftsnetto	+/-5%	+14 327/-14 327
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	-28 380/+34 778

## Not 14. Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter	2023	2022
Ingående balans	21 639	-
Årets anskaffningar	36 985	19 325
Omklassificering	-	2 314
<b>Utgående balans</b>	<b>58 624</b>	<b>21 639</b>

## Not 15. Andelar i intresseföretag & joint ventures

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	143 455	1 675
Årets anskaffningar	-	143 639
Nyemission	26 165	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-10 140	4 121
varav justering 2022	-3 431	-
Valutakurseffekt	958	-5 980
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 438</b>	<b>143 455</b>

Intresseföretag & joint ventures	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %
Prisma Properties AB	559378-1700	Stockholm	58,3	49,3
Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-asema	0288276-4	Finland	60,0	60,0

	Prisma Properties AB	
	2023	2022
Anläggningstillgångar	556 984	527 376
Likvida medel	3 688	15 079
Övriga kortfristiga fordringar	20 776	7 593
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 005	-231 662
Övriga långfristiga skulder	-31 742	-30 085
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-36 105	-1 015
Övriga kortfristiga skulder	-15 622	-29 879
<b>Nettotillgångar</b>	<b>274 974</b>	<b>257 407</b>
Nettoomsättning	34 024	14 675
Drifts- och fastighetsskostnader	-6 655	-3 688
Administration och övriga externa kostnader	-5 075	-2 505
Finansiella intäkter och kostnader	-13 755	-5 169
Värdeförändring fastigheter	-14 139	-2 792
Övriga värdeförändringar	-4 868	1 701
Skatt	-1 522	-1 627
<b>Årets resultat</b>	<b>-11 990</b>	<b>595</b>
Övrigt totalresultat	-177	1 123
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-12 167</b>	<b>1 718</b>
Varav hänförligt till moderföretagets ägare	-11 787	1 127
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-380	591
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-12 167</b>	<b>1 718</b>
<b>Varav koncernens andel</b>	<b>-6 868</b>	<b>4 360</b>

## Not 16. 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 153 MEUR (130 MEUR) baserat på fastighetsvärdenas nivå för räkenskapsåret 2023.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2023	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-	923	923
Andra långfristiga fordringar	-	1 362	1 362
Övriga fordringar	-	5 406	5 406
Upplupna intäkter	-	42	42
Likvida medel	-	13 832	13 832
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	<b>21 565</b>	<b>21 565</b>

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>			
Vinstandelslån	-	138 406	138 406
Skulder till kreditinstitut	-	128 086	128 086
Övriga långfristiga skulder	-	9 038	9 038
Leverantörsskulder	-	182	182
Övriga kortfristiga skulder	-	62 127	62 127
Upplupna kostnader	-	3 178	3 178
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	<b>341 017</b>	<b>341 017</b>

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2022	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-	1 983	1 983
Andra långfristiga fordringar	-	1 349	1 349
Övriga fordringar	-	13 983	13 983
Upplupna intäkter	-	28	28
Likvida medel	-	17 740	17 740
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	<b>35 083</b>	<b>35 083</b>

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>			
<b>Vinstandelslån</b>	-	104 060	104 060
Skulder till kreditinstitut	-	104 115	104 115
Övriga långfristiga skulder	-	7 362	7 362
Leverantörsskulder	-	1 260	1 260
Övriga kortfristiga skulder	-	31 097	31 097
Upplupna kostnader	-	4 598	4 598
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	<b>252 492</b>	<b>252 492</b>

#### Värdering till verkligt värde

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

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva

marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde  
Räntebärande fordringar och skulder  
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Koncernen har gjort bedömningen att det verkliga värdet motsvarar det redovisade värdet då räntan motsvarar aktuell marknadsränta samt att kreditmarginalen bedöms vara densamma som när lånen ingicks. Detta gäller ej Vinstandelslån, se beskrivning ovan under Värdering av

finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut.

Räntederivat  
Verkligt värde för ränteswappar baseras på en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan på balansdagen. Ränteswapparna hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Samtliga ränteswappar har värderats av utgivande finansiellt institut.

Kortfristiga fordringar och skulder  
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2023	2022
Ingående redovisat värde	-	180
Värdet förändring i resultatet	-	1 853
Avyttringar	-	-2 033
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2023	2022
Ej förfallna hyresfordringar	259	1 732
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	29	25
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	6	6
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	755	246
<i>Reserverade hyresfordringar</i>	<i>-126</i>	<i>-26</i>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>923</b>	<b>1 983</b>

Specifikation reserverade hyresfordringar

	2023	2022
Ingående redovisat värde	-26	-28
Årets reserveringar	-100	-
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	-	2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-126</b>	<b>-26</b>

Fordringar utgörs i huvudsak av hyresfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster enligt IFRS 9. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar ovan. Hyra faktureras i förskott, vilket innebär att samtliga redovisade hyresfordringar har förfallit till betalning. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historisk information om konstaterade kundförluster i kombination med beaktande av känd information om motparten och framåtriktad information. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats. Ovan visas de finansiella tillgångar för vilka koncernen har reserverat förväntade kreditförluster.

Utöver detta bevakar koncernen reserveringsbehov även för andra finansiella instrument, exempelvis likvida medel, och för moderföretaget också interna fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

Koncernens återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till EUR med balansdagens kurs. Skulder har

inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas enligt avtal.

#### Förfallostruktur räntebärande skulder

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	Summa
<i>Skulder till investerare</i>						
Vinstandelslån	-	-	-	-	123 729	123 729
<i>Skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån	74 825	3 604	-	-	49 657	128 086
<b>Summa</b>	<b>74 825</b>	<b>3 604</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173 386</b>	<b>251 815</b>

Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel %	Medelränta %
Rörligt	42 666	17	8,5
2024	35 764	14	6,9
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028 och senare	173 385	69	5,4
<b>Summa</b>	<b>251 815</b>	<b>100</b>	

**Viktad genomsnittsränta** **6,2**

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

Koncernens totala kortfristiga krediter uppgår till 20,3 MEUR varav 17,9 MEUR är nyttjade per 2023-12-31.

#### Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 1 281 MEUR (1 041 MEUR) 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 17. Övriga fordringar

	2023	2022
Momsfordringar	604	819
Reversfordran försäljning	2 535	13 222
Övriga fordringar	205	761
<b>Summa</b>	<b>3 344</b>	<b>14 802</b>

#### Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda räntekostnader	-	71
Upplupna intäkter	42	28
Övriga förutbetalda kostnader	977	999
<b>Summa</b>	<b>1 019</b>	<b>1 098</b>

#### Not 19. Likvida medel

	2023	2022
Spärrade bankmedel	3 259	-
Likvida medel	10 573	17 740
<b>Summa</b>	<b>13 832</b>	<b>17 740</b>

## Not 20. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (EUR)	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
<b>Nybildning 22 maj 2018</b>	650 000	6 500	
Aktieägartillskott 2018-10-31			4 732
Aktieägartillskott 2018-12-21			103 288
<b>Per den 31 December 2018</b>	<b>650 000</b>	<b>6 500</b>	<b>108 020</b>
Aktieägartillskott 2019-10-31			347 851
<b>Per den 31 December 2019</b>	<b>650 000</b>	<b>6 500</b>	<b>455 871</b>
Aktieägartillskott 2020-03-31			215 475
Aktieägartillskott 2020-09-03			279 344
<b>Per den 31 December 2020</b>	<b>650 000</b>	<b>6 500</b>	<b>950 690</b>
Aktieägartillskott 2021-03-12			129 284
Aktieägartillskott 2021-08-12			193 928
Aktieägartillskott 2021-12-16			161 606
<b>Per den 31 December 2021</b>	<b>650 000</b>	<b>6 500</b>	<b>1 435 508</b>
Återbetalt aktieägartillskott 2022-01-31			-313 679
Aktieägartillskott 2022-04-19			204 701
Aktieägartillskott 2022-09-14			269 343
<b>Per den 31 December 2022</b>	<b>650 000</b>	<b>6 500</b>	<b>1 595 873</b>
Aktieägartillskott 2023-09-14			269 343
<b>Per den 31 December 2023</b>	<b>650 000</b>	<b>6 500</b>	<b>1 865 216</b>

### Aktiekapital

Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 650 000 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie.

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av företagets ägare, till exempel överkurs vid aktieteckning samt aktieägartillskott.

Omräkningsreserv	2023	2022
Ingående redovisat värde	-2 868	246
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	2 151	-
Årets förändring	-2	-3 114
<b>Summa</b>	<b>-719</b>	<b>-2 868</b>

## Not 21. Övriga skulder

	2023	2022
<b>Övriga långfristiga skulder</b>		
Skuld till ägare	6 823	5 394
Övriga långfristiga skulder	2 215	1 968
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 038</b>	<b>7 362</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Skuld till ägare	2 358	1 432
Förskottsbetalningar från bostadsköpare	58 679	28 756
Övriga kortfristiga skulder	1 090	909
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 127</b>	<b>31 097</b>

## Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	266	61
Förutbetalda hyresintäkter	136	-
Upplupna projektkostnader	2 548	3 193
Övriga upplupna kostnader	228	1 344
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 178</b>	<b>4 598</b>

## Not 23. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Dotterföretaget Alma Property Partners II AB har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 2 569 TEUR (2 079 TEUR) enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. Per 2023-12-31 har företaget ingen fordran eller skuld till Alma Property Partners AB.

2022 bildades det samägda intresseföretaget Prisma Properties AB, 559378-1700. Koncernens ägarandel

uppgår till 58,3 %. Alma II Group Holding AB har fakturerat intresseföretaget 270 TEUR (118 TEUR) avseende förvaltningstjänster. Per bokslutsdagen föreligger en rörelsefordran om 836 TEUR (1 257 TEUR) samt ett kortfristigt lån om 2 704 TEUR (0 MEUR) som återbetalades i januari 2024.

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

## Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	29 185	79 580
Garantier	41 872	41 043
Övriga säkerheter	1 530	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>72 587</b>	<b>120 623</b>

## Not 25. 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 inklusive Vinstandelslån

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

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

## Not 26. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2023-01-01	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande omklassificeringar	Valutakurseffekt	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>					
Vinstandelslån	96 062	28 076	-	-409	123 729
Skulder till kreditinstitut	58 751	15 992	-21 413	-70	53 260
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	45 364	7 112	22 312	38	74 825
	<b>200 177</b>	<b>51 180</b>	<b>899</b>	<b>-441</b>	<b>251 815</b>

## Not 27. Vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	-40 €
Årets resultat	43 €

disponeras så att

i ny räkning överföres	3 €
------------------------	-----

k=20240703;2024070410:00



## Moderföretagets resultaträkning

	Not	2023	2022
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa intäkter</b>		-	-
Administrationskostnader	2, 3	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-	-
<b>Resultat före skatt</b>		-	-
Aktuell skatt	4	-	-
<b>Årets resultat</b>		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		-	-



## Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1 868	1 599
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 868</b>	<b>1 599</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 868</b>	<b>1 599</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kassa och bank	6	3	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 871</b>	<b>1 602</b>

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6	6
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		0	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	8	1 865	1 596
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 865</b>	<b>1 596</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>1 865</b>	<b>1 596</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 871</b>	<b>1 602</b>

## Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Ingående balans 1 jan 2022</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2022</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Ingående balans 1 jan 2023</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2023</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>



## Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-	-
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar i rörelsekapital		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-	-
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-269	-160
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-269	-160
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Förändring vinstandelslån		269	160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		269	160
<b>Årets kassaflöde</b>		-	-
Likvida medel vid årets början		3	3
Likvida medel vid årets slut		3	3



## Moderbolagets noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### 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

### Not 2. Leasingavtal

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

### Not 4. Skatt på årets resultat

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

Totala skattemässiga underskott uppgår per balansdagen till 0 TEUR (0 TEUR).

person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÄRL 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 16 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 3. Anställda och personalkostnader

Inga löner och ersättningar till anställda, ledande befattningshavare eller styrelse har utgått under räkenskapsåret. Se not 9 för koncernen för företagets könsfördelning.

## Not 5. Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	1 599	1 439
Lämnat aktieägartillskott	269	160
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 868</b>	<b>1 599</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 868</b>	<b>1 599</b>

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
<b>Moderbolagets direktägda företag</b>					
Alma Property Partners II AB	559168-4773	Stockholm	72 564 174	22,32%	1 862
Alma Invest II AB	559154-4563	Stockholm	7 000	11,00%	6
<b>Summa aktier och andelar i koncernföretag</b>					<b>1 868</b>

Moderbolagets indirekt ägda företag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Alma II Group Holding AB	559175-6753	Stockholm	100%	168 028	3 109
Alpect II Holding AB	559175-6746	Stockholm	94%	139 287	60 032
Rexbo Industrihus Holding AB	559173-7753	Stockholm	95%	1 286	1 096
Long Stay Properties AB	559177-6819	Stockholm	100%	6 724	0
Long Stay Properties Holding AB	559177-6785	Stockholm	100%	3 078	-
Ekebyhov Hotell AB	559049-1378	Stockholm	100%	1 493	19
Alma Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	91%	15 502	-1 338
Tikkuri Holding AB	559228-0993	Stockholm	96%	1 187	-116
Helsinki Rental Holding AB	559222-2698	Stockholm	100%	46	0
Finnish Residential Holding AB	559222-2706	Stockholm	92%	1 553	46
Alma Fålhagen JV AB	559321-7192	Stockholm	95%	21 606	-
Alma Uppsala Holding AB	559373-2885	Stockholm	85%	17	-118
Alma Uppsala II AB	559373-2844	Stockholm	85%	45	-
Uppsala Kungsängen II AB	559375-7866	Stockholm	85%	40	-2
Alma Fålhagen JV II AB *	559422-5509	Stockholm	91%	14 874	-87
Vallmo Tikkuri Oy	2863804-9	Finland	96%	5 574	-139
Kinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus	0645124-0	Finland	94%	2 445	4
Vallmo Acquisition Oy	3102559-3	Finland	96%	451	-483
LyskærJV HoldCo ApS	41 58 60 44	Danmark	90%	8 566	-21
AA Resi Admin ApS	41 71 95 59	Danmark	90%	5	-5
Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS	38 61 41 26	Danmark	90%	24 054	-5 081
Töölön rakennuttaja Oy	3199717-3	Finland	92%	570	-223
Meander Rakennuttaja Oy	2725345-4	Finland	92%	10 963	308
NS 5 JV Holdco ApS	42919640	Danmark	70%	10 437	-78
NS 5 ApS	40636005	Danmark	70%	1 979	-167
Smedeland JV HoldCo ApS	41233559	Danmark	90%	12 183	-36
Smedeland 8A ApS	41238941	Danmark	90%	13 994	1 728
As Oy Töölön Meander	3256561-2	Finland	92%	-	-
Koy Meander Pysäköinti	3256301-9	Finland	92%	-	-

\* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kurserna EUR 0,0901 samt DKK 0,1342 per 2023-12-31.

## Not 6. Kassa och bank

	2023	2022
Likvida medel	3	3
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## Not 7. Eget kapital

Per den 31 december 2023 består aktiekapitalet av 650 000 stamaktier. Se även upplysningar i koncernens not 20 Eget kapital. Aktierna har ett kvotvärde om 0,01 EUR per aktie.

## Not 8. Långfristiga skulder

Vinstandelslånet löper med 6 % fast ränta samt en rörlig del baserat på företagets totalresultat. Se även koncernens not 16.

## Not 9. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

## Not 10. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

## Not 11. Transaktioner med närstående

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

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

## Not 12. Vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	-40 €
Årets resultat	43 €

disponeras så att

i ny räkning överföres	3 €
------------------------	-----



Alma II Holding AB  
559159-8478

## 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 09222115557519891292

## Dokument

**410, 559159-8478, Alma Holding II Årsredovisning 2023,**  
Huvuddokument  
33 sidor  
*Startades 2024-06-13 13:20:32 CEST (+0200) av Milla Norr (MN)*  
*Färdigställt 2024-06-14 09:28:27 CEST (+0200)*

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"  
*Signerade 2024-06-13 16:41:14 CEST (+0200)*

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"  
*Signerade 2024-06-13 14:13:37 CEST (+0200)*



# Verifikat

Transaktion 09222115557519891292

## Gabriel Novella (GN)

Ernst & Young AB

Personnummer 19820904-0057

*gabriel.novella@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"GABRIEL NOVELLA"

Signerade 2024-06-14 09:28:27 CEST (+0200)

## Simon de Chateau (SdC)

Alma Property Partners

Personnummer 19701104-6310

*simon.dechateau@almaproperty.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Simon De Chateau"

Signerade 2024-06-13 17:49:50 CEST (+0200)

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







Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Alma II Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**GABRIEL NOVELLA (SSN-validerad)**

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-14 07:38:59 UTC



sk=20240703,2024070410113

Penneo dokumentnyckel: NHKFW-GOZEI-JF6ZK-Z1Y68-3WYUI-0TS2D

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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

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