

Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners II AB

Org.nr 559154-4563
Räkenskapsår 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 31 mars 2025


Simon de Chateau



Alma Property Partners

Årsredovisning 2024

ALMA PROPERTY PARTNERS II AB

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Finansiella rapporter	8
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat.....	8
Koncernens rapport över finansiell ställning	9
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Koncernens noter	12
Moderföretagets resultaträkning	28
Moderföretagets balansräkning	29
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital.....	30
Moderföretagets kassaflödesanalys	31
Moderbolagets redovisningsprinciper	32
Underskrifter	36

Styrelsens säte: Stockholm



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners II AB med org. nr. 559154-4563, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

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

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (TEUR)	10 551	8 966	11 920	12 893
Driftsöverskott (TEUR)	13 508	4 784	9 375	10 362
Förvaltningsresultat (TEUR)	-8 146	-21 557	578	-4 508
Årets totalresultat (TEUR)	-10 279	-31 724	38 516	29 312
Marknadsvärde fastigheter (TEUR)	160 042	226 507	195 245	283 841
Uthyrningsgrad (%)	71	51	52	94
Soliditet (%)	27,0	26,2	33,6	27,7
Soliditet ink vinstandelslån (%)	59,6	52,2	56,8	52,4

* Definitioner se not 25.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (TEUR)	1 231	1 262	1 890	921
Årets totalresultat (TEUR)	-18 551	-6 660	-13 908	10 967
Soliditet (%)	19,1	27,4	18,4	24,6

* Definitioner se not 25.

Verksamheten

Koncernen

Alma Property Partners II AB är en svensk Alternativ Investeringsfond (AIF) som förvaltas av Alma Property Partners AB. Mellan parterna har ingåtts ett långsiktigt förvaltningsavtal.

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 8 (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 Property Partners II AB med säte i Stockholm samt dotterföretag. Företaget ägs av Alma II Holding AB och Alma II Holding Invest AB.

Förvärv, investeringar och avyttringar

Koncernen har under året fortsatt att investera i befintligt bestånd. Investeringar och anskaffningar i förvaltningsfastigheter uppgår till 20,4 MEUR (43,2 MEUR) och i

exploateringsfastigheter till 30,1 MEUR (37,0 MEUR). Koncernen har avyttrat en fastighetsportfölj med tre fastigheter i Danmark till ett värde av 86,7 MEUR. Exploateringsfastigheten i Finland är färdigställd och avyttring har skett av 102 lägenheter till ett värde av 86,9 MEUR.

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 35,1 % (58,3 %).

Resultat

Koncernen

Intäkterna uppgick under året till 10 551 TEUR (8 966 TEUR). Intäkterna har ökat med ca 1,6 MEUR. Intäktsökningen för det kvarvarande beståndet beror på färdigställande av koncernens danska bostadsutvecklingsprojekt.

Då koncernens exploateringsfastighet i Finland färdigställdes under året har projektet avräknats avseende de avyttrade lägenheterna. Detta har lett till en intäkt och

kostnad avseende avyttring exploateringsfastighet uppgående till en nettoeffekt om 5 655 TEUR.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 2 886 TEUR (4 586 TEUR). Minskningen är främst hänförlig till koncernens finska portföljer där det under året tomställts en större yta, vilket lett till mindre löpande fastighetskostnader. Samma portfölj har även väsentligt minskat sina underhållskostnader under året. För övrigt jämförbart bestånd är fastighetskostnaderna i nivå med föregående år.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgår till 13 508 TEUR (4 784 TEUR). Justerat för resultatet från den avyttrade exploateringsfastigheten har driftsöverskottet för koncernens jämförbara bestånd utvecklats positivt under året.

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 6 864 TEUR (4 399 TEUR).

Uthyrningsgraden uppgick till 70,8 % (51,3 %) för koncernen. Vakansen är främst hänförlig till ett nybyggnadsprojekt i Sverige. Minskningen under året beror på att två danska bostadsutvecklingsprojekt färdigställts under året.

Finansnetto (exklusive valutaförändringar) uppgick till -13 356 TEUR (-13 050 TEUR).

Fastigheternas marknadsvärde

2024 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 3 827 TEUR (3 178 TEUR). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 56 366 TEUR (-76 026 TEUR). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -26 699 TEUR (68 943 TEUR).

Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån, vinstandelslån och aktieägartillskott (de två senare från Koncernens investerare) vid fastighetsinvesteringar. Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portföljbolag. Utöver detta har moderföretaget en checkkredit.

Låneportföljen (inkl. vinstandelslån) löper med en viktad genomsnittsränta på 6,3 % (6,2 %). Extern bankfinansiering löper med en viktad genomsnittsränta om 6,8 % (6,3 %).

Moderföretaget

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

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till -18 551 TEUR (-6 660 TEUR) och likvida medel 5 070 TEUR (1 181 TEUR) vid årets slut. Skillnaden i moderföretagets resultat mellan åren förklaras av nedskrivningar av andelar i dotterföretag, valutakursdifferenser och koncernbidrag. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 19,1 % (27,4 %).

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 fastighetsexponeringen 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 renoveringsbehov. 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 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 finansörer. Koncernen arbetar aktivt med flertalet externa finansieringsaktörer för att sprida finansierings- och refinansieringsrisken. För att säkerställa att koncernen alltid kan upprätthålla sin kortsiktiga betalningsförmåga ska en viss minsta likviditet alltid finnas tillgänglig. Koncernen har interna policys som reglerar maximal finansiering per investering för att begränsa risken.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökade räntekostnader för lån. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivat-instrument. 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 219,4 MEUR (187,6 MEUR).

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 vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	55 497 771 €
Årets resultat	-18 551 538 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	36 946 233 €



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Hysesintäkter	4	10 551	8 966
Intäkt från avyttring av exploateringsfastighet		86 866	-
Övriga intäkter		188	404
Fastighetskostnader	5	-2 886	-4 586
Kostnad från avyttring av exploateringsfastighet		-81 211	-
Driftsöverskott		13 508	4 784
Administration och övriga externa kostnader	6,7,9	-6 864	-4 399
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	15	-1 159	-10 140
Finansiella intäkter	10	498	414
Finansiella kostnader	8,11	-14 129	-12 216
Förvaltningsresultat		-8 146	-21 557
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		3 037	27
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	13	1 490	-11 622
Resultat före skatt		-3 619	-33 152
Uppskjuten skatt	12	361	1 392
Aktuell skatt	12	-83	74
Årets resultat		-3 341	-31 686
	Not	2024	2023
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens	20	-6 938	-38
Summa årets övriga totalresultat		-6 938	-38
Årets totalresultat		-10 279	-31 724
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-3 292	-26 529
Innehav utan bestämmande inflytande		-49	-5 157
Årets resultat		-3 341	-31 686
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-10 230	-26 567
Innehav utan bestämmande inflytande		-49	-5 157
Årets totalresultat		-10 279	-31 724

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	160 042	226 507
Leasingavtal, Nyttjanderätt	8	-	6 135
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	15	139 911	160 438
Andra långfristiga fordringar	16	1 238	1 355
Uppskjuten skattefordran	12	54	469
Summa anläggningstillgångar		301 245	394 904
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	14	7 500	58 624
Hysesfordringar	16	46	923
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		-	2 704
Övriga fordringar	17	1 282	3 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 020	1 019
Likvida medel	19	47 190	13 829
Summa omsättningstillgångar		57 038	80 443
SUMMA TILLGÅNGAR		358 284	475 347
	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	20	33	33
Övrigt tillskjutet kapital	20	72 568	70 711
Reserver omräkningsdifferens	20	-21 316	-14 379
Balanserat resultat		43 791	70 321
Årets resultat		-3 292	-26 529
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		91 784	100 157
Innehav utan bestämmande inflytande		5 015	24 223
Summa eget kapital		96 799	124 380
Långfristiga skulder			
Vinstandelslån	16	116 723	123 729
Skulder till kreditinstitut	16	60 199	53 261
Övriga skulder	21	2 173	5 395
Leasingskuld	8	-	6 447
Uppskjutna skatteskulder	12	2 608	7 146
Summa långfristiga skulder		181 703	195 978
Kortfristiga skulder			
Vinstandelslån	16	10 150	-
Ej betald ränta vinstandelslån	16	22 288	14 677
Skulder till kreditinstitut	16	35 874	74 825
Leverantörsskulder		1 102	182
Skatteskulder		18	-
Övriga skulder	21	8 830	62 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 519	3 178
Summa kortfristiga skulder		79 781	154 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		358 284	475 347

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
Ingående eget kapital 1 jan 2023	33	54 378	-14 341	70 176	110 246	28 877	139 123
Årets totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	-26 529	-26 529	-5 157	-31 686
Årets totalresultat	-	-	-38	-	-38	-	-38
Summa årets totalresultat	-	-	-38	-26 529	-26 567	-5 157	-31 724
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Omklassificering	-	-	-	4	4	-4	-
Erhållet aktieägartillskott	-	16 333	-	140	16 473	754	17 227
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-	-246	-246
Summa	-	16 333	-	144	16 477	504	16 981
Utgående eget kapital 31 dec 2023	33	70 711	-14 379	43 791	100 156	24 224	124 380
Ingående eget kapital 1 jan 2024	33	70 711	-14 379	43 791	100 156	24 224	124 380
Årets totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	-3 292	-3 292	-49	-3 341
Årets totalresultat	-	-	-6 938	-	-6 938	-	-6 938
Summa årets totalresultat	-	-	-6 938	-3 292	-10 229	-49	-10 278
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Utköp minoritet	-	-	-	-	-	-19 478	-19 478
Erhållet aktieägartillskott	-	1 856	-	-	1 856	318	2 175
Summa	-	1 856	-	-	1 856	-19 160	-17 303
Utgående eget kapital 31 dec 2024	33	72 568	-21 316	40 499	91 784	5 015	96 799

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		13 508	4 784
Administration och övriga externa kostnader		-6 864	-4 399
Betalt finansnetto		-6 060	-5 703
Poster som inte har påverkat kassaflödet		828	-
Betald skatt		-27	-852
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 385	-6 170
Förändring av rörelsefordringar		5 447	9 869
Förändring av rörelseskulder		-3 005	-521
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 827	3 178
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	13, 14	-24 000	-49 861
Avyttringar av fastigheter		80 366	-
Aktieägartillskott till intresseföretag och joint ventures		-	-26 165
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 366	-76 026
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	60 670	78 026
Amortering av lån		-92 000	-60 552
Upptagna vinstandelslån		3 144	33 706
Erhållet aktieägartillskott		1 856	17 230
Utdelning		-	-246
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-369	779
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 699	68 943
Årets kassaflöde		33 494	-3 905
Likvida medel vid årets början		13 829	17 737
Kursdifferens i likvida medel		-133	-3
Likvida medel vid årets slut		47 190	13 829

Koncernens noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderföretaget Alma Property Partners II AB, med organisationsnummer 559154-4563 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 "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

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 företag som står under Alma Property Partners II 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 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, 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 realiseras 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. Koncernen aktiverar i vissa fall externa finansieringskostnader avseende finansiering under byggnation som en del av fastighetens anskaffningsvärde.

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 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 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 korrigering 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 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.

Not 4. Hyresintäkternas fördelning

	2024	2023
<i>Intäkter per väsentligt område</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	10 551	8 966
Summa	10 551	8 966
<i>Hyresintäkter per fastighetskategori</i>		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	9 115	8 966
Hyresintäkter från bostäder	1 436	-
Summa	10 551	8 966
<i>Intäkter per geografiskt område</i>		
Sverige	98	582
Finland	3 584	3 934
Danmark	6 869	4 450
Summa	10 551	8 966

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
2025	3 006	36,8
2026	1 949	23,9
2027	618	7,6
2028	-	-
2029 och senare	2 595	31,8
Summa	8 168	100,0

Not 5. Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-1 733	-1 474
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-515	-2 458
Fastighetsskatt	-556	-443
Övriga fastighetskostnader	-82	-211
Summa	-2 886	-4 586

Not 6. Arvode till revisorer

	2024	2023
Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young OY		
Revisionsuppdraget	-82	-124
Annan revisionsverksamhet	-7	-3
Skatterådgivning	-3	-
Summa	-92	-127
Andra revisorer		
Revisionsuppdraget	-8	-15
Summa	-8	-15

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2024	2023
Fondrelaterade förvaltningstjänster	-2 922	-2 569
Redovisningstjänster	-310	-306
Konsultarvoden	-217	-74
Juristkostnader	-32	-128
Övriga rörelsekostnader	-3 383	-1 322
Summa	-6 864	-4 399

Not 8. Leasingavtal, Nyttjanderätt

I samband med den pågående processen att avyttra exploateringsfastigheten i Finland har bolaget avträtt

den leasingtillgång och leasingskuld som avser tomträtten.

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

	2024	2023
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 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 10. Finansiella intäkter

	2024	2023
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	498	243
Övriga finansiella intäkter	-	171
Summa	498	414

Not 11. Finansiella kostnader

	2024	2023
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	13 694	-13 464
Kursdifferenser på fordringar	2 335	9 407
Kursdifferenser på skulder	-2 610	-8 159
Övriga finansiella kostnader	-160	-
Summa	-14 129	-12 216

Not 12. Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-83	74
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	361	1 392
Redovisad skatt	278	1 466
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-3 619	-33 152
	-3 619	-33 152
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	746	6 829
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-66	25
Skatteeffekt avyttrade dotterföretag	2 863	-
Återläggning av resultat från intresseföretag och joint ventures	-239	-2 131
Temporära skillnader	358	112
Justering skatt föregående år	-17	6
Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran ¹	-3 054	-2 122
Övriga skattemässiga justeringar	-313	-1 253
Redovisad skatt	278	1 466
Effektiv skattesats	7,67%	4,42%

1. Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) om -1 506 TEUR (-1 536 TEUR) samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om -1 548 TEUR (-586 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 20 820 TEUR (15 869 TEUR) 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. Tilläggs-skatten bedöms således inte innebära några beloppsmässiga konsekvenser för koncernen 2024.

Specifikation av förändring av uppskjuten skattefordran:	2024	2023
Ingående redovisat värde	469	87
Förändring av temporära skillnader	-415	382
Redovisat värde	54	469
Uppskjuten skatteskuld		
Förvaltningsfastigheter	-2 608	-7 146
Redovisat värde	-2 608	-7 146

Not 13. Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2024	2023
Ingående balans	226 507	195 245
Investeringar i befintliga fastigheter	20 411	43 198
Avyttringar	-87 265	-
Orealiserad värdeförändring	1 490	-11 622
Valutakurseffekt	-1 101	-314
Utgående balans	160 042	226 507

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 (vägt genomsnitt)	2024	2023
Diskonteringsränta (%)	6,81/7,29	7,13
Inflationsantagande (%)	2,00	2,00
Direktavkastningskrav (%)	5,31	5,12

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TEUR
Hysesintäkter	+/-5%	+16 156/-16 156
Förväntat driftsnetto	+/-5%	+11 902/-11 902
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	-19 861/+24 024

I de två tabellerna ovan ingår ej under fjärde kvartalet avyttrade fastigheter.

Not 14. Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter	2024	2023
Ingående balans	58 624	21 639
Årets anskaffningar	30 087	36 985
Avyttringar	-81 211	-
Utgående balans	7 500	58 624

Not 15. Andelar i intresseföretag och joint ventures

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	160 438	143 455
Nyemission	-	26 165
Avyttringar	-14 128	-
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures varav justering 2022	363	-10 140
Realisationsresultat	-1 485	-
Valutakurseffekt	-5 277	958
Utgående redovisat värde	139 911	160 438
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		
Resultatandelar	363	-10 140
Realisationsresultat	-1 485	-
Transaktionskostnader	-37	-
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-1 159	-10 140

Intresseföretag och joint ventures	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %
Prisma Properties AB	559378-1700	Stockholm	35,1	35,1
Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-asema	0288276-4	Finland	60,0	60,0

Belopp anges i MEUR	Prisma Properties AB	
	2024	2023
Anläggningstillgångar	650	557
Likvida medel	68	4
Övriga kortfristiga fordringar	12	21
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-199	-223
Övriga långfristiga skulder	-34	-32
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-82	-36
Övriga kortfristiga skulder	-17	-16
Nettotillgångar	398	275
Nettoomsättning	38	34
Drifts- och fastighetskostnader	-8	-7
Administration och övriga externa kostnader	-7	-5
Finansiella intäkter och kostnader	-11	-14
Värdoförändring fastigheter	-	-14
Övriga värdoförändringar	-3	-4
Nedskrivningar	-1	-1
Skatt	-4	-2
Årets resultat	3	-12
Övrigt totalresultat	1	-
Årets totalresultat	4	-12
Varav hänförligt till moderföretagets ägare	4	-12
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Årets totalresultat	4	-12
Varav koncernens del av årets totalresultat	0,4	-6,9

Not 16. Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut

I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat

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 141 MEUR (153 MEUR) 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	-	46	46
Andra långfristiga fordringar	-	1 238	1 238
Övriga fordringar	-	933	933
Upplupna intäkter	-	14	14
Likvida medel	-	47 190	47 190
Summa finansiella tillgångar	-	49 421	49 421

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	149 161	149 161
Skulder till kreditinstitut	-	96 073	96 073
Övriga långfristiga skulder	-	2 173	2 173
Leverantörsskulder	-	1 102	1 102
Övriga kortfristiga skulder	-	8 830	8 830
Upplupna kostnader	-	1 519	1 519
Summa finansiella skulder	-	258 858	258 858

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	-	923	923
Andra långfristiga fordringar	-	1 355	1 355
Övriga fordringar	-	5 406	5 406
Upplupna intäkter	-	5	5
Likvida medel	-	13 829	13 829
Summa finansiella tillgångar	-	21 518	21 518

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Vinstandelslån	-	138 406	138 406
Skulder till kreditinstitut	-	128 086	128 086
Övriga långfristiga skulder	-	5 395	5 395
Leverantörsskulder	-	182	182
Övriga kortfristiga skulder	-	62 127	62 127
Upplupna kostnader	-	3 178	3 178
Summa finansiella skulder	-	337 374	337 374

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.

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2024	2023
Ej förfallna hyresfordringar	-	259
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	29	29
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	17	6
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	32	755
<i>Reserverade hyresfordringar</i>	<i>-32</i>	<i>-126</i>
Utgående redovisat värde	46	923

	2024	2023
Ingående redovisat värde	-126	-26
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	126	-
Årets reserveringar	-32	-100
Utgående redovisat värde	-32	-126

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						
2024-12-31	2025	2026	2027	2028	2029 och senare	Summa
<i>Skulder till investerare</i>						
Vinstandelslån	10 150	-	-	-	116 723	126 873
Ej betald ränta vinstandelslån	1 783	-	-	-	20 505	22 288
<i>Skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån	35 874	-	-	-	60 199	96 073
Summa	47 807	-	-	-	197 427	245 234

Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel %	Medelränta %
Rörligt	78 073	35	6,9
2025	28 150	13	6,3
2026	35 524	16	6,0
2027	40 599	18	6,0
2028	40 600	18	6,0
2029 och senare	-	-	-
Summa	222 946	100	

Viktad genomsnittsränta 6,3

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

Koncernens kreditfaciliteter uppgick per 2024-12-31 till 2,6 MEUR varav hela krediten var utnyttjad (20,3 MEUR varav 17,9 MEUR utnyttjad per 2023-12-31).

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 961 MEUR (1 281 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

För en av koncernens finska portföljer har två covenant (ICR samt LTV) kopplat till portföljens finansiering ej uppfyllts under 2024. Per bokslutsdagen har bolaget erhållit en sk waiver, det vill säga att banken godkänner tillfälligt avsteg från överenskomna finansieringsvillkor.

Totalt lånebelopp är 18 000 000 euro och utlånan bank är Ilmarinen och har klassificerats som kortfristigt då bolagets waiver gäller till och med 2025. Koncernen kommer under 2025 att utvärdera olika scenarion för att kunna uppfylla bankens covenant och flertalet diskussioner med potentiella intressenter förs.

Not 17. Övriga fordringar

	2024	2023
Momsfordringar	313	604
Reversfordran försäljning	601	2 535
Övriga fordringar	368	205
Summa	1 282	3 344

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024	2023
Förutbetalda räntekostnader	14	-
Upplupna intäkter	191	42
Övriga förutbetalda kostnader	815	977
Summa	1 020	1 019

Not 19. Likvida medel

	2024	2023
Spärrade bankmedel	-	3 259
Likvida medel	47 190	10 570
Summa	47 190	13 829

Not 20. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (EUR)	Antal preferens-aktier A	Antal preferens-aktier B1	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 3 April 2018			65 000 000	6 500	-
Nyemission 2018-11-09	260 000 000			26 000	-
Aktieägartillskott 2018-12-28					1 557 471
Per den 31 December 2018	260 000 000	-	65 000 000	32 500	1 557 471
Aktieägartillskott 2019-10-31					14 192 729
Per den 31 December 2019	260 000 000	-	65 000 000	32 500	15 750 200
Aktieägartillskott 2020-03-31					7 424 096
Aktieägartillskott 2020-09-30					9 280 119
Per den 31 December 2020	260 000 000	-	65 000 000	32 500	32 454 415
Aktieägartillskott 2021-03-25					4 454 453
Aktieägartillskott 2021-08-12					6 681 687
Aktieägartillskott 2021-12-25					5 568 073
Per den 31 December 2021	260 000 000	-	65 000 000	32 500	49 158 628
Återbetalt aktieägartillskott 2022-01-27					-11 113 175
Aktieägartillskott 2022-04-19					7 052 886
Aktieägartillskott 2022-09-14					9 280 121
Per den 31 December 2022	260 000 000	-	65 000 000	32 500	54 378 460
Aktieägartillskott 2023-02-10					7 052 886
Aktieägartillskott 2023-09-14					9 280 121
Per den 31 December 2023	260 000 000	-	65 000 000	32 500	70 711 467
Aktieägartillskott 2024-02-13					1 856 024
Per den 31 December 2024	260 000 000	-	65 000 000	32 500	72 567 491

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 omfattade det registrerade aktiekapitalet 325 000 000 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,0001 EUR per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsreserv	2024	2023
Ingående redovisat värde	-14 379	-14 341
Årets förändring	-6 938	-38
Summa	-21 316	-14 379

Not 21. Övriga skulder

	2024	2023
Övriga långfristiga skulder		
Skuld till ägare	1 602	3 180
Övriga långfristiga skulder	571	2 215
Utgående redovisat värde	2 173	5 395
Övriga kortfristiga skulder		
Skuld till ägare	-	2 358
Förskottsbetalningar från bostadsköpare	7 342	58 679
Övriga kortfristiga skulder	1 488	1 090
Utgående redovisat värde	8 830	62 127

Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	268	266
Förutbetalda hyresintäkter	29	136
Upplupna projektkostnader	-	2 548
Upplupna försäljningskostnader	801	-
Övriga upplupna kostnader	421	228
Utgående redovisat värde	1 519	3 178

Not 23. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Alma Property Partners AB om 891 TEUR (0 TEUR).
Alma har under 2024 fakturerat Prisma Properties AB 81 TEUR (270 TEUR).

Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 2 922 TEUR (2 569 TEUR) enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. Per 2024-12-31 har företaget en skuld till

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

Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024	2023
Fastighetsinteckningar	31 615	29 185
Garantier	52 176	41 872
Övriga säkerheter	1 478	1 530
Övriga ansvarsförbindelser	348	-
Utgående redovisat värde	85 617	72 587

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. 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 26. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2024-01-01	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödospåverkande	Valutakurseffekt	2024-12-31
Långfristiga skulder					
Vinstandelslån	123 729	3 144	-10 150	-	116 723
Skulder till kreditinstitut	53 261	10 591	-3 605	-48	60 199
Kortfristiga skulder					
Vinstandelslån	-	-	10 150	-	10 150
Skulder till kreditinstitut	74 825	-41 922	3 605	-635	35 873
	251 815	-28 187	-	-683	222 945

Not 27. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	55 497 771 €
Årets resultat	-18 551 538 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	36 946 233 €

ank=20250526;2025052705041



Moderföretagets resultaträkning

	Not	2024	2023
Intäkter		1 231	1 262
Intäkter		1 231	1 262
Övriga externa kostnader	2,3,4	-3 408	-3 186
Resultat före finansiella poster		-2 177	-1 924
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-8 009	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	97	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 005	-5 912
Summa finansiella poster		-15 917	-5 775
Resultat efter finansiella poster		-18 094	-7 699
Bokslutsdispositioner			
Erhållna/lämnade koncernbidrag		-457	1 039
Resultat före skatt		-18 551	-6 660
Aktuell skatt	8	-	-
Årets resultat		-18 551	-6 660
Årets totalresultat		-18 551	-6 660

Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	186 055	169 060
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 055	169 060
Summa anläggningstillgångar		186 055	169 060
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		1 373	1 500
Fordringar hos koncernföretag		499	20 664
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		-	2 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	718	719
Summa kortfristiga fordringar		2 590	25 587
<i>Kassa och bank</i>	11	5 070	1 181
Summa omsättningstillgångar		7 660	26 768
SUMMA TILLGÅNGAR		193 715	195 828
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		33	33
Summa bundet eget kapital		33	33
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		72 567	70 711
Balanserat resultat		-17 070	-10 409
Årets resultat		-18 551	-6 660
Summa fritt eget kapital		36 946	53 642
Summa eget kapital		36 978	53 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	13	116 723	123 729
Summa långfristiga skulder		116 723	123 729
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	13	10 150	-
Leverantörsskulder		21	1
Skulder till koncernföretag		7 488	3 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	22 355	14 747
Summa kortfristiga skulder		40 013	18 424
Summa skulder		156 736	142 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		193 715	195 828

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 1 jan 2023	33	54 378	3 498	-13 908	44 001
Årets resultat	-	-	-	-6 660	-13 908
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-13 908	13 908	-
Erhållet aktieägartillskott 31 dec 2023	-	16 333	-	-	16 333
Summa transaktioner med ägare	-	16 333	-13 908	13 908	16 333
Utgående eget kapital 31 dec 2023	33	70 711	-10 410	-6 660	53 675
Ingående eget kapital 1 jan 2024	33	70 711	-10 410	-6 660	53 675
Årets resultat	-	-	-	-18 551	-18 551
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-6 660	6 660	-
Erhållet aktieägartillskott	-	1 856	-	-	1 856
Summa transaktioner med ägare	-	1 856	-6 660	6 660	1 856
Utgående eget kapital 31 dec 2024	33	72 567	-17 070	-18 551	36 978

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster		-2 177	-1 924
Betalt finansnetto		97	-513
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 080	-2 437
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		2 832	-1 352
Förändring av rörelseskulder		16	1 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		768	-2 588
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållet aktieägartillskott		1 856	16 333
Förändring vinstandelslån		3 144	33 297
Amortering av lån		-	-26 807
Förändring av interna mellanhavanden		-1 879	-19 054
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 121	3 769
Årets kassaflöde		3 889	1 181
Likvida medel vid årets början		1 181	-
Likvida medel vid årets slut		5 070	1 181

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 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 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 2. Arvode till revisorer

	2024	2023
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	-53	-72
Summa	-53	-72

Not 3. Leasingavtal

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

Not 4. 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. Resultat från andelar i dotterföretag

	2024	2023
Utdelningar från dotterföretag	3 505	-
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag	-11 514	-
Summa	-8 009	-

Not 6. Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	97	137
Summa	97	137

Not 7. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-7 610	-7 267
Kursdifferenser	-394	1 355
Summa	-8 003	-5 912

Not 8. Skatt på årets resultat

	2024	2023
Redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-18 551	-6 660
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	3 822	1 372
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	-3 822	-1 372
Redovisad skatt	-	-
Effektiv skattesats	0,0%	0,0%

Skatteeffekt på ej redovisade underskott består av ej värderade underskott -2 855 TEUR (-431 TEUR), ej avdragsgill ränta -1 110 TEUR (-1 032 TEUR) samt koncernbidrag för aktuellt år vilka ej ha redovisats i resultaträkningen 143 TEUR (91 TEUR).

Moderföretaget tillämpar principen om att redovisa koncernbidrag över resultaträkningen för föregående års koncernbidrag. Skatteeffekten av effektiv skattesats för aktuellt år påverkas därmed av att koncernbidrag ej redovisas innevarande år.

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 13 163 TEUR (10 211 TEUR) varav 0 TEUR (0 TEUR) bedömts som sannolika och föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran. Se även koncernens Not 12 för kommentar avseende hantering av Uppskjuten skattefordran.

Not 9. Andelar i koncernföretag

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	173 949	169 716
Lämnat aktieägartillskott	28 510	4 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 459	173 949
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 889	-4 889
Årets nedskrivningar	-11 514	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 404	-4 889
Utgående redovisat värde	186 055	169 060

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Moderbolagets direktägda företag					
Alma II Group Holding AB	559175-6753	Stockholm	50 000	100	186 055
Summa aktier och andelar i koncernföretag					
Moderbolagets indirekt ägda företag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Alpect II Holding AB	559175-6746	Stockholm	100%	134 616	64
Long Stay Properties Holding AB	559177-6785	Stockholm	100%	2 973	-
Ekebyhov Hotell AB	559049-1378	Stockholm	100%	1 248	-195
Alma Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	94%	16 327	-2 865
Tikkuri Holding AB	559228-0993	Stockholm	96%	1 027	-120
Finnish Residential Holding AB	559222-2706	Stockholm	92%	1 559	58
Alma Fålhagen JV AB	559321-7192	Stockholm	95%	25 068	-22
Alma Uppsala Holding AB	559373-2885	Stockholm	100%	147	0
Alma Fålhagen JV II AB	559422-5509	Stockholm	94%	14 368	-84
Vallmo Tikkuri Oy	2863804-9	Finland	96%	5 574	-139
Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskus	0645124-0	Finland	95%	2 445	4
Vallmo Acquisition Oy	3102559-3	Finland	96%	451	-483
AA Resi Admin ApS	41 71 95 59	Danmark	100%	6	-5
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%	10 426	-81
NS 5 ApS	40636005	Danmark	70%	1 976	-167
Smedeland JV HoldCo ApS	41233559	Danmark	90%	12 116	-31
Smedeland 8A ApS	41238941	Danmark	90%	13 575	1 321
Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-asema	0288276-4	Finland	57%	-	-

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kurserna SEK 0,0871 samt DKK 0,1340 per 2024-12-31.

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna Intäkter

	2024	2023
Förutbetalda avtalskostnader	718	719
Summa	718	719

Not 11. Kassa och bank

	2024	2023
Likvida medel	5 070	1 181
Summa	5 070	1 181

Not 12. Eget kapital

Per den 31 december 2024 består aktiekapitalet av 260 000 000 preferensaktier och 65 000 000 stamaktier. Se även upplysningar i koncernens not 20 Eget kapital. Aktierna har ett kvotvärde om 0,0001 EUR per aktie.

Not 13. Långfristiga skulder

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

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024	2023
Upplupna räntekostnader	22 228	14 677
Upplupna avtalskostnader	67	71
Summa	22 355	14 747

Not 15. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

ank=20250526:2025052705049

Not 16. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

Not 17. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 2 922 TEUR (2 569 TEUR) enligt gällande avtal till Alma Property Partners AB. Per 2024-12-31 har Företaget ingen fordran eller skuld till Alma Property Partners AB.

Alma Property Partners II AB äger via dotterföretaget Alpect II Holding AB andelar i Prisma Properties AB, 559378-1700. Koncernens ägarandel uppgår till 35,1 % (58,3 %). Moderföretaget hade per 2023-12-31 lämnat ett kortfristigt lån om 2 704 TEUR som återbetalades i januari 2024.

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

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	55 497 771 €
Årets resultat	-18 551 538 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	36 946 233 €



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 09222115557543034627

Dokument

Alma Property Partners II Årsredovisning 2024
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2025-03-31 14:42:35 CEST (+0200) av Jenny
Brännmark (JB)
Färdigställt 2025-03-31 20:50:12 CEST (+0200)

Initierare

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

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 2025-03-31 17:42:04 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 2025-03-31 17:33:04 CEST (+0200)



Verifikat

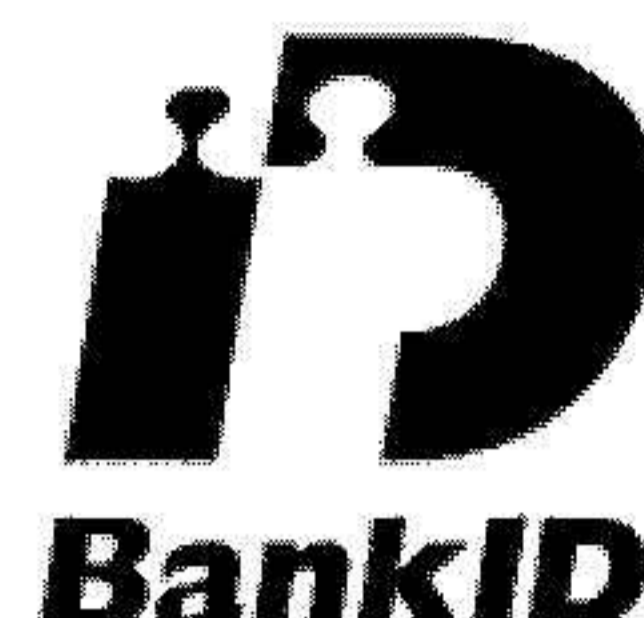
Transaktion 09222115557543034627

Gabriel Novella (GN)
Ernst & Young AB
Personnummer 19820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL LEO NOVELLA"
Signerade 2025-03-31 20:50:12 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 2025-03-31 17:29:29 CEST (+0200)

Godkännare

Johan Svenbrink (JS)
Alma Property Partners
johan.svenbrink@almaproperty.se
Godkände 2025-03-31 17:24:24 CEST (+0200)

Anton Hasselberg (AH)
Identifierad med svenskt BankID som "ANTON HASSELBERG"
Ernst & Young AB
Personnummer 970805-9036
anton.hasselberg@se.ey.com
Godkände 2025-03-31 18:21:05 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>





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alma Property Partners II AB, org.nr 559154 - 4563

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Alma Property Partners II 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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

ank=20250526:2025052705054

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 II 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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

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 LEO NOVELLA

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 18:53:00 UTC



amk=20250526:2025052705055

Penneo dokumentnyckel: VF2VO-FSLC8-DK6TZ-EK8KV-CJFUS-7Q8VI

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.