

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Alma Property Partners II AB

Org.nr 559154-4563  
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 31 mars 2023. 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 2023

  
Simon de Chateau

2023050407718

# Årsredovisning och koncernredovisning

## Alma Property Partners II AB

Org.nr 559154-4563

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

**Årsredovisning och koncernredovisning**  
för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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 .....	27
Moderföretagets balansräkning .....	28
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital .....	29
Moderföretagets kassaflödesanalys .....	30
Moderbolagets redovisningsprinciper .....	31
Underskrifter .....	35

Styrelsens säte: Stockholm

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners II AB med org. nr 559154-4563, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022. Företaget har

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

## Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (TEUR)	11 920	12 893	8 494	1 951
Driftsöverskott (TEUR)	9 375	10 362	5 768	1 352
Förvaltningsresultat (TEUR)	578	-4 508	-5 271	-6 764
Årets totalresultat (TEUR)	38 516	29 312	11 425	-3 440
Marknadsvärde fastigheter (TEUR)	195 245	283 841	194 442	104 690
Uthyrningsgrad (%)	69	94	91	63
Soliditet (%)	33,6	27,7	20,1	12,0
Soliditet ink vinstandelslån (%)	56,8	52,4	45,5	35,2

\* Definitioner se not 25.

## Flerårsöversikt Moderföretaget\*

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (TEUR)	1 890	921	1 195	482
Årets totalresultat (TEUR)	-13 908	10 967	-908	-5 096
Soliditet (%)	18,4	24,6	16,9	15,4

\* 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. Den omstrukturering av koncernen som genomfördes under det andra kvartalet 2022 innebär att tidigare konsoliderade dotterföretag enbart ingår med resultat fram t o m 30 juni 2022. Därefter redovisas effekten på koncernens räkenskaper som justering av Andelar i intresseföretag. Efterföljande kommentarer avser då jämförbart bestånd. Totalt antal fastigheter uppgår till 12 stycken (51 stycken). 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 och investeringstakten har ökat något i jämförelse med föregående år.

Under året har koncernen omstrukturerat en betydande del av sin verksamhet i Sverige och Danmark och bildat ett samägt intresseföretag. Merparten av koncernens fastighetsbestånd har överförts till det nybildade intresseföretaget. Efter omstruktureringen kvarstår 12 stycken fastigheter i koncernens konsoliderade bestånd. Intresseföretaget har bildats för att fokusera på de typ av fastigheter som övergått och som primärt avser handelsfastigheter inom lågprissegmentet. Fokuseringen på fastigheterna i ett intresseföretag görs för att skapa ett intresseföretag som kan fokusera på en framtida tillväxt inom det utvalda segmentet med en egen organisation.

## Resultat

### Koncernen

Den omstrukturering av koncernen som genomfördes under det andra kvartalet 2022 innebär att tidigare konsoliderade dotterföretag enbart ingår med resultat fram till 30 juni 2022. Därefter redovisas effekten på koncernens räkenskaper som justering av Andelar i intresseföretag med kapitalandelsmetoden dvs. koncernens andel av intressebolagets resultat. Realiserat resultat består främst av realiserad effekt på de fastigheter som ingick i omstruktureringen. Realiserat resultat är beräknat vid avyttringstidpunkten i jämförelse med värdet per 2021-12-31. Efterföljande kommentarer avser då jämförbart bestånd.

Intäkterna uppgick under året till 11 920 TEUR (12 893 TEUR). För kvarvarande bestånd har intäkterna ökat med ca 1,4 MEUR och då på grund av att ett av koncernens danska bostadsutvecklingsprojekt delvis har färdigställts och påbörjat intäktsgenerering. Fastighetskostnaderna uppgick under året till 2 943 TEUR (2 531 TEUR). Fastighetskostnaderna har ökat med ca 0,7 MEUR och avser huvudsakligen driftskostnader för ett av koncernens danska bostadsutvecklingsprojekt.

### Driftsoverskott

Driftsoverskottet blev 9 375 TEUR (10 362 TEUR).

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 6 609 TEUR (6 378 TEUR).

Uthyrningsgraden uppgick till 68,5 % (94,3 %) för koncernen. Förändringen av uthyrningsgraden är främst hänförligt till koncernens större omstrukturering samt att kvarvarande bestånd till övervägande del består av projektfastigheter med naturlig vakans då projekten befinner sig i tidigt stadium samt i byggnationsfaser.

Finansnetto (exklusive valutaförändringar) uppgick till 9 934 TEUR (9 314 TEUR).

### Fastigheternas marknadsvärde

Fortsatt positiv utveckling av fastigheternas marknadsvärden under första halvåret är drivet av generellt positiva marknadsfaktorer samt Almas kontinuerliga arbete med omförhandling av avtal och därigenom förbättrade framtida driftsoverskott. Under andra halvåret ser vi en mer utmanande marknad präglad av kraftigt stigande räntor, inflation som till stor del kompenseras av indexreglerade hyror samt avkastningskrav som ökat.

För ytterligare information hänvisas till not 13.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 9 568 TEUR (1 812 TEUR). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -92 041 TEUR (-42 839 TEUR).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 53 520 TEUR (72 417 TEUR).

### Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån samt vinstandelslån vid fastighetsinvesteringar. Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portföljbolag. Utöver detta har moderföretaget ett bryggglån för externa kapitalförbindelser samt en checkkredit. Amortering under året har gjorts 0 TEUR (3 639 TEUR).

Låneportföljen (ink vinstandelslån) löper med en viktad genomsnittsränta på 5,7 % (4,83 %). Extern bankfinansiering löper med en viktad genomsnittsränta om 5,2 % (3,91 %).

### Moderföretaget

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

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till -13 928 TEUR (10 988 TEUR) och likvida medel var 0 TEUR (215 TEUR) vid årets slut. Moderföretagets resultat förklaras av att det under föregående räkenskapsår avyttrades dotterbolag med vinst vilket ej skett under 2022 samt lämnade koncernbidrag till dotterföretag. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 18,4 % (24,6 %).

### 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 realiserade 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.

### **Hysesintäkter**

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som koncernen äger och den allmänna utvecklingen av marknadshyror. 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 derivatinstrument och placering av överlikviditet.

### **Finansieringsrisk**

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

### **Ränterisk**

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

### **Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risk att koncernen påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 0-30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Koncernen hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprövning. Där koncernen anser att risken är förhöjd så kan åtgärder såsom depositioner, förskottsbetaling 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 191,3 MEUR (125,9 MEUR).

### **Händelser efter balansdagen**

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

## Förslag till vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	57 876 571 €
Årets resultat	-13 907 583 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	43 968 989 €

# Finansiella rapporter

## Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2022	2021
Hysesintäkter	4	11 920	12 893
Övriga intäkter		398	-
Fastighetskostnader	5	-2 943	-2 531
<b>Driftsöverskott</b>		<b>9 375</b>	<b>10 362</b>
Administration och övriga externa kostnader	6,7,9	-6 609	-6 378
Resultatandel från intressebolag & joint ventures	15	4 121	599
Finansiella intäkter	10	9	184
Finansiella kostnader	8,11	-6 318	-9 275
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>578</b>	<b>-4 508</b>
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	23	29 749	16 949
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	13	21 246	22 412
Värdeförändringar derivat	16	1 853	202
<b>Resultat före skatt</b>		<b>53 426</b>	<b>35 055</b>
Uppskjuten skatt	12	1 370	-3 861
Aktuell skatt	12	-752	369
<b>Årets resultat</b>		<b>54 044</b>	<b>31 563</b>
	Not	2022	2021
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens	20	-15 528	-2 251
<b>Summa årets övriga totalresultat</b>		<b>-15 528</b>	<b>-2 251</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>38 516</b>	<b>29 312</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		31 880	23 475
Innehav utan bestämmande inflytande		6 636	5 837
		<b>38 516</b>	<b>29 312</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	195 245	283 841
Leasingavtal, Nyttjanderätt	8	16 723	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag & joint ventures	15	143 455	1 675
Andra långfristiga fordringar	16	1 341	1 988
Uppskjuten skattefordran	12	87	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>356 851</b>	<b>287 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	14	21 639	-
Hysesfordringar	16	1 983	429
Övriga fordringar	17	14 802	3 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 098	2 471
Likvida medel	19	17 737	43 652
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 259</b>	<b>49 577</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>414 110</b>	<b>337 081</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Aktiekapital</b>			
Aktiekapital	20	33	33
Övrigt tillskjutet kapital	20	54 378	49 159
Reserver omräkningsdifferens	20	-14 341	1 120
Balanserat resultat		22 768	901
Årets resultat		47 408	25 726
<b>Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>110 246</b>	<b>76 939</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		28 877	16 359
<b>Summa eget kapital</b>		<b>139 123</b>	<b>93 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Vinstandelslån	16	96 062	83 315
Skulder till kreditinstitut	16	58 751	75 450
Övriga skulder	21	4 248	1 063
Leasingskuld	8	16 723	-
Uppskjutna skatteskulder	12	7 998	9 492
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>183 782</b>	<b>169 320</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ej betald ränta vinstandelslån	16	7 998	7 012
Skulder till kreditinstitut	16	45 364	55 912
Leverantörsskulder		1 260	5 673
Skatteskulder		888	447
Övriga skulder	21	31 097	3 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 598	2 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 205</b>	<b>74 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>414 110</b>	<b>337 081</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- differens	Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 1 jan 2021</b>	<b>33</b>	<b>32 454</b>	<b>3 282</b>	<b>-454</b>	<b>35 315</b>	<b>8 630</b>	<b>43 945</b>
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>-2 251</b>	<b>25 726</b>	<b>23 475</b>	<b>5 837</b>	<b>29 312</b>
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Omklassificering	-	-	89	406	495	-495	-
Erhållet aktieägartillskott	-	16 704	-	-	16 704	2 388	19 092
Minoritetsintrese, tillskjutet kapital	-	-	-	949	949	-	949
<b>Summa</b>	-	<b>16 704</b>	<b>89</b>	<b>1 355</b>	<b>18 148</b>	<b>1 893</b>	<b>20 041</b>
<b>Utgående balans 31 dec 2021</b>	<b>33</b>	<b>49 158</b>	<b>1 120</b>	<b>26 627</b>	<b>76 938</b>	<b>16 360</b>	<b>93 298</b>
<b>Ingående balans 1 jan 2022</b>	<b>33</b>	<b>49 158</b>	<b>1 120</b>	<b>26 627</b>	<b>76 938</b>	<b>16 360</b>	<b>93 298</b>
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	<b>-15 528</b>	<b>47 408</b>	<b>31 880</b>	<b>6 636</b>	<b>38 516</b>
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Omklassificering	-	-	67	-67	-	-	-
Erhållet aktieägartillskott	-	16 333	-	-	16 333	5 881	22 214
Återbetalt aktieägartillskott	-	-11 113	-	-	-11 113	-	-11 113
Lämnad utdelning	-	-	-	-3 792	-3 792	-	-3 792
<b>Summa</b>	-	<b>5 220</b>	<b>67</b>	<b>-3 859</b>	<b>1 428</b>	<b>5 881</b>	<b>7 309</b>
<b>Utgående balans 31 dec 2022</b>	<b>33</b>	<b>54 378</b>	<b>-14 341</b>	<b>70 176</b>	<b>110 246</b>	<b>28 877</b>	<b>139 123</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Driftsöverskott		9 375	10 362
Administration och övriga externa kostnader		-6 609	-6 378
Betalt finansnetto		-8 899	-5 316
Betald skatt		261	-
Resultat från joint ventures & intresseföretag		-	-428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-5 872</b>	<b>-1 760</b>
Förändring av rörelsefordringar		4 990	-400
Förändring av rörelseskulder		10 450	3 972
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 568</b>	<b>1 812</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter	13	-57 264	-65 051
Förvärv av fastigheter		-44 887	-16 591
Avyttringar av fastigheter		10 110	39 840
Kapitaltillskott till intresseföretag & joint ventures		-	-1 037
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-92 041</b>	<b>-42 839</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	26		
Upptagna lån		33 464	27 720
Amortering av lån		-	-3 639
Upptagna vinstandelslån		12 747	28 295
Erhållet aktieägartillskott		22 214	19 092
Återbetalt aktieägartillskott		-11 113	-
Utdelning		-3 792	-
Avyttring av andelar utan bestämmande inflytande		-	949
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>53 520</b>	<b>72 417</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-28 953</b>	<b>31 390</b>
Likvida medel vid årets början		43 652	12 297
Kursdifferens i likvida medel		3 038	-35
Likvida medel vid årets slut		17 737	43 652

## 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 2022. 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 som träder i kraft 2023 och framåt

Ett antal nya och förändrade redovisningsstandarder har ännu inte trätt i kraft och har inte förtidstillämpats i framtagandet av koncernens och moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen avser att följa dessa nya och förändrade standarder när de träder i kraft. Dessa standarder och förändringar av standarder som antagits av IASB förväntas inte ha någon påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. Koncernen bedömer att de nya eller ändrade standarder som träder i kraft från 2023 och framåt ej påverkar koncernen i någon väsentlig omfattning.

#### Förändringar i svenska regelverk

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

#### Konsolidering

##### Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Alma 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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

#### **Andelar i intresseföretag och joint ventures**

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

#### **Valutaomräkning**

##### **Transaktioner i utländsk valuta**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster. Kursvinster och kursförluster på koncerninterna mellanhavanden i form av finansiering av utlandsverksamheter redovisas i årets resultat under finansiella poster. Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto i Resultaträkningen men 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 tillträdesdagen.

#### **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 tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömningen av intäkts-

redovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och /eller köparens kontroll.

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

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

#### **Skatter**

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

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

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

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

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

För uppskjuten skatt tillämpas skattesatsen 20,6 % för Sverige, 22 % för Danmark och 20 % för Finland.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40. Inga avskrivningar sker i koncernen i enlighet med principen, därav återläggs avskrivningar genomförda i dotterföretagen i koncernredovisningen.

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och exkluderat eventuell skatterabatt (förvärvad uppskjuten skatt). Förvaltningsfastigheternas redovisningstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

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

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

#### **Tillkommande utgifter**

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

### **Exploateringsfastigheter**

Koncernen redovisar fastigheter avsedda för produktion av ägarlägenheter som Exploateringsfastigheter under rubriken Omsättningstillgång och i enlighet med IAS 2 Varulager. Redovisning sker till de 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 del 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 här 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 del 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 all 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 intösenpris 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 kassalöden 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 intäcks- 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 kassalödet 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, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial, samt

det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några

större åtgärder eller påverkats av den rådande situationen i någon väsentlig omfattning.

#### Not 4. Hyresintäkternas fördelning

	2022	2021
<i>Intäkter per väsentligt område</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	10 434	12 624
Övriga ersättningar från hyresgäster	1 486	269
<b>Summa</b>	<b>11 920</b>	<b>12 893</b>
<i>Intäkter per fastighetskategori</i>		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	10 927	12 893
Hyresintäkter från bostäder	993	-
<b>Summa</b>	<b>11 920</b>	<b>12 893</b>
<i>Intäkter per geografi</i>		
Sverige	5 827	8 276
Finland	3 947	3 677
Danmark	2 102	940
Norge	44	-
<b>Summa</b>	<b>11 920</b>	<b>12 893</b>

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

#### Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2023	4 445	55,1
2024	-	-
2025	109	1,4
2026	-	-
2027 och senare	3 518	43,5
<b>Summa</b>	<b>8 072</b>	<b>100,0</b>

#### Not 5. Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader (media och köpta tjänster)	-1 711	-1 177
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-531	-702
Fastighetsskatt	-575	-457
Övriga fastighetskostnader	-126	-195
<b>Summa</b>	<b>-2 943</b>	<b>-2 531</b>

#### Not 6. Arvode till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB, Ernst & Young AS, Ernst & Young OY	-	-
Revisionsuppdraget	-98	-122
Annan revisionsverksamhet	-2	-
<b>Summa</b>	<b>-100</b>	<b>-122</b>

## Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2022	2021
Management fee	-2 079	-3 326
Redovisningstjänster	-504	-608
Konsultarvoden	-2 181	-314
Juristkostnader	-182	-302
Övriga rörelsekostnader	-1 663	-1 828
<b>Summa</b>	<b>-6 609</b>	<b>-6 378</b>

## Not 8. Leasingavtal, Nyttjanderätt

Per bokslutsdagen har koncernen en leasingtillgång samt leasingkund om 16 723 TEUR och som avser tomträtt i Finland. Koncernens totala tomträttsavgäld och leasingkostnad var 828 TEUR (0 TEUR). Kostnaden har aktiverats i balansräkningen som exploateringsfastighet.

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

## Not 9. Anställda och personalkostnader

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

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

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022	2021
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%

## Not 10. Finansiella intäkter

	2022	2021
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	9	184
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>184</b>

## Not 11. Finansiella kostnader

	2022	2021
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-9 943	-9 498
Kursdifferenser på fordringar	3 668	135
Kursdifferenser på skulder	-43	88
<b>Summa</b>	<b>-6 318</b>	<b>-9 275</b>

## Not 12. Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-752	369
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	1 370	-3 861
<b>Redovisad skatt</b>	<b>618</b>	<b>-3 492</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	53 426	35 055
	53 426	35 055
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen (20,6%)	-11 006	-7 221
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-321	-170
Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag <sup>1</sup>	13 637	5 163
Återläggning resultat från joint ventures	849	125
Temporära skillnader på avskrivningar	-195	76
Justering skatt fg år	38	358
Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran <sup>2</sup>	-1 030	-1 491
Övriga skattemässiga justeringar	-1 354	-331
<b>Redovisad skatt</b>	<b>618</b>	<b>-3 491</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>-1,16%</b>	<b>9,96%</b>

1. Posten Ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av aktier i dotterföretag består av dels av effekten av att koncernen avyttrat sina fastigheter med vinst som ej är skattepliktig, dels återföring av tidigare uppbokad uppskjuten skatt på orealiserad värdeförändring. Båda komponenterna avser således avyttrade verksamheter. För 2022 avser merparten av posten skatteeffekt avseende omstrukturerad verksamhet.
2. Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto (enbart Sverige) om -1 159 TEUR (-1 052) TEUR samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om 129 TEUR (-439) 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 12 975 TEUR (14 398) TEUR. Koncernen redovisar av försiktighetsskäl ingen Uppskjuten skattefordran då framtida total skatteposition för koncernen är svår att överblicka givet att förvärv och avyttringar kraftigt kan påverka möjligheten till nyttjandet av ackumulerade underskott. Det finns skattemässiga underskott som är möjliga att nyttja.

Specifikation av förändring av uppskjuten skattefordran:	2022	2021
Ingående redovisat värde	-	-
Förändring av temporära skillnader	87	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>87</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Förvaltningsfastigheter	-7 998	-9 492
<b>Redovisat värde</b>	<b>-7 998</b>	<b>-9 492</b>

## Not 13. Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2022	2021
Ingående balans	283 841	194 442
Förvärv av fastigheter	51 728	41 126
Investeringar i befintliga fastigheter	60 458	66 144
Avyttringar	-210 060	-37 250
Orealiserad värdeförändring	21 246	22 412
Omklassificeringar	-2 314	-
Valutakurseffekt	-9 654	-3 033
<b>Utgående balans</b>	<b>195 245</b>	<b>283 841</b>

### Verkligt värde

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det belopp som tillgången vid balansdagen skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs.

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 hyreskontraktvillkor, 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 besitter

Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)	2022	2021
Diskonteringsränta (%)	6,79/6,45	7,41
Inflationsantagande (%)	2,20	1,96
Direktavkastningskrav (%)	4,84	6,53

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TEUR
Hyresintäkter	+/-5%	+20 353/-20 353
Förväntat driftsnetto	+/-5%	+16 585/-16 585
Direktavkastningskrav	+/-0,5%	-31 954/+40 045

## Not 14. Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter	2022	2021
Ingående balans	0	-
Nyanskaffning	19 325	-
Omklassificering	2 314	-
<b>Utgående balans</b>	<b>21 639</b>	<b>0</b>

## Not 15. Andelar i intresseföretag & joint ventures

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 675	1 887
Årets anskaffningar	143 639	1 038
Försäljning/omklassificering	-	-1 678
Andel av intresseföretags resultat	4 121	428
varav värdeförändringar fastigheter	2 927	428
varav förvaltningsresultat (exkl. värdeförändringar fastigheter)	3 000	-
varav skatt	-1 806	-
Valutakurseffekt	-5 980	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>143 455</b>	<b>1 675</b>

Intresseföretag & joint ventures	Org. nr	Säte	Kapitalandel i %	Röstandel i %
Prisma Properties AB	559378-1700	Stockholm	54,0	49,3
Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-asema	0288276-4	Finland	60,0	60,0

## Not 16. Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Moderföretagets finansiella tillgångar och skulder värderas i samtliga fall till upplupet anskaffningsvärde.

### Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut

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

För samtliga tillgångar och skulder, förutom Vinstandelslån, bedöms upplupet anskaffningsvärde överensstämma med verkligt värde.

Verkligt värde för Vinstandelslånen kan beräknas till uppskattningsvis 130 MEUR (103 MEUR) baserat på fastighetsvärdenas nivå för räkenskapsåret 2022.

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2022	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-	1 983	1 983
Andra långfristiga fordringar	-	1 341	1 341
Övriga fordringar	-	14 172	14 172
Upplupna intäkter	-	22	22
Likvida medel	-	17 737	17 737
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	<b>35 255</b>	<b>35 255</b>
	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>			
Vinstandelslån	-	104 060	104 060
Skulder till kreditinstitut	-	104 115	104 115
Övriga långfristiga skulder	-	4 248	4 248
Leverantörsskulder	-	1 260	1 260
Övriga kortfristiga skulder	-	31 097	31 097
Upplupna kostnader	-	4 598	4 598
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	<b>266 101</b>	<b>266 101</b>

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2021	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Hysesfordringar	-	429	429
Andra långfristiga fordringar	180	3 483	3 663
Övriga fordringar	-	1 527	1 527
Upplupna intäkter	-	67	67
Likvida medel	-	43 652	43 652
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>180</b>	<b>49 158</b>	<b>49 338</b>

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
<b>Finansiella skulder</b>			
<b>Vinstandelslån</b>	-	83 315	83 315
Skulder till kreditinstitut	-	131 362	131 362
Övriga långfristiga skulder	-	1 063	1 063
Leverantörsskulder	-	5 673	5 673
Övriga kortfristiga skulder	-	3 381	3 381
Upplupna kostnader	-	1 326	1 326
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>226 120</b>	<b>226 120</b>

### Värdering till verkligt värde

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

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

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

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

### Beräkning av verkligt värde

#### Räntebärande fordringar och skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänförs 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 hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Samtliga ränteswappar har värderats av utgivande finansiellt institut.

#### Kortfristiga fordringar och skulder

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

### Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

	2022	2021
Ingående redovisat värde	180	-20
Värdeförändring i resultatet	1 853	202
Avyttringar	-2 033	-2
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>180</b>

**Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.**

	2022	2021
Ej förfallna hyresfordringar	1 732	148
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	25	22
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	6	41
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	246	246
Varav reserverade hyresfordringar	-26	-28
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 009</b>	<b>457</b>

**Specifikation reserverade hyresfordringar**

	2022	2021
Ingående reservering	-28	-78
Återföring av tidigare gjorda reserveringar	2	50
<b>Utgående reservering</b>	<b>-26</b>	<b>-28</b>

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

för moderföretaget också interna fordringar. Koncernen tillämpar en ratingbaserad metod i kombination med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. I de fall beloppen inte bedöms vara oväsentliga sker en reservering för förväntade kreditförluster även för dessa finansiella instrument.

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

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har omräknats till EUR med balansdagens kurs. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas enligt avtal.

**Förfallostruktur räntebärande skulder**

2022-12-31	2023	2024	2025	2026	2027 och senare	Summa
<b>Skulder till investerare</b>						
Vinstandelslån	-	-	-	-	96 062	96 062
<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
Banklån	45 364	18 000	-	-	40 751	104 115
<b>Summa</b>	<b>45 364</b>	<b>18 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>136 813</b>	<b>200 177</b>

Räntebindningstid	Lånebelopp	Andel %	Medelränta %
Rörligt	52 348	26	6,3
2023	33 767	17	4,9
2024	18 000	9	3,8
2025	-	-	-
2026	-	-	-
2027 och senare	96 062	48	6,0
<b>Summa</b>	<b>200 177</b>	<b>100</b>	

**Viktad genomsnittsränta**

**5,6**

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

Koncernens totala kortfristiga krediter uppgår till 27,7 TEUR varav 20,6 TEUR är nyttjade per 221231.

#### Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 1 041 MEUR (1 207 MEUR) i resultat effekt.

#### Kapitalhantering

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

#### Not 17. Övriga fordringar

	2022	2021
Momsfordringar	819	1 498
Reversfordran försäljning	13 222	-
Övriga fordringar	761	1 527
<b>Summa</b>	<b>14 802</b>	<b>3 025</b>

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

	2022	2021
Förutbetalda räntekostnader	71	237
Upplupna intäkter	28	67
Övriga förutbetalda kostnader	999	2 167
<b>Summa</b>	<b>1 098</b>	<b>2 471</b>

#### Not 19. Likvida medel

	2022	2021
Likvida medel	17 737	43 652
<b>Summa</b>	<b>17 737</b>	<b>43 652</b>

#### Not 20. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (EUR)	Antal preferensaktier A	Antal preferensaktier B1	Antal preferensaktier B2	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
<b>Per den 3 april 2018</b>				65 000 000	6 500	-
Nyemission 2018-11-09	260 000 000				26 000	-
Aktieägartillskott 2018-12-28						1 557 471
<b>Per den 31 december 2018</b>	<b>260 000 000</b>	-	-	<b>65 000 000</b>	<b>32 500</b>	<b>1 557 471</b>
Per den 1 januari 2019	260 000 000			65 000 000	32 500	1 557 471
Aktieägartillskott 2019-10-31						14 192 729
<b>Per den 31 december 2019</b>	<b>260 000 000</b>	-	-	<b>65 000 000</b>	<b>32 500</b>	<b>15 750 200</b>
Aktieägartillskott 2020-03-31						7 424 096
Aktieägartillskott 2020-09-30						9 280 119
<b>Per den 31 december 2020</b>	<b>260 000 000</b>	-	-	<b>65 000 000</b>	<b>32 500</b>	<b>32 454 415</b>
Aktieägartillskott 2021-03-25						4 454 453
Aktieägartillskott 2021-08-12						6 681 687
Aktieägartillskott 2021-12-25						5 568 073
<b>Per den 31 december 2021</b>	<b>260 000 000</b>	-	-	<b>65 000 000</b>	<b>32 500</b>	<b>49 158 628</b>
Återbetalt aktieägartillskott 2022-01-27						-11 113 175
Aktieägartillskott 2022-04-19						7 052 886
Aktieägartillskott 2022-09-14						9 280 121
<b>Per den 31 december 2022</b>	<b>260 000 000</b>	-	-	<b>65 000 000</b>	<b>32 500</b>	<b>54 378 460</b>

#### Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade det registrerade aktiekapitalet 325 000 st aktier enligt fördelningen på

aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,001 EUR per aktie.

### Övrigt tillskjutet kapital

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

Omräkningsreserv	2022	2021
Ingående redovisat värde	1 120	3 282
Omklassificering	67	89
Årets förändring	-15 528	-2 251
<b>Summa</b>	<b>-14 341</b>	<b>1 120</b>

### Not 21. Övriga skulder

	2022	2021
<i>Övriga långfristiga skulder</i>		
Skuld till ägare	2 280	1 001
Övriga långfristiga skulder	1 968	62
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 248</b>	<b>1 063</b>
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Skuld till ägare	1 432	1 557
Förskottsbetalningar från bostadsköpare	28 756	-
Övriga kortfristiga skulder	909	1 824
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 097</b>	<b>3 381</b>

### Not 22. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	61	82
Förutbetalda hyresintäkter	-	712
Upplupna projektkostnader	3 193	0
Övriga upplupna kostnader	1 344	1 244
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 598</b>	<b>2 038</b>

### Not 23. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknads-  
mässiga villkor. Moderföretaget har haft en kostnad  
avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 2 079  
TEUR (3 326 TEUR) enligt gällande avtal till Alma Property  
Partners AB. Per 2022-12-31 har Företaget ingen fordran  
eller skuld till Alma Property Partners AB.

Omstruktureringen av koncernens verksamhet som  
beskrivits i Förvaltningsberättelsen har inneburit att det har  
bildats ett samägt intresseföretag vid namn Prisma  
Properties AB, 559378-1700. Koncernens ägarandel  
uppgår till 54 % och totalt överenskommet fastighets-värde

uppgår till 242 MEUR som fastställdes utifrån  
fastighetsvärden fastställda via extern värderingar av  
auktoriserade värderare samt generella marknadsvillkor. Efter  
omstruktureringen har koncernen fakturerat intresseföretaget  
118 TEUR avseende förvaltnings-tjänster. Per  
bokslutsdagen föreligger en fordran om 1,3 MEUR.  
Anledningen till att fordran per bokslutsdagen överstiger  
fakturerad intäkt är att fordran även innefattar fordringar  
avseende vidarefakturerade kostnader.

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

### Not 24. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Aktier i dotterföretag	-	10 036
Fastighetsinteckningar	79 580	89 125
Garantier	41 043	40 298
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 623</b>	<b>139 459</b>

## Not 25. Nyckeltalsdefinitioner

### Justerat eget kapital

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

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Soliditet inkl Vinstandelslån

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

### Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta

## Not 26. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2022-01-01	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande skuld vid avyttring	Övertagen skuld vid förvärv	Valutakurs- effekt	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>						
Vinstandelslån	83 315	12 747	-	-	-	96 062
Skulder till kreditinstitut	75 450	28 738	-45 437	-	-	58 751
<b>Kortfristiga skulder</b>						
Skulder till kreditinstitut	55 912	7 411	-22 258	6 984	-2 685	45 364
	<b>214 677</b>	<b>48 896</b>	<b>-67 695</b>	<b>6 984</b>	<b>-2 685</b>	<b>200 177</b>

## Not 27. Vinstdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	57 876 571 €
Årets resultat	-13 907 583 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	43 968 989 €

2023050407744

## Moderföretagets resultaträkning

	Not	2022	2021
Intäkter		1 890	921
<b>Intäkter</b>		<b>1 890</b>	<b>921</b>
Övriga externa kostnader	2,3,4	-3 594	-3 987
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 704</b>	<b>-3 066</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-	17 707
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 588	-4 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 588</b>	<b>12 754</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 292</b>	<b>9 688</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna och lämnade koncernbidrag		-6 636	1 300
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-13 928</b>	<b>10 988</b>
Aktuell skatt	7	20	-21
<b>Årets resultat</b>		<b>-13 908</b>	<b>10 967</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-13 908</b>	<b>10 967</b>

## Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	164 827	122 206
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>164 827</b>	<b>122 206</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>164 827</b>	<b>122 206</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		1 967	2 426
Fordringar hos koncernföretag		72 377	88 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	565	849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 909</b>	<b>91 633</b>
<i>Kassa och bank</i>	10	-	215
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>74 909</b>	<b>91 848</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>239 736</b>	<b>214 054</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		33	33
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33</b>	<b>33</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		54 378	49 159
Balanserat resultat		3 498	-7 470
Årets resultat		-13 908	10 967
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>43 968</b>	<b>52 656</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 001</b>	<b>52 689</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	12	96 062	83 315
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>96 062</b>	<b>83 315</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	143
Skulder till kreditinstitut		21 177	10 676
Skulder till koncernföretag		70 209	60 088
Övriga skulder		110	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	8 177	7 143
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>99 673</b>	<b>78 050</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>195 735</b>	<b>161 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>239 736</b>	<b>214 054</b>

## Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Ingående balans 1 jan 2021</b>	<b>33</b>	<b>32 454</b>	<b>-6 561</b>	<b>-908</b>	<b>25 018</b>
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	-	<b>10 967</b>	<b>10 967</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-908	908	-
Erhållet aktieägartillskott 31 dec 2021	-	16 704	-	-	16 704
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	-	<b>16 704</b>	<b>-908</b>	<b>908</b>	<b>16 704</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2021</b>	<b>33</b>	<b>49 158</b>	<b>-7 469</b>	<b>10 967</b>	<b>52 689</b>
<b>Ingående balans 1 jan 2022</b>	<b>33</b>	<b>49 158</b>	<b>-7 469</b>	<b>10 967</b>	<b>52 689</b>
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	-	<b>-13 908</b>	<b>-13 908</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	10 967	-10 967	-
Erhållet aktieägartillskott	-	16 333	-	-	16 333
Återbetalt aktieägartillskott	-	-11 113	-	-	-11 113
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	-	<b>5 220</b>	<b>10 967</b>	<b>-10 967</b>	<b>5 220</b>
<b>Utgående eget kapital 31 dec 2022</b>	<b>33</b>	<b>54 378</b>	<b>3 498</b>	<b>-13 908</b>	<b>44 001</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster		-1 704	-3 066
Betalt finansnetto		-4 578	-1 081
Betald inkomstskatt		20	-21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-6 262</b>	<b>-4 168</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		743	-322
Förändring av rörelseskulder		19 457	-22 374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>13 938</b>	<b>-26 864</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-42 621	-44 543
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-42 621</b>	<b>-44 543</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållet aktieägartillskott		16 333	16 704
Återbetalt aktieägartillskott		-11 113	-
Förändring vinstandelslån		22 723	28 295
Upptagande av lån		525	-
Amortering av lån		-	-2 593
Erhållen utdelning		-	22 596
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>28 468</b>	<b>65 002</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-215</b>	<b>-6 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>215</b>	<b>6 620</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>215</b>

## Moderbolagets redovisningsprinciper

### Not 1. Redovisningsprinciper

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person".

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

#### Dotterföretag

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

#### Finansiella tillgångar och skulder

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

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

#### Obeskattade reserver

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver utan justering för uppskjuten skatt.

#### Anteciperad utdelning

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

### Not 2. Arvode till revisorer

	2022	2021
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	-71	-74
<b>Summa</b>	<b>-71</b>	<b>-74</b>

### 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 koncernföretag

	2022	2021
Utdelningar från dotterföretag		22 596
Nedskrivningar av andelar i dotterföretag		-4 489
<b>Summa</b>		<b>18 107</b>

### Not 6. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-6 242	-4 938
Kursdifferenser	654	-15
<b>Summa</b>	<b>-5 588</b>	<b>-4 953</b>

## Not 7. Skatt på årets resultat

	2022	2021
<b>Redovisad skatt</b>	<b>20</b>	<b>-21</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>		
Resultat före skatt	-13 928	10 998
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget 20,6% (20,6%)	2 869	-2 264
Skatteeffekt utdelning dotterföretag	-	4 655
Skatteeffekt nedskrivning dotterföretag	-	-1 007
Skattekostnad tidigare år	20	-21
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	-2 869	-1 384
<b>Redovisad skatt</b>	<b>20</b>	<b>-21</b>
<b>Effektiv skattesats</b>	<b>0,1%</b>	<b>-0,2%</b>

Skatteeffekt på ej redovisade underskott består av underskott -367 TEUR, ej avdragsgill ränta -918 TEUR samt koncernbidrag för aktuellt år vilka ej ha redovisats i resultaträkningen -1 584 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 10 030 TEUR (9 668 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 8. Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	127 095	82 552
Årets anskaffningar	42 621	44 543
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 716</b>	<b>127 095</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-4 889	-
Årets nedskrivningar	-	-4 889
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 889</b>	<b>-4 889</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>164 827</b>	<b>122 206</b>

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
<b>Moderbolagets direktägda företag</b>					
Alma II Group Holding AB	559175-6753	Stockholm	50 000	100	164 827
<b>Summa aktier och andelar i koncernföretag</b>					
Moderbolagets indirekt ägda företag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets resultat
Alpect II Holding AB	559175-6746	Stockholm	95%	55 680	-131
Rexbo Industrihus Holding AB	559173-7753	Stockholm	95%	24 502	19 764
Long Stay Properties AB	559177-6819	Stockholm	100%	6 705	12
Long Stay Properties Holding AB	559177-6785	Stockholm	100%	3 069	-1
Ekebyhov Hotell AB	559049-1378	Stockholm	100%	1 469	170
Alma Fålhagen AB	556713-4100	Stockholm	95%	3 632	-1 472
Tikkuri Holding AB	559228-0993	Stockholm	95%	1 299	-59
Alma Vertigo AB	559230-4140	Stockholm	95%	52 146	-11
Finnish Residential Holding AB	559222-2706	Stockholm	95%	1 503	3
Alma Fålhagen JV AB	559321-7192	Stockholm	95%	17 500	-1
Alma Uppsala Holding AB*	559373-2885	Stockholm	85%	45	0
Alma Uppsala II AB*	559373-2844	Stockholm	85%	45	0
Uppsala Kunsängen II AB*	559375-7866	Stockholm	85%	40	-2
Vallmo Tikkuri Oy	2863804-9	Finland	95%	1 914	-477
Koy Tikkurilan Kauppakeskus	0645124-0	Finland	95%	1 545	4
Vallmo Acquisition Oy	3102559-3	Finland	95%	534	-438
LyskaerJV HoldCo ApS	41 58 60 44	Danmark	95%	8 607	13
AA Resi Admin ApS	41 71 95 59	Danmark	95%	-10	-10
Ejendomsselskabet Lyskaer 13 B og C ApS	38 61 41 26	Danmark	95%	33 184	18 105
Töölön rakennuttaja Oy	3199717-3	Finland	95%	793	-175
Meander Rakennuttaja Oy	2725345-4	Finland	95%	10 656	7 014
NS 5 JV Holdco ApS	42919640	Danmark	70%	9 910	57
NS 5 ApS	40636005	Danmark	70%	2 166	964
Smedeland JV HoldCo ApS	41233559	Danmark	90%	6 003	29
Smedeland 8A ApS	41238941	Danmark	90%	1 693	386

\* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

Eget kapital samt årets resultat för utländska dotterföretag är omräknade till rapporteringsvaluta enligt kurserna EUR 0,0899 samt DKK 0,1344 per 2022-12-31.

## Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna Intäkter

	2022	2021
Förutbetalda avtalskostnader	565	849
<b>Summa</b>	<b>565</b>	<b>849</b>

## Not 10. Kassa och bank

	2022	2021
Likvida medel	0	215
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>215</b>

## Not 11. Eget kapital

Per den 31 december 2022 består aktiekapitalet av 260 000 000 preferensaktier och 65 000 000 stamaktier. Se även upplysningar i koncernens not 18 Eget kapital. Aktierna har ett kvotvärde om 0,001 EUR per aktie.

## Not 12. Långfristiga skulder

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

### Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	8 060	7 049
Upplupna avtalskostnader	117	94
<b>Summa</b>	<b>8 177</b>	<b>7 143</b>

### Not 14. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Moderföretaget har inte några ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

### Not 15. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

### Not 16. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster till Alma Property Partners AB om 2 079 TEUR (3 326 TEUR) enligt gällande avtal. Per 2022-12-31 har företaget ingen fordran eller skuld till Alma Property Partners AB.

Omstruktureringen av koncernens verksamhet som beskrivits i Förvaltningsberättelse har inneburit att det har bildats ett samägt intresseföretag vid namn Prisma Properties AB, 559378-1700. Koncernens ägarandel uppgår till 54 % och totalt överenskommet fastighetsvärde uppgår till 242 MEUR som fastställdes utifrån fastighetsvärden fastställda via extern värdering av auktoriserade värderare samt generella marknadsvillkor. Per bokslutsdagen föreligger ingen fordran eller skuld mellan parterna.

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	57 876 571 €
Årets resultat	-13 907 583 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	43 968 989 €

Alma Property Partners II AB  
559154-4563

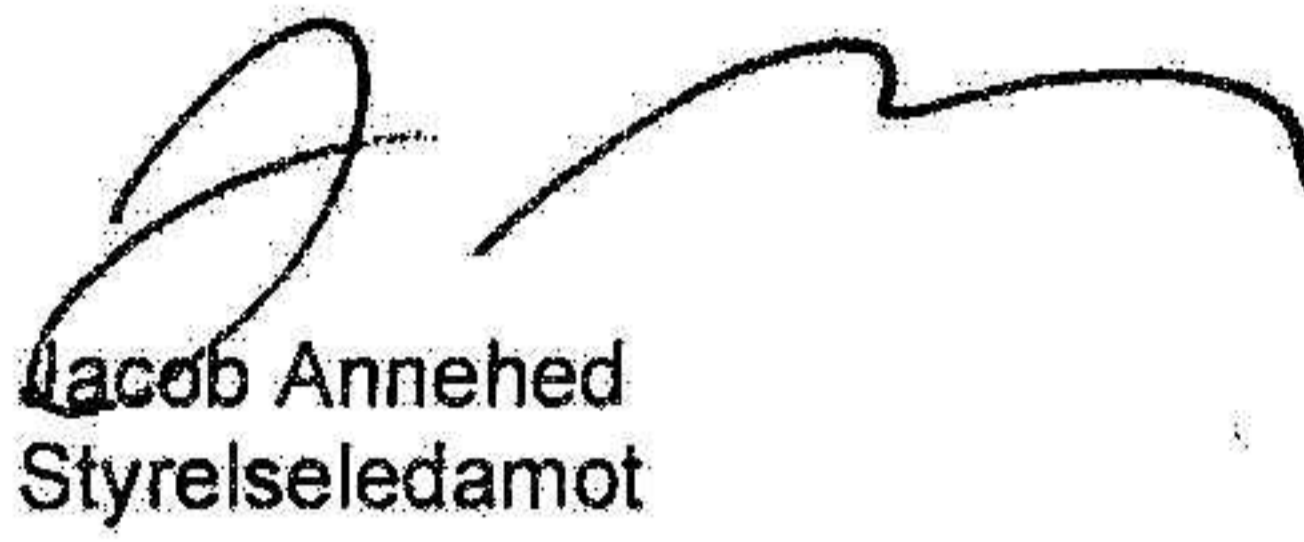
2023050407752

## Underskrifter

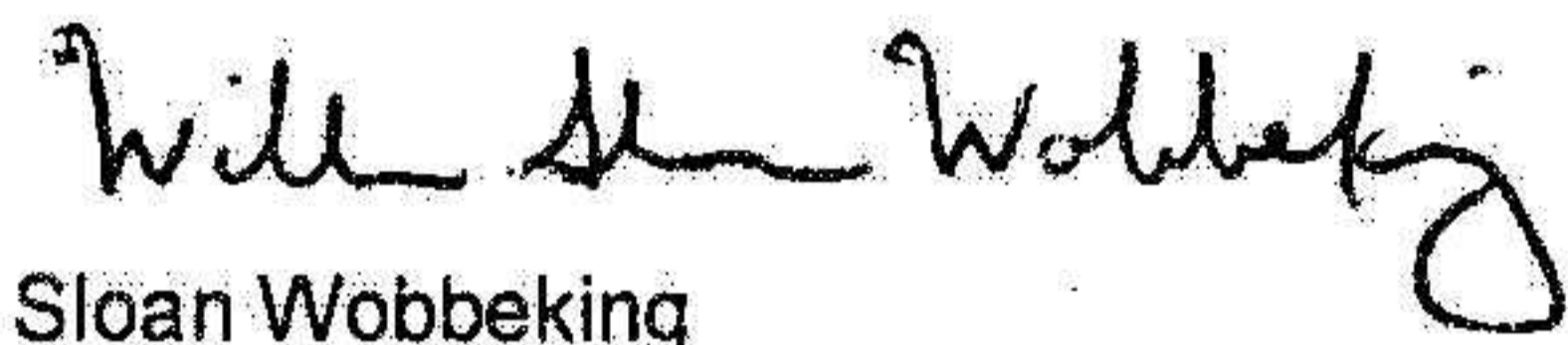
Stockholm den 31 mars 2023



Simon de Chateau  
Styrelseordförande



Jacob Annehed  
Styrelseledamot

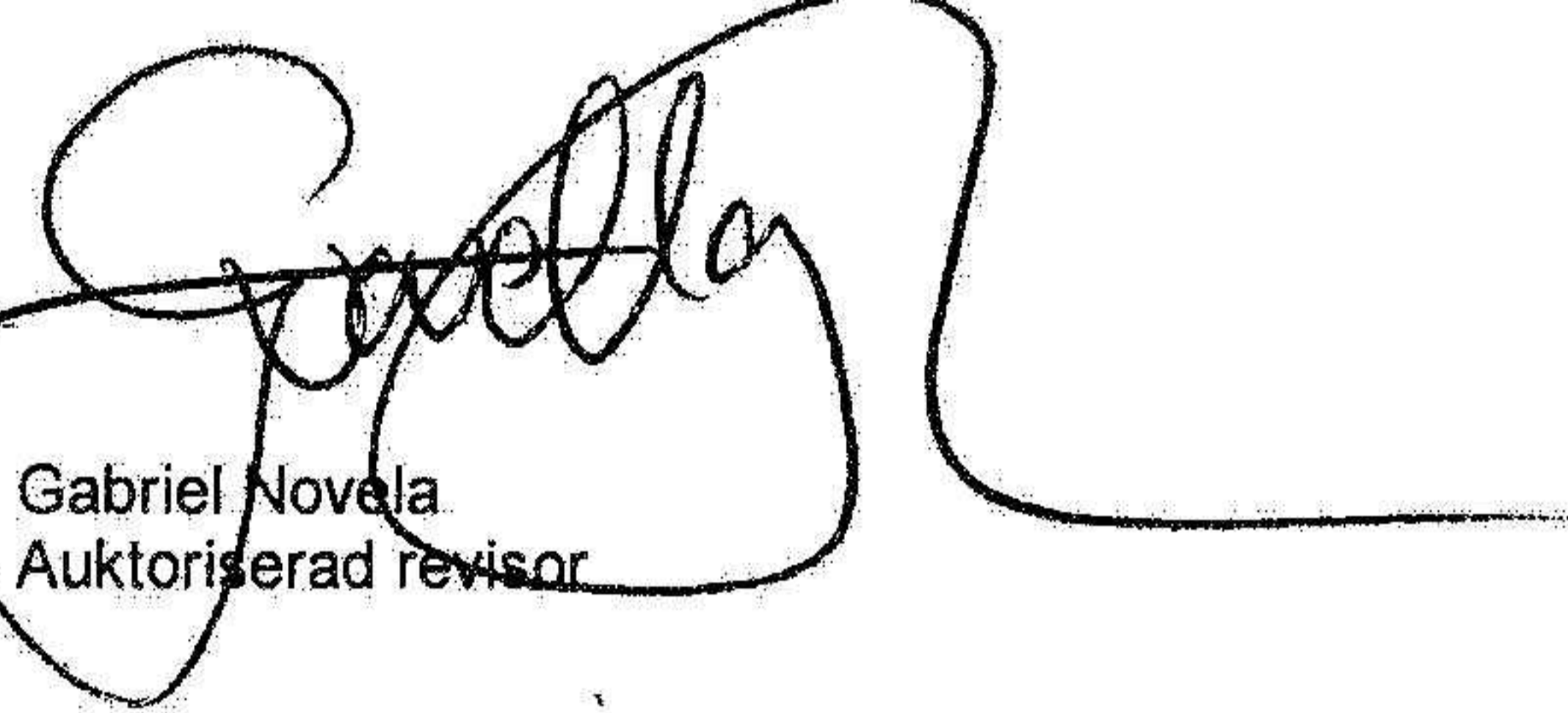


Sloan Wobbeking  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

31/3-2023

Ernst & Young AB



Gabriel Novela  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023050407753

## 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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för 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 som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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 och för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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.



Building a better  
working world

## 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

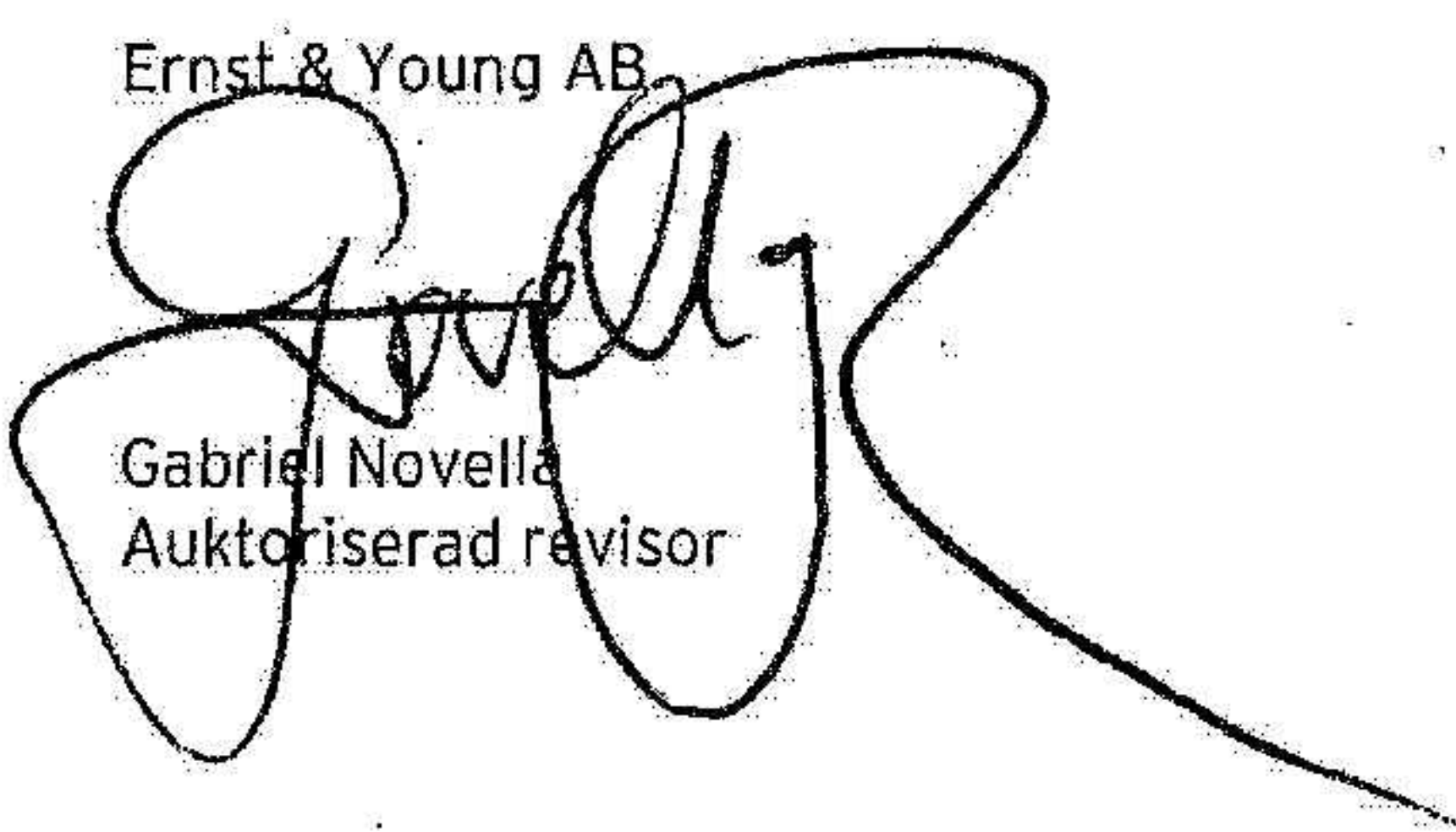
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Stockholm den 31 mars 2023

Ernst & Young AB

  
Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor