

Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners III AB

Org.nr 559335-7196
Räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderföretaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 28 mars 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 mars 2024



Simon de Chateau



Arsredovisning 2023

ALMA PROPERTY PARTNERS II AB

2024053010930



Alma Property Partners



Årsredovisning 2023

ALMA PROPERTY PARTNERS II AB

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

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

Innehåll

Förvaltningsberättelse	4
Finansiella rapporter	7
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat.....	7
Koncernens rapport över finansiell ställning	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Koncernens noter	11
Moderföretagets resultaträkning	24
Moderföretagets balansräkning	25
Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital.....	26
Moderföretagets kassaflödesanalys	27
Moderbolagets noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	28
Underskrifter	32

Styrelsens säte: Stockholm



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners III AB med org. nr. 559335-7196, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

Företaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning föreslås fastställas på årsstämman. Detta är koncernens andra verksamhetsår.

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022
Hysesintäkter (TEUR)	1 245	118
Driftsöverskott (TEUR)	898	107
Förvaltningsresultat (TEUR)	-8 539	-7 806
Årets totalresultat (TEUR)	-6 747	-6 325
Marknadsvärde fastigheter (TEUR)	41 357	14 798
Uthyrningsgrad (%)	93,1	95,6
Soliditet (%)	13,4	11,1
Soliditet ink vinstandelslån (%)	47,6	11,1

* Definitioner se not 22.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

	2023	2022
Nettoomsättning	2 096	2 381
Årets totalresultat	-5 465	-3 865
Soliditet (%)	25,4	23,5

* Definitioner se not 22.

Verksamheten

Koncernen

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

Företaget ska direkt eller indirekt, bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt driva därmed förenlig verksamhet. Koncernen omfattar två fastighetsportföljer i Sverige samt en fastighetsportfölj i Danmark. Totalt antal fastigheter uppgår till tio (fem). Fastighetsbeståndet består främst av lättindustrifastigheter och samhällsfastigheter.

Koncernen består vid räkenskapsårets utgång av moderföretaget Alma Property Partners III AB med säte i Stockholm samt dotterföretag. Företaget ägs i allt väsentligt av svenska och europeiska institutionella investerare samt av Alma III Holding AB och Alma III Holding Invest AB.

Förvärv, investeringar och avyttringar

Koncernen har under året fortsatt att investera i såväl befintliga som nya fastigheter med utvecklingsprojekt. Investeringar och anskaffningar i förvaltningsfastigheter uppgår till 24,1 MEUR (13,3 MEUR).

Resultat

Koncernen

Intäkterna uppgick under året till 1 275 TEUR (128 TEUR). Fastighetskostnaderna uppgick under året till 377 TEUR (21 TEUR).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet blev 898 TEUR (107 TEUR).

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 7 762 TEUR (6 895 TEUR).

Uthyrningsgraden uppgick till 93,1 % (95,6 %) för koncernen.

Finansnetto uppgick till 1 727 TEUR (1 084 TEUR) exklusive valutaförändringar.

Fastigheternas marknadsvärde

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

För ytterligare information hänvisas till not 12.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -13 549 TEUR (-4 647 TEUR). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -21 170 TEUR (-10 440 TEUR). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 44 617 TEUR (25 416 TEUR).

Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån om 10 124 TEUR (16 401 TEUR). Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portföljföretag. Utöver detta har moderföretaget ett bryggglån för externa kapitalförbindelser samt en checkkredit. Amortering under året har gjorts med 0,5 TEUR (0 TEUR).

Låneportföljen löper med en viktad genomsnittsränta på 4,4 % (3,8 %). Extern bankfinansiering löper med en viktad genomsnittsränta om 3,2 % (3,8 %).

Moderföretaget

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

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till -5 465 TEUR (-3 865 TEUR) och likvida medel var 18 075 TEUR (9 643 TEUR) vid årets slut. Soliditeten per årsskiftet uppgick till 25,4 % (23,5 %).

Risker

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

Värdeförändringar på fastigheter

Koncernens största risk ligger i fastighetsvärden i de olika investeringsportföljerna. Den totala fastighets-exponeringen är diversifierad i såväl olika underkoncerner med innehav inom olika fastighetssegment som geografiska marknader. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter påverkas av ett antal olika faktorer. Marknadsvärden kan påverkas dels av

fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, vakansgrader, driftskostnader samt hyresgästers ekonomiska situation och dels av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturen och räntenivåer. Sjunkande marknadsvärden påverkar företagets resultat då koncernen tillämpar IAS 40 där orealiserade värdeförändringar redovisas löpande och bokförda värden motsvarar av externa värderare bedömda marknadsvärden.

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

Hyresintäkter

Intäktsrisken påverkas av den allmänna efterfrågan på de typer av fastigheter som koncernen äger och den allmänna utvecklingen av 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

Företagets 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

kreditrisk, valutarisk, ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk samt användning av derivat-instrument och placering av överlikviditet.

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter på koncernen, framför allt i form av ökade räntekostnader för lån. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivat-instrument. Derivatet används just för att motverka förhöjd risk. Risken hanteras genom kontroll över belåningsgrad samt användandet av ränteswappar i vissa fall för en optimal fördelning av korta och långa räntebindningsvillkor. Koncernen ser löpande över belåningsgraden för att kunna hantera olika räntenivåer. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 13.

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risk att koncernen påverkas av förluster på grund av att hyresgäster ej fullgör sina betalningsåtaganden. Betalningsvillkoren uppgår till mellan 0-30 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning. Koncernen hanterar risken genom noggrann analys av nya hyresgäster inklusive sedvanlig kreditprövning. Där koncernen anser att risken är förhöjd så kan åtgärder såsom depositioner, förskottsbetalning eller olika garantier användas för att minska kreditrisken. För ytterligare information hänvisas till koncernens not 13.

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 55,5 MEUR (3,75 MEUR).

Händelser efter balansdagen

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

Koncernen har under första kvartalet 2024 förvärvat och tillträtt sin första fastighet i Finland.

Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

Balanserat resultat	17 787 959 €
Årets resultat	-5 464 685 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	12 323 274 €



Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

	Not	2021-09-17 - 2023	2022-12-31
Intäkter	4	1 275	118
Övriga intäkter		-	10
Fastighetskostnader	5	-377	-21
Driftsöverskott		898	107
Administration och övriga externa kostnader	6,7,8	-7 762	-6 895
Finansiella intäkter	9	98	4
Finansiella kostnader	10	-1 773	-1 022
Förvaltningsresultat		-8 539	-7 806
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	12	2 091	1 925
Resultat före skatt		-6 448	-5 881
Uppskjuten skatt	11	-469	-422
Aktuell skatt	11	16	-
Årets resultat		-6 901	-6 303
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i>			
Årets omräkningsdifferens	17	154	-22
Summa årets övriga totalresultat		154	-22
Årets totalresultat		-6 747	-6 325
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-6 857	-6 404
Innehav utan bestämmande inflytande		-44	101
		-6 901	-6 303
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		-6 703	-6 426
Innehav utan bestämmande inflytande		-44	101
		-6 747	-6 325

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	41 357	14 798
Summa anläggningstillgångar		41 357	14 798
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Hysesfordringar	13	30	8
Övriga fordringar	14	2 393	596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 354	54
Likvida medel	16	20 232	10 329
Summa omsättningstillgångar		24 009	10 987
SUMMA TILLGÅNGAR		65 366	25 785
	Not	2023-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	17	15	15
Övrigt tillskjutet kapital	17	21 653	9 000
Reserver omräkningsdifferens	17	132	-22
Balanserat resultat		-6 404	-
Årets resultat		-6 857	-6 404
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		8 539	2 589
Innehav utan bestämmande inflytande		235	277
Summa eget kapital		8 774	2 866
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån	13	22 347	-
Skulder till kreditinstitut	13	15 402	2 629
Övriga skulder	18	663	34
Uppskjutna skatteskulder	11	864	385
Summa långfristiga skulder		39 276	3 048
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Ej betald ränta vinstandelslån	13	244	-
Skulder till kreditinstitut	13	16 355	16 602
Leverantörsskulder		151	1 025
Skatteskulder		23	24
Övriga skulder	18	163	275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	380	1 945
Summa kortfristiga skulder		17 316	19 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 366	25 785

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
Ingående balans 17 september 2021	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat							
Årets resultat			-	-6 404	-6 404	101	-6 303
Årets totalresultat			-22	-	-22		-22
Summa årets totalresultat	-	-	-22	-6 404	-6 426	101	-6 325
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Nyemission	15	-	-	-	15	-	15
Erhållet aktieägartillskott	-	2 888	-	-	2 888	176	3 064
Erhållet kapitaltillskott*	-	6 112	-	-	6 112	-	6 112
Summa	15	9 000	-	-	9 015	176	9 191
Utgående balans 31 dec 2022	15	9 000	-22	-6 404	2 589	277	2 866
Ingående balans 1 jan 2023	15	9 000	-22	-6 404	2 589	277	2 866
Årets totalresultat							
Årets resultat			-	-6 857	-6 857	-44	-6 901
Årets totalresultat			154	154	154		154
Summa årets totalresultat	-	-	154	-6 857	-6 703	-44	-6 747
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>							
Erhållet aktieägartillskott	-	12 653	-	-	12 653	100	12 753
Återbetalt aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-98	-98
Summa	-	12 653	-	-	12 653	2	12 655
Utgående balans 31 dec 2023	15	21 653	132	-13 261	8 539	235	8 774

* I enlighet med den överenskomna hanteringen i Debenture Agreements ingångna av bolaget har vinstandelslån från vinstandelsinnehavare omvandlats till kapitaltillskott för att säkerställa bolagets egna kapital. Med förbehåll för aktiebolagslagens krav, innebärande bland annat att det ska vara försvarbart med hänsyn till bolagets soliditet, likviditet och finansiella ställning i övrigt, har bolagets aktieägare åtagit sig att vid bolagsstämma i bolaget stödja återställande av de villkorade kapitaltillskottet, innebärande att det ursprungliga skuldförhållandet avses återställas med uppräknig för upplupen ränta. Det finns inget åtagande för bolaget att stödja någon åtgärd hänförlig till återställande av skuldförhållanden eller återbetalning av kapitaltillskotten.

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott		898	107
Administration och övriga externa kostnader		-7 762	-6 713
Betalt finansnetto		-1 565	-882
Betald inkomstskatt		15	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-8 414	-7 488
Förändring av rörelsefordringar		-3 134	-658
Förändring av rörelseskulder		-2 001	3 499
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 549	-4 647
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	12	-5 329	-518
Förvärv av fastigheter	12	-15 841	-9 922
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-21 170	-10 440
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	21	10 124	16 401
Amortering av lån	21	-509	-
Upptagna vinstandelslån	21	22 347	-
Nyemission		-	15
Erhållet aktieägartillskott		12 753	2 888
Erhållet kapitaltillskott		-	6 112
Återbetalning aktieägartillskott		-98	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 617	25 416
Årets kassaflöde		9 898	10 329
Likvida medel vid årets början		10 329	-
Kursdifferens i likvida medel		5	-
Likvida medel vid årets slut		20 232	10 329

Koncernens noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar moderföretaget Alma Property Partners III AB, med organisationsnummer 559335-7196 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 fastställts av Europeiska unionen (EU). Därtill följer koncernredovisningen rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

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 företag.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer företagen bedriver sin verksamhet. Moderföretagets funktionella valuta är EUR som även utgör rapporteringsvaluta för moderföretaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i EUR. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (TEUR).

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

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

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

i kraft from 2024 och framåt ej påverkar koncernen eller moderföretaget i någon väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

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

Konsolidering

Dotterföretag

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

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden.

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

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

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

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

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

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

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

Valutaomräkning

Transaktioner i utländsk valuta

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

Omräkning av utlandsverksamheter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive eventuell goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, EUR, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till EUR till en genomsnittskurs enligt Riksbanken. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet realiseras 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 förvaltningsfastigheter redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hyresavtalen). Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t.ex. försenad hyresgästpassning) vilket redovisas över den period som begränsningen föreligger. Utifrån hyresavtalens utformning har koncernen konstaterat att den service som i vissa fall tillhandahålls av koncernen är underordnad hyreskontraktet och att all ersättning då följaktligen anses utgöra hyra. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i rapporten över finansiell ställning. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen och för avyttrade fastigheter till och med frånträdesdagen.

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig eventuell goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran 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, för Danmark 22 % och för Finland 20 %.

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 innehåses i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och

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

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

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

Tillkommande utgifter

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

Finansiella instrument

Generella principer

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

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

på annat sätt upphör. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

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

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

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

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

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

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

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

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

Skulder till kreditinstitut/vinstandelslån
Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid överstigande ett år och kortfristiga skulder har en förväntad löptid understigande ett år. Om låneavtal eller andra avtal avseende låneskulder förfaller inom ett år klassificeras de som kortfristiga skulder.

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar
Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Enligt IFRS 9 skall finansiella tillgångar omfattas av en nedskrivning med förväntade kreditförluster. Nedskrivning är framåtblickande och så snart en kreditrisk föreligger görs en förlustreservering. Reservering görs normalt med beaktning av de kommande 12 månadernas nuvärdesberäknade underskott för erhållna kassaflöden alternativt för den förväntade återstående löptiden. Koncernen tillämpar den förenklade modellen på koncernens kundfordringar (ej likvida medel) vilket innebär att bedömning görs utifrån historiska kundförluster samt bedömning av framtida möjlighet att erhålla ersättning. Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för nedskrivningsbehov hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

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

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

Utdelningar

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

Obeskattade reserver

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

Eventualförpliktelser

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

Not 2. Bedömningar och uppskattningar

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

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheterna. Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas externa marknadsvärdering. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende

bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baseras på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 12.

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

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats för Sverige 20,6 %, Finland 20 % och Danmark 22 %. Den verkliga skatten bedöms vara lägre dels på grund av möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt samt på tidsfaktorn. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Not 3. Händelser efter balansdagen

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

Koncernen har under första kvartalet 2024 förvärvat och tillträtt sin första fastighet i Finland.

Not 4. Hyresintäkternas fördelning

	2023	2022
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten	1 245	118
Övriga ersättningar från hyresgäster	30	-
Summa	1 275	118
<i>Intäkter per fastighetskategori</i>		
Hyresintäkter från kommersiella lokaler	1 275	118
Summa	1 275	118
<i>Intäkter per geografiskt segment</i>		
Sverige	484	118
Danmark	791	-
Summa	1 275	118

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. Kontraktförfallostrukturen avseende koncernens bestånd framgår av nedanstående tabell.

Den vanligaste löptiden för ett nytecknat kontrakt är 1–15 år med en uppsägningstid om 6–12 månader.

Tabellen visar förfallotidpunkten för aktuella hyreskontrakt.

Avtalade framtida hyresintäkter

	Årshyra	% av total
2024	465	18
2025	362	14
2026	843	32
2027	357	13
2028 och senare	616	23
Summa	2 643	100

Not 5. Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader (media och köpta tjänster)	-234	-10
Underhållskostnader (material och köpta tjänster)	-86	-
Fastighetsskatt	-16	-11
Övriga fastighetskostnader	-41	-
Summa	-377	-21

Not 6. Arvode till revisorer

	2023	2022
Ernst & Young AB & Ernst & Young AS		
Revisionsuppdraget	-103	-62
Summa	-103	-62

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

	2023	2022
Management fee	-4 940	-3 437
Redovisningstjänster	-255	-173
Konsultarvoden	-264	-1 257
Juristkostnader	-785	-1 081
Övriga rörelsekostnader	-1 518	-947
Summa	-7 762	-6 895

Not 8. Anställda och personalkostnader

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

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare	2023	2022
Andel kvinnor i styrelsen	0%	0%
Andel män i styrelsen	100%	100%

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

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

Not 9. Finansiella intäkter

	2023	2022
Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden	98	4
Summa	98	4

Not 10. Finansiella kostnader

	2023	2022
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-1 255	-208
Övriga finansiella kostnader	-570	-880
Kursdifferenser på fordringar	1 057	400
Kursdifferenser på skulder	-1 005	-334
Summa	-1 773	-1 022

Not 11. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	16	-
Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring	-469	-422
Redovisad skatt	-453	-422
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-6 449	-5 881
	-6 449	-5 881
Skatt enligt gällande skattesats för koncernen (20,6%)	1 328	1 211
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-15	-
Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran ¹	-1 774	-1 633
Ej skattepliktiga intäkter	11	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-
Redovisad skatt	-453	-422
Effektiv skattesats	-7,02%	-7,17%

¹ Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto om -291 TEUR (0 TEUR) (enbart Sverige) samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om -1 483 TEUR (-1 633 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 12 703 TEUR (7 927 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.

Uppskjuten skatteskuld	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	864	385
Redovisat värde	864	385

Not 12. Förvaltningsfastigheter

Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter	2023	2022
Ingående balans	14 798	-
Förvärv av fastigheter	18 751	12 753
Investeringar i befintliga fastigheter	5 329	517
Orealiserad värdeförändring	2 091	1 925
Valutakurseffekt	388	-397
Utgående balans	41 357	14 798

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

Värderingsprocess
Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar, innefattande samtliga fastigheter kvartalsvis

av externa, oberoende fastighetsvärderare. Dessa besitter relevanta, professionella kvalifikationer och har erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har beräknats genom en analys av framtida kassaflöden (kassaflödesmetoden) för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge, hyresnivåer, drifts-, underhålls- och administrationskostnader samt behov av investeringar. Verkligt värde har således bedömts enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin i IFRS 13.

Indata för värdering till verkligt värde (genomsnitt)	2023	2022
Diskonteringsränta (%)	7,85 / 8,57	6,20 / 7,55
Inflationsantagande (%)	2,00	2,20
Direktavkastningskrav (%)	6,30	5,47

Känslighetsanalys fastighetsvärdering	Förändring	Påverkan verkligt värde, TEUR
Hysesintäkter	+5%	+1 026 / -1 026
Förväntat driftsnetto	+5%	+1 291 / - 1 299
Direktavkastningskrav	+0,5%	-2 046 / +2 389

Not 13. Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per räkenskapsårets slut
I nedanstående tabeller presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat

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

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

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

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2023	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	30	30
Övriga fordringar	-	1 540	1 540
Likvida medel	-	20 232	20 232
Summa finansiella tillgångar	-	21 802	21 802

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	24 949	24 949
Övriga långfristiga skulder	-	7 470	7 470
Leverantörsskulder	-	152	152
Övriga kortfristiga skulder	-	165	165
Upplupna kostnader	-	380	380
Summa finansiella skulder	-	33 116	33 116

Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2022	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Hysesfordringar	-	8	8
Övriga fordringar	-	456	456
Likvida medel	-	10 329	10 329
Summa finansiella tillgångar	-	10 793	10 793

	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	19 231	19 231
Övriga långfristiga skulder	-	34	34
Leverantörsskulder	-	1 025	1 025
Övriga kortfristiga skulder	-	275	275
Upplupna kostnader	-	1 945	1 945
Summa finansiella skulder	-	22 510	22 510

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 upplysnings syfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänför sig till nivå 2 i värderingshierarkin. Företaget 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.

mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Någon indelning i nivåer enligt värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

	2023	2022
Ej förfallna hyresfordringar	30	-
Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar	-	-
Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar	-	8
Förfallna hyresfordringar >90 dagar	-	-
Varav reserverade hyresfordringar	-	-
Redovisat värde	30	8

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

omräknats till EUR med balansdagens kurs. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas enligt avtal.

Koncernens återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Belopp i utländsk valuta har

Förfallostruktur räntebärande skulder

2023-12-31	2024	2025	2026	2027	2028 och senare	Summa
<i>Skulder till investerare</i>						
Vinstandelslån	-	-	-	-	22 347	22 347
<i>Skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån	9 548	2 555	-	-	12 847	24 950
Byggnadskreditiv	2 793	-	-	-	-	2 793
Checkkredit	4 014	-	-	-	-	4 014
Summa	16 355	2 555	-	-	35 194	54 104

Räntebindningstid	Loan amount	Andel %	Average interest rate %
Rörligt			
2024	16 355	30	2,5
2025	2 555	5	6,0
2026	-	-	-
2027	-	-	-
2028 och senare	35 194	65	5,1
Summa	54 104	100	

Viktad genomsnittsränta 4,4

Koncernens totala kortfristiga krediter uppgår till 4 506 TEUR varav 4 014 TEUR är nyttjade per 2023-12-31.

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 0,318 MEUR i resultateffekt.

Kapitalhantering

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



Not 14. Övriga fordringar

	2023	2022
Momsfordringar	853	140
Övriga fordringar	1 540	456
Summa	2 393	596

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda räntekostnader	10	25
Förutbetalda förvaltningstjänster	1 244	-
Övriga förutbetalda kostnader	100	29
Summa	1 354	54

Not 16. Likvida medel

	2023	2022
Likvida medel	20 232	10 329
Summa	20 232	10 329

Not 17. Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital (EUR)	Antal preferensaktier	Antal stamaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 17 september 2021				
Nyemission 2022-01-31	200 000 000	50 000 000	15 000	-
Kapitaltillskott 2022-12-29	-	-	-	9 000 000
Per den 31 december 2022	200 000 000	50 000 000	15 000	9 000 000
Aktieägartillskott 2023-06-30				3 530 186
Aktieägartillskott 2023-12-20				9 122 726
Per den 31 december 2023	200 000 000	50 000 000	15 000	21 652 912

Aktiekapital
Per den 31 december 2023 omfattade det registrerade aktiekapitalet 250 000 000 aktier enligt fördelningen på aktieslag ovan. Aktierna har ett kvotvärde om 0,00006 EUR per aktie.

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

Omräkningsreserv	2023	2022
Ingående redovisat värde	-22	-
Årets förändring	154	-22
Summa	132	-22

Not 18. Övriga skulder

	2023	2022
<i>Övriga långfristiga skulder</i>		
Skuld till ägare	105	34
Övriga skulder	558	-
Utgående redovisat värde	663	34
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>		
Skuld till ägare	-	36
Övriga kortfristiga skulder	165	239
Utgående redovisat värde	165	275

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	5	103
Förutbetalda hyresintäkter	75	111
Övriga upplupna kostnader	300	1 731
Utgående redovisat värde	380	1 945

Not 20. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Partners AB. Per 2023-12-31 föreligger ingen skuld till Alma Property Partners AB.

Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 4 940 TEUR (3 437 TEUR) enligt gällande avtal till Alma Property

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

Not 21. Skulder finansieringsverksamheten

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

	2023-01-01	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande övertagen skuld vid förvärv	Valutakurseffekt	2023-12-31
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	2 629	15 681	-2 910	2	15 402
Vinstandelslån	-	22 347	-	-	22 347
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	16 602	-247	-	-	16 355
	19 231	37 781	-2 910	2	54 104

Not 22. Nyckeltalsdefinitioner

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

Uthyrningsgrad
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
Borgensförbindelse	5 929	2 732
Fastighetsinteckningar	9 145	2 962
Utgående redovisat värde	15 074	5 694

Not 24. Vinstdisposition
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	17 787 959 €
Årets resultat	-5 464 685 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	12 323 274 €



Moderföretagets resultaträkning

	Not	2023	2021-09-17 - 2022-12-31
Intäkter		2 096	2 381
Intäkter		2 096	2 381
Övriga externa kostnader	2,3,4	-6 407	-5 250
Resultat före finansiella poster		-4 311	-2 869
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 154	-996
Summa finansiella poster		-1 154	-996
Resultat före skatt		-5 465	-3 865
Uppskjuten skatt	6	-	-
Aktuell skatt	6	-	-
Årets resultat		-5 465	-3 865



Moderföretagets balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	16 660	5 278
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 660	5 278
Summa anläggningstillgångar		16 660	5 278
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		585	2 517
Forordingar hos koncernföretag		11 916	4 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 254	47
Summa kortfristiga fordringar		13 755	6 992
<i>Kassa och bank</i>	9	18 075	9 643
Summa omsättningstillgångar		31 830	16 635
SUMMA TILLGÅNGAR		48 490	21 913

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		15	15
Summa bundet eget kapital		15	15
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 865	-
Överkursfond		21 653	9 000
Årets resultat		-5 465	-3 865
Summa fritt eget kapital		12 323	5 135
Summa eget kapital		12 338	5 150
<i>Långfristiga skulder</i>			
Vinstandelslån		22 347	-
Summa långfristiga skulder		22 347	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	850
Skulder till kreditinstitut		13 479	13 878
Övriga skulder		-	286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	326	1 749
Summa kortfristiga skulder		13 805	16 763
Summa skulder		13 805	16 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 490	21 913

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 17 september 2021	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-3 865	-3 865
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Nyemission	15	-	-	-	15
Erhållet aktieägartillskott	-	2 888	-	-	2 888
Erhållet kapitaltillskott*	-	6 112	-	-	6 112
Summa transaktioner med ägare	15	9 000	-	-	9 015
Utgående eget kapital 31 december 2022	15	9 000	-	-3 865	5 150
Ingående eget kapital 1 januari 2023	15	9 000	-	-3 865	5 150
Årets resultat	-	-	-	-5 465	-5 465
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Disposition av resultat enligt årsstämma	-	-	-3 865	3 865	-
Erhållet kapitaltillskott*	-	12 653	-	-	12 653
Summa transaktioner med ägare	-	12 653	-3 865	3 865	12 653
Utgående eget kapital 31 december 2023	15	21 653	-3 865	-5 465	12 338

* I enlighet med den överenskomna hanteringen i Debenture Agreements ingångna av bolaget har vinstandelslån från vinstandelsinnehavare omvandlats till kapitaltillskott för att säkerställa bolagets egna kapital. Med förbehåll för aktiebolagslagens krav, innebärande bland annat att det ska vara försvarbart med hänsyn till bolagets soliditet, likviditet och finansiella ställning i övrigt, har bolagets aktieägare åtagit sig att vid bolagsstämma i bolaget stödja återställande av de villkorade kapitaltillskottet, innebärande att det ursprungliga skuldförhållandet avses återställas med uppräknig för upplupen ränta. Det finns inget åtagande för bolaget att stödja någon åtgärd hänförlig till återställande av skuldförhållanden eller återbetalning av kapitaltillskotten.

Moderföretagets kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-09-17- 2023-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före finansiella poster		-4 311	-2 869
Betalt finansnetto		-1 061	-851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 372	-3 720
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		710	-2 539
Förändring av rörelseskulder		-10 125	-1 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 787	-7 972
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-11 382	-5 278
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 382	-5 278
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Erhållet aktieägartillskott		-	2 903
Kapitaltillskott		12 653	6 112
Förändring vinstandelslån		22 347	-
Upptagna lån		15	13 878
Amortering av lån		-414	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 601	22 893
Årets kassaflöde		8 432	9 643
Likvida medel vid årets början		9 643	-
Likvida medel vid årets slut		18 075	9 643

Moderbolagets noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1. Redovisningsprinciper

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

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

Dotterföretag

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Not 2. Arvode till revisorer

	2023	2022
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdraget	-79	-62
Summa	-79	-62

Not 3. Leasingavtal

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

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden	-801	-174
Övriga finansiella kostnader	-555	-870
Kursdifferenser	203	48
Summa	-1 154	-996

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 13 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 4. Anställda och personalkostnader

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

Not 6. Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-
Redovisad skatt	-	-
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-5 465	-3 865
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%)	1 126	796
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	-1 126	-796
Redovisad skatt	0	0
Effektiv skattesats	0,0%	0,0%

Skatteeffekt på ej redovisade underskott består av underskott -1 390 TEUR (-796 TEUR), ej avdragsgill ränta -280 TEUR (0 TEUR) samt koncernbidrag för aktuellt år vilka ej ha redovisats i resultaträkningen 544 TEUR (0 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 9 017 TEUR (2 024 TEUR) varav 0 TEUR (0 TEUR) bedömts som sannolika och föranlett uppbokning av uppskjuten skattefordran. Se även koncernens Not 11 för kommentar avseende hantering av Uppskjuten skattefordran.

Not 7. Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	5 278	-
Årets anskaffningar	11 382	5 278
Utgående redovisat värde	16 660	5 278

Företag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Moderbolagets direktägda bolag					
Alma III Group Holding AB	559338-6203	Stockholm	50 000	100	16 660
Summa aktier och andelar i koncernbolag					
Moderbolagets indirekt ägda bolag	Org. nr	Säte	Andel i %	Eget kapital	Årets
Robinia Alma JV Holding AB	559369-0380	Stockholm	99,9%	2 033	-51
Robinia Property AB	559298-5799	Stockholm	99,9%	2 017	-8
Robinia LSS Holding AB	559372-4403	Stockholm	99,9%	1 989	-5
Robinia LSS AB	559373-3859	Stockholm	99,9%	1 533	-452
Robinia Projekt AB	559372-4429	Stockholm	99,9%	10	-2
Rexbo Gröna - Alma JV Holding AB	559372-4338	Stockholm	97,5%	1 166	-282
Rexbo Gröna Industrihus AB	559378-1684	Stockholm	97,5%	1 411	-37
N&B Alma JV II Holding AB	559381-5433	Stockholm	100,0%	4	-55
Finnish Residential Holding II AB	559381-5599	Stockholm	100,0%	7	-52
Finnish Care Holding AB	559385-6684	Stockholm	99,0%	20	-1
Finnish Care AB	559385-6692	Stockholm	99,0%	20	-1
Rexbo Gröna Industrihus Tidmätaren AB*	559434-9150	Stockholm	100,0%	1	-1
Rexbo Gröna Industrihus Jordbromalm AB*	559434-9168	Stockholm	100,0%	-1	1
Rexbo Gröna Industrihus Danmarks-Säby AB*	559434-9176	Stockholm	97,5%	2	-4
Danmarks-Säby SPV AB*	559039-2253	Stockholm	97,5%	262	39
Alma III 3 AB*	559434-9143	Stockholm	100,0%	1	-1
Alma III 7 AB*	559434-9135	Stockholm	100,0%	6	-1
Alma III 8 AB*	559434-9184	Stockholm	100,0%	1	1
Alma III 9 AB*	559434-9192	Stockholm	100,0%	1	1
Finnish Logistics Holding AB*	559440-4963	Stockholm	99,0%	26	-51
Finnish Logistics AB*	559440-4971	Stockholm	99,0%	11	-1
Liwa Ejendomme JV Aps*	43709976	Danmark	99,0%	7 080	-11
Liwa Ejendomme Aps*	43710109	Danmark	99,0%	7 919	848
Helsinki rakenuttaja Oy	3280653-5	Finland	100,0%	34	-47
Lumme Palvelikiinteistö Oy*	3360252-6	Finland	99,0%	3	-159
UrbanLight Oy*	3388254-8	Finland	99,0%	-84	-84

* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

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

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
Förutbetalda avtalskostnader	1 244	23
Förutbetalda räntekostnader	10	24
Summa	1 254	47

Not 9. Kassa och bank

	2023	2022
Likvida medel	18 075	9 643
Summa	18 075	9 643

Not 10. Eget kapital

Per den 31 december 2023 består aktiekapitalet av 200 000 000 preferensaktier och 50 000 000 stamaktier.

Se även upplysningar i koncernens not 17 Eget kapital. Aktierna har ett kvotvärde om 0,00006 EUR per aktie.

Not 11. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna räntekostnader	247	170
Upplupna avtalskostnader	78	1 579
Summa	326	1 749

Not 12. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Not 13. Händelser efter balansdagen

Se koncernens not för Händelser efter balansdagen.

Not 14. 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 4 940 TEUR (3 437 TEUR) enligt gällande avtal. Per 2023-12-31 har företaget ingen skuld till Alma Property Partners AB.

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

Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

Balanserat resultat	17 787 959 €
Årets resultat	-5 464 685 €

disponeras så att

till aktieägare utdelas	0 €
i ny räkning överföres	12 323 274 €

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Simon de Chateau
Styrelseordförande

Jacob Annehed
Styrelseledamot

Sloan Wobbeking
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514046878

Dokument

Alma Property Partners III Årsredovisning 2023
Slutversion
Huvuddokument
31 sidor
Startades 2024-03-28 15:50:15 CET (+0100) av Viktoria
Stenström Ståläng (VSS)
Färdigställt 2024-03-28 20:28:22 CET (+0100)

Initierare

Viktoria Stenström Ståläng (VSS)
Alma Property Partners AB
Personnummer 760208-0488
Org. nr 556983-7585
isabelle.johansson@almaproperty.se
+46733802303

Signerare

Jacob Annehed (JA)
Personnummer 19790110-4153
jacob.annehed@almaproperty.se
+46708678104



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"
Signerade 2024-03-28 18:56:40 CET (+0100)

Gabriel Novella (GN)
Personnummer 19820904-0057
gabriel.novella@se.ey.com
+46703189871



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL NOVELLA"
Signerade 2024-03-28 20:28:22 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557514046878

Sloan Wobbeking (SW)
Personnummer 19751101-0535
sloan.wobbeking@almaproperty.se
+46702277400



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"
Signerade 2024-03-28 16:43:31 CET (+0100)

Simon de Chateau (SdC)
Personnummer 701104-6310
simon.dechateau@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon De Chateau"
Signerade 2024-03-28 17:23:47 CET (+0100)

Godkännare

Anton Hasselberg (AH)
Anton.Hasselberg@se.ey.com
Godkände 2024-03-28 19:05:37 CET (+0100)

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





Building a better
working world

2024053010963

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Alma Property Partners III AB, org.nr 559335-7196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Alma Property Partners III AB för år 2023.

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 2023 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 2023 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 och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 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 direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

aktighet 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.

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 III AB för år 2023 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



Building a better
working world

2024053010964

försvärlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 28 mars 2024

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

GABRIEL NOVELLA

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19820904xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2024-03-28 19:33:02 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2024053010965

Penneo dokumentnyckel: H5H2P-01UBJ-2JOMZ-QVNDJ-8HY5G-EU08H