

Årsredovisning för
Newsec Property Asset Management AB

556899-7489

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-07. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Eric Johansson
Styrelseledamot

2024-06-28

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Newsec Property Asset Management AB, 556899-7489, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Newsec Property Asset Management AB är verksam inom fastighetsförvaltning och konsulttjänster inom detta område.

Bolagets huvudsakliga syfte är att äga och förvalta egendom samt att tillhandahålla expertis inom fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Stockholm och bedriver sin verksamhet inom Sverige.

Newsec Property Management ingår i Stronghold koncernen och är ett helägt dotterbolag till Newsec AB 556644-2348.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under det gångna året har Newsec Property Asset Management AB haft det huvudsakliga ansvaret att leda affärsområdet Property Asset Management inom Stronghold koncernen.

Bolaget har även haft ansvaret för koncernens IT-verksamhet. En betydande händelse under året är att beslut fattats att separera IT-verksamheten i ett separat bolag inför kommande år.

Detta beslut har för avsikt att öka fokus och effektivitet inom respektive affärsområde.

Omvärlden och det makroekonomiska läget med högre inflation och stigande räntekostnader följs noggrant av styrelsen för att kunna ta beslut för att vidmakthålla bolagets stabilitet.

Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	204 691	160 415	132 913	87 547
Resultat efter finansiella poster	-21 820	-45 311	4 428	19 754
Balansomslutning	931 839	927 023	891 767	891 914
Soliditet %	20,5	16	19	20
Medelantalet anställda	37	53	47	38

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utvecklings- utgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50	45 716	112 447	-22 459
Balanseras i ny räkning			-22 459	22 459
Erhållna aktieägartillskott			62 000	
Upplösning av fond för utvecklingsutgifter		-11 639	11 620	
Årets resultat				-18 931
Utgående balans	50	34 077	163 608	-18 931

Kommentar

Aktiekapitalet består av 500st aktier med ett kvotvärde om 100kr.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	163 608 381
Årets resultat	-18 930 828
Medel att disponera	144 677 553
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	144 677 553
Summa	144 677 553

Kommentar till resultatdisposition

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Redovisningsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges.

Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		204 691	160 415
Övriga rörelseintäkter		170	0
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		204 861	160 415
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-142 122	-100 939
Personalkostnader	4	-45 497	-60 549
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11 640	-11 764
Övriga rörelsekostnader		-554	-6 589
Summa rörelsens kostnader		-199 812	-179 842
Rörelseresultat		5 049	-19 427
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	20 046	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 295	98
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-49 210	-25 982
Summa resultat från finansiella poster		-26 869	-25 884
Resultat efter finansiella poster		-21 820	-45 311
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	8	3 240	22 318
Summa bokslutsdispositioner		3 240	22 318
Resultat före skatt		-18 580	-22 993
Skatter			
Skatt på årets resultat	9	-350	534
Summa skatter		-350	534
Årets resultat		-18 931	-22 459

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	10	34 077	45 716
Summa immateriella anläggningstillgångar		34 077	45 716
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	836 428	777 238
Fordringar hos koncernföretag		13 030	18 606
Uppskjuten skattefordran	15	0	551
Summa finansiella anläggningstillgångar		849 458	796 396
Summa anläggningstillgångar		883 535	842 112
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbete för annans räkning		-313	0
Summa varulager m.m.		-313	0
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 000
Fordringar hos koncernföretag		32 592	50 158
Aktuell skattefordran		3 113	13 173
Övriga fordringar		234	7 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	12 677	13 186
Summa kortfristiga fordringar		48 617	84 910
Summa omsättningstillgångar		48 304	84 910
SUMMA TILLGÅNGAR		931 839	927 023

Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fond för utvecklingsutgifter		34 077	45 716
Summa bundet eget kapital		34 127	45 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		163 608	112 427
Årets resultat		-18 931	-22 459
Summa fritt eget kapital		144 678	89 969
Summa eget kapital		178 804	135 735
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	14	15 631	15 631
Summa obeskattade reserver		15 631	15 631
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		550 528	567 356
Summa långfristiga skulder		550 528	567 356
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 093	6 302
Skulder till koncernföretag		170 853	184 055
Övriga skulder		2 850	10 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	8 080	7 025
Summa kortfristiga skulder		186 876	208 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		931 839	927 023

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-21 820	-45 311
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	11 358	19 166
Betald inkomstskatt	20	-6 535	-13 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-16 997	-40 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbeten		313	0
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		-1 000	-1 000
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		25 233	-4 253
Ökning/minskning av rörelsefordringar		24 546	-5 254
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-1 210	-1 272
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		5 441	-9 608
Ökning/minskning av rörelseskulder		4 231	-10 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 780	-56 152
Investeringsverksamheten			
Lämnade tillskott		-59 190	
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar			-2 688
Erhållna amorteringar från koncernföretag		5 577	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 613	-2 688
Finansieringsverksamheten			
Erhållna tillskott		62 000	
Erhållna koncernbidrag		22 318	16 543
Upptagna lån			79 986
Amortering av skuld		-20 601	-33 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		63 717	62 793
Årets kassaflöde		21 884	3 954
Likvida medel vid årets början		-43 021	-46 975
Förändring av likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	0
Likvida medel vid årets slut		-21 138	-43 021

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Allmänna värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Utländsk valuta

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs.

Intäkter

Intäkt redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag.

Skatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar och skulder

Aktier och andelar i dotterföretag samt aktier i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader.

Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Vid varje balansdag bedömer Newsec Property Asset Management AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning av aktier och andelar i dotterföretag redovisas i resultaträkningsposten "Resultat från andelar i koncernföretag". Nedskrivningsbehovet provas individuellt för aktier och andelar och övriga finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Ett antal väsentliga antaganden och bedömningar måste göras när nyttjandevärde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader mäts baserat på de till tillgången hänförliga förväntade framtida diskonterade kassaflödena, till exempel avseende faktorer som procentuell marknadstillväxt, intäktsvolym samt rörelsekapitalbehov.

Prognoser för framtida kassaflöden baseras på bästa möjliga bedömningar av framtida intäkter och rörelsekostnader, grundade på historisk utveckling, allmänna marknadsförutsättningar, utveckling och prognoser för branschen samt annan tillgänglig information.

Antagandena framtas av ledningen. Kassaflödesprognoserna diskonteras med en vägd genomsnittlig kapitalkostnad. För prognosperioden har Newsec Property Asset Management AB tydliga och fastställda planer för försäljningsinitiativ, kostnadsreduceringar och förbättringar av rörelsekapital. Trots genomarbetade affärsplaner finns det en risk att det prognostiserade resultatet skulle kunna påverkas av operationella faktorer såväl som externa faktorer såsom ökad WACC eller oförutsedd marknadsutveckling som påverkar prognostiserade intäkter, vilket skulle kunna resultera i en nedskrivning.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Med ändring från föregående år redovisas kortfristiga ersättningar som en kostnad och upplupen kostnad, istället för skuld, då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar erhållna och lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnade aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av posten Andelar i koncernföretag, varefter prövning sker om en nedskrivning av andelarnas värde är erforderlig.

Erhållna aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot fritt eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Newsec Property Asset Management AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	204 869	158 350
Årets försäljning till koncernföretag (%)	100	99
Årets inköp från koncernföretag	63 771	14 327
Årets inköp från koncernföretag (%)	45	14

Not 3 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Deloitte AB	Revisionsuppdrag	80	96
Summa		80	96

Kommentar till not

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 4 Personal

Medelantalet anställda

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Kvinnor	10	15
Män	27	38
Medelantalet anställda	37	53

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Styrelseledamöter		
Kvinnor	2	0
Män	1	3
Antal styrelseledamöter	3	3

Löner och andra ersättningar

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Styrelsen och verkställande direktören	4 903	3 086
Övriga anställda	25 839	36 260
Summa	30 742	39 346

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Pensionskostnader		
Styrelsen och verkställande direktören	725	522
Övriga anställda	3 155	5 036
Summa pensionskostnader	3 881	5 558
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 659	13 502
Summa	13 540	19 060

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Utdelning	20 046	0
Summa	20 046	0

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter		
Koncernföretag	1 434	32
Övriga företag	71	7
Summa	1 505	40
Kursdifferenser	790	58
Summa	2 295	98

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader		
Räntekostnader koncernföretag	46 384	25 160
Övriga företag	7	66
Summa	46 391	25 226
Kursdifferenser	2 819	756
Summa	49 210	25 982

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Specifikation av koncernbidrag		
Erhållna koncernbidrag	3 240	22 318
Summa	3 240	22 318
Summa bokslutsdispositioner	3 240	22 318

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt		
Aktuell skatt	350	0
Summa	350	0
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	0	-534
Summa	0	-534
Summa	350	-534
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-18 580	-22 993
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-3 828	-4 736

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

<i>Typ av väsentlig post</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Skatteeffekt på ej avdragsgilla kostnader, ej skattepliktiga intäkter och periodiseringsfonder	74	57
Skatteeffekt av utjämning räntenetto	8 234	4 146
Skatteeffekt av utdelning från dotterbolag	-4 129	
Summa	4 178	4 202
Redovisad effektiv skatt	350	-534
Redovisad effektiv skatt i procent	-1,89	2,32

Not 10 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 489	5 083
Förändringar av anskaffningsvärden		
Aktiverade utgifter	0	2 688
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 387
Omklassificeringar	0	58 105
Utgående anskaffningsvärden	58 489	58 489
Ingående avskrivningar	-12 772	-1 017
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 640	-11 756
Utgående avskrivningar	-24 412	-12 772
Redovisat värde	34 077	45 716

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104	104
Utgående anskaffningsvärden	104	104
Ingående avskrivningar	-104	-95
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar		-9
Utgående avskrivningar	-104	-104
Redovisat värde	0	0

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	777 238	773 638
Förändringar av anskaffningsvärden		
Lämnade aktieägartillskott	59 190	3 600
Utgående anskaffningsvärden	836 428	777 238
Redovisat värde	836 428	777 238

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Newsec Property Asset Management Sweden AB	556348-0283	100	100	221 550
Newsec Property Asset Management Finland OY	2257648-1	100	100	53 578
Newsec Basale AS	959 718 482	100	100	288 941
Newsec PAM Danmark APS	38 80 22 24	100	100	272 359

Kommentar

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totaltantal aktier.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	0	415
Förutbetalda försäkringspremier	0	108
Övriga förutbetalda kostnader	12 677	12 663
Summa	12 677	13 186

Not 14 Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	2023-12-31	2022-12-31
TAX2021	15 631	15 631
Summa	15 631	15 631
Summa obeskattade reserver	15 631	15 631

Not 15 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skattefordran

<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>
uppskjuten skatt på skattemässigt underskott		0		551
Summa specifikation uppskjuten skattefordran		0		551
Belopp som kvittas mot uppskjutna skattefordringar		0		0
Uppskjuten skattefordran		0		551

Kommentar till not

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	1 511	0
Upplupna semesterlöner	3 056	3 670
Övriga upplupna kostnader	3 513	3 355
Summa	8 080	7 025

Not 17 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Företagsinteckningar	836	777

Kommentar

Aktierna i Newsec Property Asset Management AB är ställda som säkerhet till förmån för SEB.

Summa ställda säkerheter	836	777
---------------------------------	------------	------------

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från januari 2024 flyttades konsultverksamhet inom bolagsadministrativa tjänster och IT, samt drift och support inom dessa områden till Newsec SSC AB (556730-2731) .

I samband med detta flyttades även flertalet personer som tidigare var anställda hos Newsec PAM AB till Newsec SSC AB.

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Avskrivningar och nedskrivningar	11 640	19 151
Övrigt	-282	15
Summa	11 358	19 166

Not 20 Totala skattebetalningar

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Totala skattebetalningar	6 535	13 873

Not 21 Koncernuppgifter

Koncernredovisningen upprättas av Stronghold Invest AB, 556713-9067, med säte i Stockholm, som är högsta moderföretag i koncernen.

Bolaget ingick i Strongholds cashpool till mitten av maj 2023. Från och med mitten av maj 2023 ingår bolaget i Newsec Koncernens cashpool .

Bolagets saldo uppgår till -21 137 769 kr (-43 021 320 kr) vilket redovisas som en skuld hos koncernföretag.

Underskrifter

Eric Johansson 2024-05-21
Eric Johansson Datum
Verkställande direktör

Petra Scharin 2024-05-21
Petra Scharin Datum
Styrelseordförande

Sofia Victor 2024-05-21
Sofia Victor Datum
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-23

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
Jonas Ståhlberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Newsec Property Asset Management AB organisationsnummer 556899-7489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Newsec Property Asset Management AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Newsec Property Asset Management ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Newsec Property Asset Management AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 huruvida årsredovisningen 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

revisionsned 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Newsec Property Asset Management AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Newsec Property Asset Management AB 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 enligt efterföljande digital signatur

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg
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."

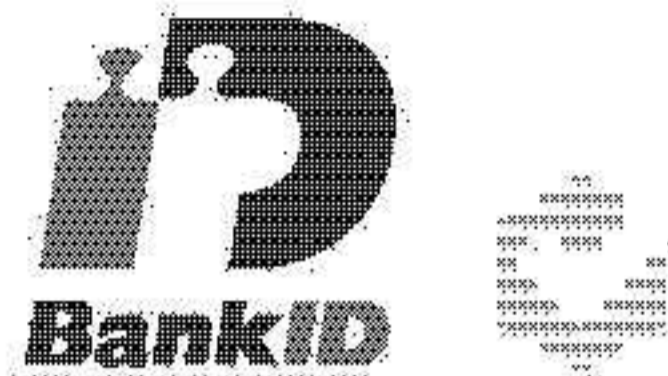
JONAS STÅHLBERG

Undertecknare

Serienummer: 38fa3f448ef030[...]b58afce55209c

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-23 12:08:24 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>