

Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners III AB

Org.nr 559335-7196
Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

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

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 31 mars 2025

Simon de Chateau



02/2024

Årsredovisning 2024

ALMA PROPERTY PARTNERS III AB



Årsredovisning och koncernredovisning

Alma Property Partners III AB

Org.nr 559335-7196
Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

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

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 31 mars 2025

Simon de Chateau



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

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 | 25 |
| Moderföretagets balansräkning | 26 |
| Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital..... | 27 |
| Moderföretagets kassaflödesanalys | 28 |
| Moderbolagets noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 29 |
| Underskrifter | 33 |

Styrelsens säte: Stockholm



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Alma Property Partners III AB med org. nr. 559335-7196, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024.

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

Sammanfattning av koncernens verksamhet, resultat och ställning*

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------|--------|--------|
| Hysesintäkter (TEUR) | 6 739 | 1 245 | 118 |
| Driftsöverskott (TEUR) | 5 003 | 898 | 107 |
| Förvaltningsresultat (TEUR) | -10 459 | -8 539 | -7 806 |
| Årets totalresultat (TEUR) | -1 308 | -6 747 | -6 325 |
| Marknadsvärde fastigheter (TEUR) | 273 894 | 41 357 | 14 798 |
| Uthyrningsgrad (%) | 91,4 | 93,1 | 95,6 |
| Soliditet (%) | 8,1 | 13,4 | 11,1 |
| Soliditet ink vinstandelslån (%) | 25,7 | 47,6 | 11,1 |

* Definitioner se not 22.

Flerårsöversikt Moderföretaget*

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 001 | 2 096 | 2 381 |
| Årets totalresultat | -10 749 | -5 465 | -3 865 |
| Soliditet (%) | 12,3 | 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 tre fastighetsportföljer i Sverige, fyra portföljer i Danmark och tre portföljer i Finland. Totalt antal fastigheter uppgår till 36 (10). Fastighetsbeståndet i koncernen har under året utökats betydligt och består av lättindustri-logistik, samhällsfastigheter, handel och kontorsfastigheter.

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 förvärvat ett flertal fastigheter och kraftigt expanderat sin verksamhet i hela Norden. Investeringar och anskaffningar i förvaltningsfastigheter uppgår till 220,9 MEUR (24,1 MEUR).

Resultat

Koncernen

Intäkterna uppgick under året till 6 911 TEUR (1 275 TEUR). Fastighetskostnaderna uppgick under året till 1 907 TEUR (377 TEUR). Ökningen avseende intäkter och fastighetskostnader är helt hänförligt till förvärvade fastigheter.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet, 5 003 TEUR (898 TEUR), har förbättrats betydligt och förklaras även det av de flertalet förvärv som gjorts under året.

Administration och övriga externa kostnader uppgick till 8 423 TEUR (7 762 TEUR). Kostnaderna har ökat något i jämförelse med föregående år, fortsatt drivet av

uppbyggnad av nya investeringsteman som generellt innebär högre kostnader i början av temats livscykel.

Uthyrningsgraden uppgick till 91,4 % (93,1 %) för koncernen.

Finansnetto uppgick till -6 706 TEUR (-1 727 TEUR) exklusive valutaförändringar. Även finansnettot är drivet av koncernens höga förvärvstakt.

Fastigheternas marknadsvärde

Första halvåret av 2024 har varit utmanande för koncernen med generellt minskad aktivitet på fastighetsmarknaden samt fortsatt oro över framtida räntenivåer. Under andra halvan av året såg koncernen en klar förbättring inom de delar av fastighetsmarknaden där koncernen opererar. Prisförväntningarna mellan säljare och köpare alienerades och aktiviteten ökade betänkligt, vilket medförde flertalet större förvärv under andra halvåret 2024.

För ytterligare information hänvisas till not 12.

Kassaflöde

Kassaflödet generellt är drivet av investeringstakten i koncernen. Detta har lett till att kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrats, - 3 754 TEUR (-13 549 TEUR). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -106 238 TEUR (-21 170 TEUR). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 104 608 TEUR (44 617 TEUR).

Finansiering

Koncernen har under året tagit upp externa banklån om 62 259 TEUR (10 124 TEUR). Dessa lån ligger i respektive fastighets- eller portfölj företag. Utöver detta har moderföretaget ett bryggglån för externa kapitalförbindelser samt en checkkredit. Amortering under året har gjorts med 4 553 TEUR (509 TEUR).

Låneportföljen löper med en viktad genomsnittsränta på 4,4 % (4,4 %). Extern bankfinansiering löper med en viktad genomsnittsränta om 4,0 % (3,2 %).

Moderföretaget

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

Moderföretagets resultat före skatt uppgick till -10 749 TEUR (-5 465 TEUR) och likvida medel var 4 371 TEUR (18 075 TEUR) vid årets slut. Ökade kostnader är främst hänförligt till ökade räntekostnader avseende den bryggglansfinansiering som upptagits av moderföretaget åt underliggande portföljbolag.

Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 12,3 % (25,4 %).

Risker

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

Värdeförändringar på fastigheter

Koncernens största risk ligger i fastighetsvärden i de olika investeringsportföljerna. Den totala fastighets-exponeringen är diversifierad i såväl olika underkoncerner med innehav inom olika fastighetssegment som geografiska marknader. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter påverkas av ett antal olika faktorer. Marknadsvärden kan påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, vakansgrader, driftskostnader samt hyresgästers ekonomiska situation och dels av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturen och räntenivåer. Sjunkande marknadsvärden påverkar 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 kreditrisker, valutarisker, ränterisker, refinansieringsrisker, likviditetsrisker samt användning av derivat-instrument och placering av överlikviditet.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. Koncernen finansieras idag med eget kapital 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 48,0 MEUR (16,7 MEUR).

Händelser efter balansdagen

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder beroende på den rådande situationen.

Koncernen har under första kvartalet 2025 tillträtt ett antal fastigheter inom befintliga investeringsteman samt inom nya teman.

Förslag till vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 28 177 265 € |
| Årets resultat | -10 748 688 € |

disponeras så att

| | |
|-------------------------|--------------|
| till aktieägare utdelas | 0 € |
| i ny räkning överföres | 17 428 577 € |

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat

| | Not | 2024 | 2023 |
|---|-------|----------------|---------------|
| Intäkter | 4 | 6 739 | 1 275 |
| Övriga intäkter | | 172 | - |
| Fastighetskostnader | 5 | -1 907 | -377 |
| Driftsöverskott | | 5 003 | 898 |
| Administration och övriga externa kostnader | 6,7,8 | -8 423 | -7 762 |
| Finansiella intäkter | 9 | 112 | 98 |
| Finansiella kostnader | 10 | -7 151 | -1 773 |
| Förvaltningsresultat | | -10 459 | -8 539 |
| Orealiserade värdeförändringar på fastigheter | 12 | 12 628 | 2 091 |
| Värdeförändring derivat | 13 | -153 | - |
| Resultat före skatt | | 2 017 | -6 448 |
| Uppskjuten skatt | 11 | -2 812 | -469 |
| Aktuell skatt | 11 | -26 | 16 |
| Årets resultat | | -821 | -6 901 |
| Övrigt totalresultat | | | |
| <i>Poster som kan komma att omklassificeras till årets resultat</i> | | | |
| Årets omräkningsdifferens | 17 | -487 | 154 |
| Summa årets övriga totalresultat | | -1 308 | 154 |
| Årets totalresultat | | -1 308 | -6 747 |
| Årets resultat hänförligt till: | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -1 487 | -6 857 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 666 | -44 |
| | | -821 | -6 901 |
| Årets totalresultat hänförligt till: | | | |
| Moderföretagets aktieägare | | -1 974 | -6 703 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 666 | -44 |
| | | -1 308 | -6 747 |

Koncernens rapport över finansiell ställning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|----------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 | 273 894 | 41 357 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga fordringar | 13 | 1 720 | - |
| Uppskjuten skattefordran | 11 | 16 | - |
| Summa anläggningstillgångar | | 275 630 | 41 357 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Hysesfordringar | 13 | 565 | 30 |
| Övriga fordringar | 14 | 630 | 2 393 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 2 059 | 1 354 |
| Likvida medel | 16 | 14 831 | 20 232 |
| Summa omsättningstillgångar | | 18 084 | 24 009 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 293 714 | 65 366 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 17 | 15 | 15 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 17 | 37 507 | 21 653 |
| Reserver omräkningsdifferens | 17 | -355 | 132 |
| Balanserat resultat | | -13 262 | -6 404 |
| Årets resultat | | -1 487 | -6 857 |
| Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare | | 22 419 | 8 539 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 1 505 | 235 |
| Summa eget kapital | | 23 924 | 8 774 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Vinstandelslån | 13 | 53 191 | 22 591 |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 124 926 | 15 402 |
| Övriga skulder | 13, 18 | 2 621 | 663 |
| Uppskjutna skatteskulder | 11 | 3 695 | 864 |
| Summa långfristiga skulder | | 184 433 | 39 520 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13 | 76 704 | 16 355 |
| Leverantörsskulder | | 1 803 | 151 |
| Skatteskulder | | 171 | 23 |
| Övriga skulder | 18 | 2 418 | 163 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 4 262 | 380 |
| Summa kortfristiga skulder | | 85 357 | 17 072 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 293 714 | 65 366 |

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 eget kapital 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 |
| Summa årets totalresultat | - | - | 154 | -6 857 | -6 703 | -44 | -6 747 |
| | | | | 6 123 | -2 104 | | |
| <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 eget kapital 31 dec 2023 | 15 | 21 653 | 132 | -13 261 | 8 539 | 235 | 8 774 |
| Ingående eget kapital 1 jan 2024 | 15 | 21 653 | 132 | -13 261 | 8 539 | 235 | 8 774 |
| Årets totalresultat | | | | | | | |
| Årets resultat | | | - | -1 487 | -1 487 | 666 | -821 |
| Årets totalresultat | | | -487 | - | -487 | - | -487 |
| Summa årets totalresultat | - | - | -487 | -1 487 | -1 974 | 666 | -1 308 |
| | | | | | | | |
| <i>Transaktioner med koncernens ägare</i> | | | | | | | |
| Erhållet aktieägartillskott | - | 15 854 | - | - | 15 854 | 604 | 16 458 |
| Summa | - | 15 854 | - | - | 15 854 | 604 | 16 458 |
| Utgående eget kapital 31 dec 2024 | 15 | 37 507 | -355 | -14 748 | 22 419 | 1 505 | 23 924 |

* 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 det 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 | 2024 | 2023 |
|---|-----|-----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Driftöverskott | | 5 003 | 898 |
| Administration och övriga externa kostnader | | -8 423 | -7 762 |
| Betalt finansnetto | | -4 794 | -1 565 |
| Betald inkomstskatt | | 2 | 15 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -8 212 | -8 414 |
| Förändring av rörelsefordringar | | -1 085 | -3 134 |
| Förändring av rörelseskulder | | 5 543 | -2 001 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -3 754 | -13 549 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i fastigheter | 12 | -7 427 | -5 329 |
| Förvärv av fastigheter | 12 | -98 811 | -15 841 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -106 238 | -21 170 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | 21 | 62 259 | 10 124 |
| Amortering av lån | 21 | -4 553 | -509 |
| Upptagna vinstandelslån | 21 | 29 146 | 22 347 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 15 854 | 12 653 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | | 1 902 | 2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 104 608 | 44 617 |
| Årets kassaflöde | | -5 384 | 9 898 |
| Likvida medel vid årets början | | 20 232 | 10 329 |
| Kursdifferens i likvida medel | | -17 | 5 |
| Likvida medel vid årets slut | | 14 831 | 20 232 |

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

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2024 har haft en väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk

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

Konsolidering

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under Alma Property Partners 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 förvärv dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Resultat för period under nuvarande räkenskapsår då förvärvat dotterföretag ej var under bestämmande inflytande medtages ej i koncernens resultaträkning utan redovisas som den av förvärvat eget kapital.

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

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

Förvärv från och avyttring till innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en transaktion inom eget kapital, dvs mellan moderföretagets ägare (inom balanserade vinstmedel) och innehav utan bestämmande inflytande. Därför uppkommer inte goodwill i dessa transaktioner. Förändringen av innehav utan bestämmande inflytande baseras på dess proportionella andel av nettotillgångar alternativt enligt överenskomna villkor.

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer från transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras

på samma sätt, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Valutaomräkning

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

Omräkning av utlandsverksamheter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive eventuell goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, EUR, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till EUR till en genomsnittskurs enligt Riksbanken. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, benämnd omräkningsreserv. Vid avyttring av en utlandsverksamhet realiserar de till verksamheten hänförliga ackumulerade omräkningsdifferenserna, varvid de omklassificeras från övrigt totalresultat till årets resultat.

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

Intäkter

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att *framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla* företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning. Koncernens intäkter utgörs i all väsentlighet av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från 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 fastställts.

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden.

Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig eventuell goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Dock finns det en sannolikhet, att på grund av de skattemässiga reglerna för fastighetsförsäljning, verklig skattekostnad kan komma att avvika från redovisad skattekostnad.

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

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

För uppskjuten skatt tillämpas skattesatsen 20,6 % för Sverige, 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 innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och exkluderat eventuell skatterabatt (förvärvad uppskjuten skatt). Förvaltningsfastigheternas redovisningstidpunkt är tillträdesdagen om inte innebörd av ingångna avtal rörande det ekonomiska tillträdet medger annat. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i Resultaträkningen. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens

slut jämfört med värderingen vid periodens början alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden med hänsyn till periodens investeringar i aktuellt fastighetsbestånd. Pågående investeringar inkluderas i marknadsvärderingen och bedömning av påverkan på marknadsvärdet görs av värderaren från fall till fall. Koncernen har en intern värderingsprocess som säkerställer att de externa värderingarna är utförda på korrekt data och utifrån koncernens kunskap rimliga antaganden. Koncernen aktiverar i vissa fall externa finansieringskostnader avseende finansiering under byggnation som del av fastighetens anskaffningsvärde.

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

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

Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar

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

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

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

Skulder till kreditinstitut/vinstandelslån

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

Övriga kortfristiga skulder

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

Finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultatet Vinstandelslån

Koncernen värderar vinstandelslånen till verkligt värde. De kassaflöden som är hänförliga till vinstandelslån bestäms av det finansiella resultatet i koncernen genom den vinstdelning som sker enligt överenskommet ägaravtal. Då koncernen värderar fastigheterna till verkligt värde sker vinstdelningen årligen per bokslutsdagen. Då direkt koppling föreligger mellan vinstandelslån och de orealiserade samt realiserade värdeförändringarna avseende koncernens fastigheter har koncernen valt att vid första redovisningstillfället klassificera vinstandelslån till verkligt värde via resultaträkningen.

Koncernen bedömer att det ger en rättvisande bild av koncernens resultat och finansiella ställning, då denna redovisning minskar bristande överensstämmelser till följd av olika principer för värdering och redovisning av tillgångar och skulder.

Koncernen redovisar inte några värdeförändringar som härrör från förändringar i kreditrisk i övrigt totalresultat då återbetalning av kapitalbelopp avseende vinstandelslånen och vinstdelningen är direkt hänförliga till tillgångsspecifik avkastningsrisk i form av fastigheter.

Bedömning har gjorts att detta även avser den fasta räntan som belöper på vinstandelslånen enligt avtal.

Det verkliga värdet av vinstandelslån redovisas i rapport över finansiell ställning, i posten Vinstandelslån (inklusive upplupen fast ränta). Orealiserade förändringar av verkligt värde redovisas i resultatposten Orealiserade värdeförändringar på vinstandelslån. Räntekostnaden hänförlig till vinstandelslån redovisas i resultatposten Finansiella kostnader.

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 följeffekter har inte haft en väsentlig påverkan på koncernen. Koncernen har under räkenskapsåret inte behövt vidta några större åtgärder beroende på den rådande situationen.

Koncernen har under första kvartalet 2025 tillträtt ett antal fastigheter inom befintliga investeringsteman samt inom nya teman.

Not 4. Hyresintäkternas fördelning

| | 2024 | 2023 |
|---|--------------|--------------|
| <i>Intäkter per väsentligt intäktsslag</i> | | |
| Hyresintäkter från förvaltningsverksamheten | 6 739 | 1 245 |
| Övriga ersättningar från hyresgäster | | 30 |
| Summa | 6 739 | 1 275 |
| <i>Intäkter per fastighetskategori</i> | | |
| Hyresintäkter från kommersiella lokaler | 6 739 | 1 275 |
| Summa | 6 739 | 1 275 |
| <i>Intäkter per geografiskt område</i> | | |
| Sverige | 2 036 | 484 |
| Danmark | 1 350 | 791 |
| Finland | 3 353 | - |
| Summa | 6 739 | 1 275 |

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 |
|-----------------|---------------|--------------|
| 2025 | 3 657 | 23,2 |
| 2026 | 1 193 | 7,6 |
| 2027 | 2 690 | 17,1 |
| 2028 | 403 | 2,6 |
| 2029 och senare | 7 832 | 49,6 |
| Summa | 15 775 | 100,0 |

Not 5. Fastighetskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------|-------------|
| Driftskostnader (media och köpta tjänster) | -1 371 | -234 |
| Underhållskostnader (material och köpta tjänster) | -360 | -86 |
| Fastighetsskatt | -159 | -16 |
| Övriga fastighetskostnader | -17 | -41 |
| Summa | -1 907 | -377 |

Not 6. Arvode till revisorer

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Ernst & Young AB & Ernst & Young AS | | |
| Revisionsuppdraget | -92 | -103 |
| Annan revisionsverksamhet | -19 | - |
| Summa | -111 | -103 |

Not 7. Administration och övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fondrelaterade förvaltningstjänster | -4 443 | -4 940 |
| Redovisningstjänster | -402 | -255 |
| Konsultarvoden | -821 | -264 |
| Juristkostnader | -543 | -785 |
| Övriga rörelsekostnader | -2 214 | -1 518 |
| Summa | -8 423 | -7 762 |

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

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|------|------|
| Andel kvinnor i styrelsen | 0% | 0% |
| Andel män i styrelsen | 100% | 100% |

Koncernen är enligt AIFMD regelverket skyldig att upplysa om förvaltarens Alma Property Partners ABs totala ersättningar. Total fast ersättning uppgår till 16 501 TSEK (15 269 TSEK), total rörlig ersättning till

2 074 TSEK (1 755 TSEK) och total ersättning till verkställande ledning och risktagare till 9 714 TSEK (9 108 TSEK).

Not 9. Finansiella intäkter

| | 2024 | 2023 |
|---|------------|-----------|
| Ränteintäkter beräknade enligt effektivräntemetoden | 112 | 98 |
| Summa | 112 | 98 |

Not 10. Finansiella kostnader

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden | -5 939 | -1 255 |
| Övriga finansiella kostnader | -879 | -570 |
| Kursdifferenser på fordringar | 653 | 1 057 |
| Kursdifferenser på skulder | -986 | -1 005 |
| Summa | -7 151 | -1 773 |

Not 11. Skatt på årets resultat

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| Aktuell skatt | -26 | 16 |
| Uppskjuten skatt avseende orealiserad värdeförändring | -2 812 | -469 |
| Redovisad skatt | -2 838 | -453 |
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| Resultat före skatt | 2 017 | -6 449 |
| | 2 017 | -6 449 |
| Skatt enligt gällande skattesats för koncernen (20,6%) | -416 | 1 328 |
| Effekt av andra skattesatser för utländska bolag | -108 | -15 |
| Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran ¹ | -1 862 | -1 774 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 123 | 11 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -568 | -3 |
| Justering skatt föregående år | -7 | - |
| Redovisad skatt | -2 838 | -453 |
| Effektiv skattesats | 140,68% | -7,02% |

1 Posten Skatteeffekt av ej uppbokad uppskjuten skattefordran består av ej avdragsgillt räntenetto om -584 TEUR (-291 TEUR) (enbart Sverige) samt skatteeffekt av ej uppbokat underskottsavdrag om -1 278 TEUR (-1 483 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 19 013 TEUR (12 703 TEUR) och har ej föranlett uppbokning av

uppskjuten skattefordran då koncernens bedömning är att merparten av underskotten inte kommer nyttjas.

Genom lagen (2023:875) Sverige har införlivat EU-direktivet (EU) 2022/2523 om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Lagen trädde i kraft för det räkenskapsår som började närmast efter den 31 december 2023.

Koncernen har inte en sammanlagd intäkt som överstiger 750 miljoner euro, varför man inte uppfyller kriterierna för tillämpning av regelverket. Tilläggs-skatten bedöms således inte innebära några beloppsmässiga konsekvenser för koncernen 2024.

| Specifikation av förändring av uppskjuten skattefordran: | 2024 | 2023 |
|--|-----------|------|
| Ingående redovisat värde | - | - |
| Förändring av temporära skillnader | 16 | - |
| Redovisat värde | 16 | |

| Uppskjuten skatteskuld | 2024 | 2023 |
|-------------------------|--------------|------------|
| Förvaltningsfastigheter | 3 694 | 864 |
| Redovisat värde | 3 694 | 864 |

Not 12. Förvaltningsfastigheter

| Förändring av verkligt värde för förvaltningsfastigheter | 2024 | 2023 |
|--|----------------|---------------|
| Ingående balans | 41 357 | 14 798 |
| Förvärv av fastigheter | 212 838 | 18 751 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 8 034 | 5 329 |
| Orealiserad värdeförändring | 12 628 | 2 091 |
| Valutakurseffekt | -963 | 388 |
| Utgående balans | 273 894 | 41 357 |

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 (vägt genomsnitt) | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Diskonteringsränta (%) | 7,57 / 7,68 | 7,85 / 8,57 |
| Inflationsantagande (%) | 2,00 | 2,00 |
| Direktavkastningskrav (%) | 5,62 | 6,30 |

| Känslighetsanalys fastighetsvärdering | Förändring | Påverkan verkligt värde, TEUR |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Hysesintäkter | +5% | +7,587 / -7,587 |
| Förväntat driftsnetto | +5% | +5,914 / - 5,914 |
| Direktavkastningskrav | +0,5% | -16,685 / +13,898 |

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

Not 13. Finansiella instrument

För beskrivning av redovisningsprinciperna gällande finansiella instrument se not 1.

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

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

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

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

| Kategorisering av finansiella instrument per den 31 dec 2024 | Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|--|--|--|-----------------------|
| Finansiella tillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | - | 1 720 | 1 720 |
| Hysesfordringar | - | 565 | 565 |
| Övriga fordringar | - | 488 | 488 |
| Likvida medel | - | 14 831 | 14 831 |
| Summa finansiella tillgångar | - | 17 604 | 17 604 |

| | Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde |
|----------------------------------|--|---|-----------------------|
| Finansiella skulder | | | |
| Vinstandelslån | 53 191 | - | 53 191 |
| Skulder till kreditinstitut | - | 198 066 | 198 066 |
| Övriga långfristiga skulder | 153 | 6 042 | 6 195 |
| Leverantörsskulder | - | 1 803 | 1 803 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 2 418 | 2 418 |
| Upplupna kostnader | - | 4 262 | 4 262 |
| Summa finansiella skulder | 53 344 | 212 591 | 265 935 |

| 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 | | | |
| Vinstandelslån | 22 591 | - | 22 591 |
| Skulder till kreditinstitut | - | 24 949 | 24 949 |
| Övriga långfristiga skulder | - | 7 470 | 7 470 |
| Leverantörsskulder | - | 152 | 152 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 163 | 163 |
| Upplupna kostnader | - | 380 | 380 |
| Summa finansiella skulder | 22 591 | 33 114 | 55 705 |

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

- Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
- Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).
- Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

Beräkning av verkligt värde
Räntebärande fordringar och skulder
I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande fordringar och skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Dessa poster hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. 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.

Kortfristiga fordringar och skulder
För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet värderingshierarkin görs inte för dessa poster.

Förändring för derivaten i nivå 2 presenteras nedan.

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|------|------|
| Ingående redovisat värde | - | - |
| Värdeförändring i resultatet | -153 | - |
| Utgående redovisat värde | -153 | - |

Åldersanalysen för hyresfordringar på balansdagen anges nedan.

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------------|-----------|
| Ej förfallna hyresfordringar | 125 | 30 |
| Förfallna hyresfordringar 1-30 dagar | 438 | - |
| Förfallna hyresfordringar 31-90 dagar | 2 | - |
| Förfallna hyresfordringar >90 dagar | - | - |
| Varav reserverade hyresfordringar | - | - |
| Redovisat värde | 565 | 30 |

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

| 2024-12-31 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 och senare | Summa |
|------------------------------------|---------------|----------|--------------|----------|-----------------|----------------|
| <i>Skulder till investerare</i> | | | | | | |
| Vinstandelslån | - | - | - | - | 53 191 | 53 191 |
| <i>Skulder till kreditinstitut</i> | | | | | | |
| Banklån | 73 140 | - | 6 302 | - | 118 624 | 198 066 |
| Byggnadskreditiv | 3 564 | - | - | - | - | 3 564 |
| Summa | 76 704 | - | 6 302 | - | 171 815 | 254 821 |

| Räntebindningstid | Lånebelopp | Andel % | Medelränta % |
|-------------------|----------------|------------|--------------|
| Rörligt | 97 283 | 38 | 4,0 |
| 2025 | 71 644 | 28 | 4,9 |
| 2026 | - | - | - |
| 2027 | - | - | - |
| 2028 | - | - | - |
| 2029 och senare | 84 196 | 33 | 4,5 |
| Summa | 253 123 | 100 | |

Viktad genomsnittsränta

4,4

Koncernens totala kortfristiga krediter uppgår till 100 MEUR varav 68,1 MEUR är nyttjade per 2024-12-31.

Känslighetsanalys

Rörlig 3 mån Stibor +/- 1 procentenheter ger +/- 2,016 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.

Förändring av vinstandelslånen i nivå 3

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Ingående balans | 22 591 | - |
| Upptagna vinstandelslån | 29 146 | 22 347 |
| Upplupna räntekostnader | 1 454 | 244 |
| Utgående balans | 53 191 | 22 591 |

Verkligt värde

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

Värderingsprocess

Värderingen av vinstandelslånen görs utifrån den fastställda vinstdelningen enligt ägaravtal. Vinstdelningen beräknas enligt ägaravtalets utformade vinstdelningsprincip till minoritetsägare, investerare via preferensaktier samt andra ägare som kan ha rättighet till resultatet. Modellen är internt utformad och bygger på vinstdelning baserat på koncernens resultat. Vinstandelslånen är ej noterade eller i övrigt utformade för att transfereras vilket medför att någon objektiv marknadsprissättning ej föreligger.

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

Not 14. Övriga fordringar

| | 2024 | 2023 |
|-------------------|------------|--------------|
| Momsfordringar | 151 | 853 |
| Övriga fordringar | 479 | 1 540 |
| Summa | 630 | 2 393 |

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda räntekostnader | - | 10 |
| Förutbetalda förvaltningstjänster | 1 125 | 1 244 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 934 | 100 |
| Summa | 2 059 | 1 354 |

Not 16. Likvida medel

| | 2024 | 2023 |
|---------------|---------------|---------------|
| Likvida medel | 14 831 | 20 232 |
| Summa | 14 831 | 20 232 |

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 | - |
| Aktieägartillskott 2022-12-29 | - | - | - | 2 888 332 |
| Kapitaltillskott 2022-12-29 | - | - | - | 6 111 668 |
| 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 |
| Aktieägartillskott 2024-12-10 | - | - | - | 15 852 991 |
| Per den 31 december 2024 | 200 000 000 | 50 000 000 | 15 000 | 37 505 903 |

Aktiekapital
Per den 31 december 2024 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.

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|-------------|------------|
| Omräkningsreserv | | |
| Ingående redovisat värde | 132 | -22 |
| Årets förändring | -487 | 154 |
| Summa | -355 | 132 |

Not 18. Övriga skulder

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|--------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder | | |
| Skuld till ägare | 1 450 | 105 |
| Övriga skulder | 1 018 | 558 |
| Derivat | 153 | - |
| Utgående redovisat värde | 2 621 | 663 |
| Övriga kortfristiga skulder | | |
| Skuld säljare vid förvärv | 1 788 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 630 | 163 |
| Utgående redovisat värde | 2 418 | 163 |

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024 | 2023 |
|--|--------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 740 | 5 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 693 | 75 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 524 | 300 |
| Upplupna projektkostnader | 607 | - |
| Upplupen kostnad fastighetstransaktion | 698 | - |
| Utgående redovisat värde | 4 262 | 380 |

Not 20. Transaktioner med närstående

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Partners AB. Per 2024-12-31 föreligger en skuld om 1 242 TEUR till Alma Property Partners AB.

Moderföretaget har haft en kostnad avseende fondrelaterade förvaltningstjänster om 4 443 TEUR (4 940 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.

| | 2024-01-01 | Kassaflödespåverkande | Ej kassaflödespåverkande poster* | Valutakurseffekt | 2024-12-31 |
|-----------------------------|---------------|-----------------------|----------------------------------|------------------|----------------|
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 402 | -1 045 | 111 082 | -511 | 124 926 |
| Vinstandelslån | 22 347 | 29 146 | - | - | 51 493 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 355 | 58 751 | 1 795 | -197 | 76 704 |
| | 54 104 | 86 852 | 112 877 | -708 | 253 123 |

*Ej kassaflödespåverkande poster består av övertagna lån vid förvärv.

Not 22. Nyckeltalsdefinitioner

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

kapitalbrist kräva konvertering av vinstandelslånen till kapitaltillskott. Bolaget kan på sådant sätt stärka det egna kapitalet varpå nyckeltalet Soliditet inklusive vinstandelslån redovisas.

Soliditet
Summan av Justerat eget kapital och Vinstandelslån i procent av balansomslutning. Vinstandelslånen är efterställda skulderna till kreditinstitut. Enligt investeraravtalet har bolaget rätt att i en situation av

Uthyrningsgrad
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Not 23. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Borgensförbindelse | 10 050 | 5 929 |
| Fastighetsinteckningar | 166 181 | 9 145 |
| Övriga garantier | 1 904 | - |
| Utgående redovisat värde | 178 135 | 15 074 |

Not 24. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 28 177 265 € |
| Årets resultat | -10 748 688 € |

disponeras så att

| | |
|-------------------------|--------------|
| till aktieägare utdelas | 0 € |
| i ny räkning överföres | 17 428 577 € |

Moderföretagets resultaträkning

| | Not | 2024 | 2023 |
|--|-------|----------------|---------------|
| Intäkter | | 2 001 | 2 096 |
| Intäkter | | 2 001 | 2 096 |
| Övriga externa kostnader | 2,3,4 | -5 878 | -6 407 |
| Resultat före finansiella poster | | -3 877 | -4 311 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 | 80 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -4 778 | -1 234 |
| Summa finansiella poster | | -4 770 | -1 154 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 647 | -5 465 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna/lämnade koncernbidrag | | -2 102 | - |
| Resultat före skatt | | -10 749 | -5 465 |
| Aktuell skatt | 6 | - | - |
| Årets resultat | | -10 749 | -5 465 |
| Årets totalresultat | | -10 749 | -5 465 |

Moderföretagets balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|----------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 97 353 | 16 660 |
| Summa anläggningstillgångar | | 97 353 | 16 660 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | | 163 | 585 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 38 385 | 11 916 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 1 298 | 1 254 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 39 846 | 13 755 |
| Kassa och bank | 9 | 4 371 | 18 075 |
| Summa omsättningstillgångar | | 44 217 | 31 830 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 141 570 | 48 490 |

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|----------------|---------------|
| 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 | | -9 330 | -3 865 |
| Överkursfond | | 37 507 | 21 653 |
| Årets resultat | | -10 749 | -5 465 |
| Summa fritt eget kapital | | 17 428 | 12 323 |
| Summa eget kapital | | 17 443 | 12 338 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Vinstandelslån | | 51 493 | 22 347 |
| Summa långfristiga skulder | | 51 493 | 22 347 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 560 | - |
| Skulder till koncernföretag | | 531 | - |
| Skulder till kreditinstitut | | 68 080 | 13 479 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 2 277 | 326 |
| Summa kortfristiga skulder | | 72 634 | 13 805 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 141 570 | 48 490 |

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

| | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|---|--------------|---------------|---------------------|----------------|----------------|
| 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 |
| Ingående eget kapital 1 januari 2024 | 15 | 21 653 | -3 865 | -5 465 | 12 338 |
| Årets resultat | - | - | - | -10 749 | -10 749 |
| <i>Transaktioner med ägare:</i> | | | | | |
| Disposition av resultat enligt årsstämma | - | - | -5 465 | 5 465 | - |
| Erhållet kapitaltillskott* | - | 15 854 | - | - | 15 854 |
| Summa transaktioner med ägare | - | 15 854 | -5 465 | 5 465 | 15 854 |
| Utgående eget kapital 31 december 2024 | 15 | 37 507 | -9 330 | -10 749 | 17 443 |

* 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 uppräknings 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 | 2024 | 2023 |
|---|-----|----------------|----------------|
| <i>Den löpande verksamheten</i> | | | |
| Resultat före finansiella poster | | -3 877 | -4 311 |
| Betalt finansnetto | | -2 983 | -1 061 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -6 860 | -5 372 |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Förändring av rörelsefordringar | | 541 | 710 |
| Förändring av rörelseskulder | | 1 561 | -10 125 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -4 758 | -14 787 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | | |
| Lämnade aktieägartillskott | | -80 693 | -11 382 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -80 693 | -11 382 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | | |
| Erhållet aktieägartillskott | | 15 854 | 12 653 |
| Förändring vinstandelslån | | 29 146 | 22 347 |
| Upptagna lån | | -58 615 | 15 |
| Amortering av lån | | -4 014 | -414 |
| Förändring av interna mellanhavanden | | -27 854 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 71 747 | 34 601 |
| Årets kassaflöde | | -13 704 | 8 432 |
| Likvida medel vid årets början | | 18 075 | 9 643 |
| Likvida medel vid årets slut | | 4 371 | 18 075 |

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 ÄRL anskaffningsvärdemetoden. I moderföretaget

Not 2. Arvode till revisorer

| | 2024 | 2023 |
|--------------------|------------|------------|
| Ernst & Young AB | | |
| Revisionsuppdraget | -70 | -79 |
| Summa | -70 | -79 |

Not 3. Leasingavtal

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

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|--|---------------|---------------|
| Räntekostnader beräknade enligt effektivräntemetoden | -3 589 | -881 |
| Övriga finansiella kostnader | -481 | -555 |
| Kursdifferenser | -708 | 203 |
| Summa | -4 778 | -1 234 |

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

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | - | - |
| Redovisad skatt | - | - |
| Avstämning av effektiv skattesats | | |
| Resultat före skatt | -10 749 | -5 465 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget (20,6%) | 2 214 | 1 126 |
| Skatteeffekt på ej redovisade underskott | -2 211 | -1 126 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -3 | - |
| Redovisad skatt | 0 | 0 |
| Effektiv skattesats | 0,0% | 0,0% |

Skatteeffekt på ej redovisade underskott består av underskott -1 198 TEUR (-1 390 TEUR), ej avdragsgill ränta -836 TEUR (-280 TEUR) samt koncernbidrag för aktuellt år vilka ej ha redovisats i resultaträkningen -177 TEUR (544 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 2 335 TEUR (9 017 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

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 16 660 | 5 278 |
| Lämnade aktieägartillskott under året | 80 693 | 11 382 |
| Utgående redovisat värde | 97 353 | 16 660 |

| Företag | Org. nr | Säte | Antal andelar | Andel i % | Redovisat värde |
|---------------------------------------|-------------|-----------|---------------|-----------|-----------------|
| Moderbolagets direktägda bolag | | | | | |
| Alma III Group Holding AB | 559338-6203 | Stockholm | 50 000 | 100 | 97 353 |

Summa aktier och andelar i koncernbolag

| Moderbolagets indirekt ägda bolag | Org. nr | Säte | Andel i % | Eget kapital | Årets resultat |
|---|-------------|-----------|-----------|--------------|----------------|
| Robinia-Alma JV Holding AB | 559369-0380 | Stockholm | 99,9% | 5 404 | 0 |
| Robinia Property AB | 559298-5799 | Stockholm | 99,9% | 5 082 | 0 |
| Robinia LSS Holding AB | 559372-4403 | Stockholm | 99,9% | 4 969 | 0 |
| Robinia LSS AB | 559373-3859 | Stockholm | 99,9% | 4 462 | -66 |
| Robinia Projekt AB | 559372-4429 | Stockholm | 99,9% | 9 | 0 |
| Rexbo Gröna - Alma JV Holding AB | 559372-4338 | Stockholm | 97,5% | 2 517 | 1 |
| Rexbo Gröna Industrihus AB | 559378-1684 | Stockholm | 97,5% | 2 753 | 0 |
| Rexbo Gröna Industrihus Loviseberg AB | 559383-6785 | Stockholm | 97,5% | 2 580 | -184 |
| Rexbo Gröna Industrihus Loviseberg II AB | 559434-9143 | Stockholm | 97,5% | 1 | -1 |
| Rexbo Gröna Industrihus Tidmätaren AB | 559434-9150 | Stockholm | 97,5% | 1 | -1 |
| Rexbo Gröna Industrihus Jordbromalm AB | 559434-9168 | Stockholm | 97,5% | 1 | -1 |
| Rexbo Gröna Industrihus Danmarks-Säby AB | 559434-9176 | Stockholm | 97,5% | 54 | 35 |
| Tidmätaren 1 SPV AB* | 556978-0413 | Stockholm | 97,5% | - | - |
| Loviseberg II SPV AB* | 559018-9741 | Stockholm | 97,5% | - | - |
| Earthbridgeore Property AB* | 559441-5316 | Stockholm | 97,5% | - | - |
| Rexbo Gröna Industrihus Bålsta 3:366 & 3:412 AB | 559434-9135 | Stockholm | 97,5% | 5 | -1 |

Forts. summa aktier och andelar i koncernbolag

| Moderbolagets indirekt ägda bolag | Org. nr | Säte | Andel i % | Eget kapital | Årets resultat |
|--|-------------|-----------|-----------|--------------|----------------|
| Alma III 8 AB | 559434-9184 | Stockholm | 97,5% | 1 | -1 |
| Alma III 9 AB | 559434-9192 | Stockholm | 97,5% | 1 | -1 |
| Veidekke Håbo Fastighet AB (Under namnändring till | 559501-4480 | Stockholm | 97,5% | - | - |
| Byligen Holding JVCo AB* | 559500-5496 | Stockholm | 99,0% | - | - |
| Bylingen Majoritet AB* | 559500-5504 | Stockholm | 99,0% | - | - |
| Bylingen Minoritet AB* | 559500-5512 | Stockholm | 99,0% | - | - |
| WestInvest Bylingen Fastighets KB | 969741-8490 | Stockholm | 99,0% | - | - |
| Nordsten-Alma JV Holding AB* | 559504-6284 | Stockholm | 100,0% | - | - |
| N&B-Alma JV II Holding AB | 559381-5433 | Stockholm | 100,0% | 291 | -8 |
| Finnish Residential Holding II AB | 559381-5599 | Stockholm | 100,0% | 294 | -8 |
| Goldcup 36507 AB* | 559511-2292 | Stockholm | 100,0% | - | - |
| Finnish Care Holding AB | 559385-6684 | Stockholm | 99,0% | 153 | -71 |
| Finnish Care AB | 559385-6692 | Stockholm | 99,0% | 178 | -5 |
| Finnish Logistics Holding AB | 559440-4963 | Stockholm | 99,0% | 25 | -50 |
| Finnish Logistics AB | 559440-4971 | Stockholm | 99,0% | 11 | -1 |
| Lumme Palvelukiinteistö Oy | 3360252-6 | Finland | 99,0% | 3 | -159 |
| Lumme Vuokraus Oy* | 3471535-4 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Lappeenrannan Savimäenkatu 3* | 3298407-5 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Salon Metsäkedonkatu 40* | 3298408-3 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Kikaristonkatu 3* | 3298417-1 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Lappeenrannan Kartanontie 9* | 3298400-8 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Ilmajoen Vehnätie 2* | 3298415-5 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Siilinjärven Vattuhontie 1* | 3481387-8 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Mustasaaren Sabinantie 3* | 3413810-4 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Vantaan Variskuja 5* | 3298416-3 | Finland | 99,0% | - | - |
| Kiinteistö Oy Äänekosken Kuhnamontie 12* | 3497306-2 | Finland | 99,0% | - | - |
| UrbanLight Holding Oy* | 3388254-8 | Finland | 99,0% | - | - |
| UrbanLight Oy* | 3411568-2 | Finland | 99,0% | - | - |
| Koy Vantaan Niittyvillankuja 3* | 2078305-7 | Finland | 99,0% | - | - |
| Koy Högbergintie 3* | 3411583-4 | Finland | 99,0% | - | - |
| Koy UrbanLight* | 3439661-3 | Finland | 99,0% | - | - |
| Koy UrbanLight 2* | 3479653-7 | Finland | 99,0% | - | - |
| Koy Vantaan Tikkurilantie 154* | 1771691-0 | Finland | 99,0% | - | - |
| KOy Vantaan Mestarintie 11* | 0778111-0 | Finland | 99,0% | - | - |
| Helsinki rakennuttaja Oy | 3280653-5 | Finland | 100,0% | 34 | -47 |
| Liwa Ejendomme JV ApS | 43 709 976 | Danmark | 99,0% | 7 072 | -13 |
| Liwa Ejendomme ApS | 43 710 109 | Danmark | 99,0% | 7 912 | 847 |
| Kirstinehøj 46 ApS* | 39 680 947 | Danmark | 99,0% | 3 218 | 353 |
| F38 JV HoldCo ApS* | 44 605 309 | Danmark | 97,5% | - | - |
| EREC III F38 ApS* | 37 504 556 | Danmark | 97,5% | 10 333 | -6 481 |
| F16 JV HoldCo ApS* | 44 941 252 | Danmark | 97,5% | - | - |
| EPGF F16 ApS* | 38 025 724 | Danmark | 97,5% | 4 208 | -1 246 |
| Søften JV HoldCo ApS* | 44 913 569 | Danmark | 98,0% | - | - |
| T52 Søften ApS* | 44 913 925 | Danmark | 98,0% | - | - |
| APP III Admin ApS* | 44 662 981 | Danmark | 100,0% | - | - |
| GBA JV K/S* | 45 280 152 | Danmark | 99,0% | - | - |

* Företagets första räkenskapsår och saknar således fastställd årsredovisning.

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

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna Intäkter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda avtalskostnader | 1 125 | 1 244 |
| Förutbetalda räntekostnader | 173 | 10 |
| Summa | 1 298 | 1 254 |

Not 9. Kassa och bank

| | 2024 | 2023 |
|---------------|--------------|---------------|
| Likvida medel | 4 371 | 18 075 |
| Summa | 4 371 | 18 075 |

Not 10. Eget kapital

Per den 31 december 2024 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

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|--------------|------------|
| Upplupna räntekostnader | 2 197 | 247 |
| Upplupna avtalskostnader | 80 | 78 |
| Summa | 2 277 | 326 |

Not 12. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

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 4 443 TEUR (4 940 TEUR) enligt gällande avtal. Per 2024-12-31 har företaget en skuld till Alma Property Partners AB om 1 242 TEUR (0 EUR).

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

Not 15. Vinstdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | 28 177 265 € |
| Årets resultat | -10 748 688 € |

disponeras så att

| | |
|-------------------------|--------------|
| till aktieägare utdelas | 0 € |
| i ny räkning överföres | 17 428 577 € |

Alma Property Partners III AB
559335-7196

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 09222115557543045447

Dokument

Alma Property Partners III Årsredovisning 2024
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2025-03-31 15:05:10 CEST (+0200) av Jenny
Brännmark (JB)
Färdigställt 2025-03-31 20:49:14 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JACOB BERTIL H:SON ANNEHED"
Signerade 2025-03-31 16:17:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"WILLIAM SLOAN WOBBEKING"
Signerade 2025-03-31 16:42:43 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543045447

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL LEO NOVELLA"
Signerade 2025-03-31 20:49:14 CEST (+0200)

Simon de Chateau (SdC)
Alma Property Partners
Personnummer 19701104-6310
simon.dechateau@almaproperty.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Simon De Chateau"
Signerade 2025-03-31 16:40:32 CEST (+0200)

Godkännare

Johan Svenbrink (JS)
Alma Property Partners
johan.svenbrink@almaproperty.se
Godkände 2025-03-31 15:07:32 CEST (+0200)

Anton Hasselberg (AH)
Identifierad med svenskt BankID som "ANTON HASSELBERG"
Ernst & Young AB
Personnummer 970805-9036
anton.hasselberg@se.ey.com
Godkände 2025-03-31 18:14:00 CEST (+0200)

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





Shape the future
with confidence

ank=20250526;2025052701180

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen och som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Shape the future
with confidence

ank=20250526;2025052701181

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Gabriel Novella
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 2VX1J-E8MZI-K4S4H-1HQ2C-5TJ1W-6TXDS

PENNEO

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

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

GABRIEL LEO NOVELLA

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: EY

Serienummer: 52186f38643a85[...]8c416ff69cc3f

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-31 18:52:29 UTC



amk=20250526:2025052701182

Penneo dokumentnyckel: 2VX1J-E8MZI-K4S4H-1HQ2C-5TJ1W-6TXDS

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.