

**Årsredovisning för**  
**Newsec Property Asset Management**  
**Sweden AB**

556348-0283

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	19

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

### **Elektroniskt underskriven av**

Eric Johansson  
Styrelseledamot

2024-07-15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Newsec Property Asset Management Sweden AB, 556348-0283, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Newsec Property Asset Management Sweden AB är ett bolag som verkar inom fastighetsförvaltning och bolaget är en av de marknadsledande fastighetsförvaltarna i Sverige. Den grundläggande affärsidén för bolaget är att driva proaktiv fastighetsförvaltning genom digitala lösningar för att öka bolagens driftnetto, bidra till en hållbar värdeutveckling och nöjda hyresgäster.

Newsec Property Asset Management Sweden AB:s målsättning är att uppfylla varje kunds högt ställda förväntningar med hjälp av engagerade och motiverade medarbetare.

Bolaget har sitt huvudkontor i Stockholm men bedriver verksamhet på 14 olika orter runtom i Sverige: Stockholm, Göteborg, Malmö, Västerås, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Kristianstad, Kalmar, Växjö, Halmstad, Norrköping, Valbo, Upplands Väsby. Bolaget är både kvalitetscertifierade och miljöcertifierade. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Under 2023 har bolaget växt både genom nya kunder och genom tillväxt bland befintliga kunder, exempelvis via fastighetstransaktioner.

#### Viktiga externa faktorer som påverkat företagets ställning och resultat

2023 präglades av oro inom Europa till följd av pågående lågkonjunktur, ökade energipriser, en stigande inflation, högre räntor och kriget i Ukraina. Fastighetsförvaltningsbranschen har precis som andra branscher påverkats av lågkonjunkturen, men trots detta har bolaget inte haft märkbar negativ effekt totalt sett. Efterfrågan på vissa av bolagets tjänster har minskat till följd av marknadsläget, men har kompenseras av ökad efterfråga på andra tjänster. Fastighetsbranschens påverkan av marknadsläget och utmaningar med finansiering har minskat mängden fastighetsaffärer och med det även minskat efterfrågan på bolagets rörliga tjänster inom projekt och uthyrning.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Newsec Property Asset Management Sweden AB är dotterbolag till Newsec Property Asset Management AB org nr. 556899-7489 med säte i Stockholm som ingår i koncernen Stronghold Invest AB, 556713-9067 med säte i Stockholm där också koncernredovisning upprättas.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

2023 är första året utan restriktioner kopplade till Covid-19. Medarbetare har i högre grad återvänt till kontoren och fortsatt praxis om flexibel arbetsmiljö tillämpas, där medarbete tillåts fördela sin arbetstid mellan hem och kontor, vilket gynnar bolaget.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kontinuerlig utveckling och förbättring av bolagets processer och tjänsteutbud är viktiga områden för bolaget att arbeta med. Under senaste åren har bolaget gjort större satsningar inom It och systemsäkerhet vilket har varit efterfrågat från våra kunder, vilket därför är något vi har prioriterat. Utöver detta efterfrågas tjänster inom hållbarhet för att minska kundernas klimatavtryck, ett område som vi också gör stora satsningar inom.

#### Hållbarhetsrapport

Se koncernen Newsecs hållbarhetsrapport: <https://www.newsec.com/insights/reports/newsec-sustainability-report-2023>.

Ett komplement är att bolaget Property Asset Management Sweden AB tillämpar en bolagsspecifik hållbarhetspolicy. Policyn fungerar som ett ramverk för bolagets interna arbete med frågor som rör hållbarhet, men även hur vi kan arbeta med dessa frågor i verksamheten som rör våra kunders fastigheter och bolag. Resultatet målsätts, analyseras och följs upp som en del av vårt löpande kvalitets- och hållbarhetsarbete.

## Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	838 059	801 527	775 230	583 845
Rörelseresultat	48 011	61 839	57 937	31 217
Resultat efter finansiella poster	55 174	58 685	54 850	30 236
Avkastning på totalt kapital %	16	18	22	12
Avkastning på eget kapital %	381	490	462	344
Balansomslutning	377 047	337 612	267 823	252 311
Soliditet %	3,8	3,5	4,5	3,5
Medelantalet anställda	643	561	553	401

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen exklusive klientmedel. (Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / (Totala tillgångar-klientmedel).

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen (exkl klientmedel). (Rörelseresultat + finansiella intäkter) / (Totala tillgångar - klientmedel).

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till justerat eget kapital. Resultat efter finansiella poster / (Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)).

#### Balansomslutning

Summa tillgångar med avdrag för likvida redovisningsmedel klienter.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 875	975	3 786	-3 550
Balanseras i ny räkning			-3 550	3 550
Årets resultat				4 940
<b>Utgående balans</b>	<b>4 875</b>	<b>975</b>	<b>235</b>	<b>4 940</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	235 065
Årets resultat	4 939 510
<b>Medel att disponera</b>	<b>5 174 575</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Utdelning	5 174 575
<b>Summa</b>	<b>5 174 575</b>

### Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Koncernbidrag har lämnats till koncernbolag med 53 184 284 kronor. Bolaget hade per årsskiftet ett eget kapital om 11 024 665 kronor, varav fritt eget kapital 5 174 575 kronor.

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen. Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de faktorer (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		838 059	801 527
Övriga rörelseintäkter		353	0
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>838 412</b>	<b>801 527</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-553
Handelsvaror		-24 328	-35 472
Övriga externa kostnader	4	-297 279	-253 270
Personalkostnader	5	-463 530	-441 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 253	-8 454
Övriga rörelsekostnader		-10	-119
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-790 401</b>	<b>-739 664</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 011</b>	<b>61 863</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 978	295
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 815	-3 473
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>7 163</b>	<b>-3 178</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 174</b>	<b>58 685</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder	7	2 687	0
Förändring av överavskrivningar	7	400	28
Andra bokslutsdispositioner	7	-53 184	-61 882
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-50 096</b>	<b>-61 854</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 077</b>	<b>-3 169</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	8	-138	-381
<b>Summa skatter</b>		<b>-138</b>	<b>-381</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 940</b>	<b>-3 550</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	10	0	0
Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem	9	4 465	6 582
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>4 465</b>	<b>6 582</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	11	5 124	3 809
Övriga materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 124</b>	<b>3 809</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	12	72 494	68 494
Fordringar hos koncernföretag	13	14 030	22 384
Uppskjuten skattefordran	17	182	318
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 707</b>	<b>91 197</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 295</b>	<b>101 587</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		107 544	130 223
Fordringar hos koncernföretag	13	98 943	60 005
Aktuell skattefordran		10 183	6 879
Övriga fordringar		31 952	4 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 130	33 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>280 752</b>	<b>236 025</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Likvida redovisningsmedel klienter		0	80
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>80</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>280 752</b>	<b>236 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>377 047</b>	<b>337 692</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	4 875	4 875
Reservfond		975	975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 850</b>	<b>5 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		235	3 786
Årets resultat		4 940	-3 550
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 175</b>	<b>235</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 025</b>	<b>6 085</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	16	3 689	6 377
Akkumulerade överavskrivningar	16	643	1 044
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 333</b>	<b>7 421</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	18	80 967	85 308
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>80 967</b>	<b>85 308</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Inlånade redovisningsmedel klienter		0	80
Leverantörsskulder		50 044	42 998
Skulder till koncernföretag	18	60 796	74 026
Aktuella skatteskulder		2	0
Övriga skulder		55 394	21 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	114 487	100 038
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>280 722</b>	<b>238 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>377 047</b>	<b>337 692</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		55 174	58 685
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	5 263	8 573
Betald inkomstskatt		-3 304	-2 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>57 133</b>	<b>64 844</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		22 680	-27 901
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-23 938	-62 493
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>-1 258</b>	<b>-90 394</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		7 046	18 854
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		39 979	52 557
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>47 025</b>	<b>71 411</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>102 900</b>	<b>45 861</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1 150	0
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-3 301	-217
Erhållna amorteringar från koncernföretag		4 677	0
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		0	-23 384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>226</b>	<b>-23 601</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		-61 882	-58 384
Amortering av skuld		-4 745	-5 048
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-66 627</b>	<b>-63 432</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>36 498</b>	<b>-41 172</b>
Likvida medel vid årets början		38 908	80 080
<b>Förändring av likvida medel</b>			
Kursdifferens i likvida medel		-10	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>75 396</b>	<b>38 908</b>

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Koncernredovisningen upprättas av Stronghold Invest AB, 556713-9067.

#### Intäkter

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

Bolagets kontrakterade förvaltningsarvoden faktureras till största del i förskott. Periodisering av intäkterna sker till den perioden intäkterna är hänförliga.

Provisionsrelaterade och tilläggsarvoden intäktsförs det år den affärsmässiga händelsen genomförts och nedlagt arbete utförts.

Incitamentsersättning relaterade till kundavtal intäktsförs det år den avser om erforderligt underlag kan tas fram.

Erhållen utdelning: när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

#### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Ersättningar efter avslutad anställning: I Newsec Property Asset Management Sweden AB förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Pensionsförpliktelser täcks genom att försäkring tecknats hos försäkringsföretag. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då någon inom bolaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

#### Utländska valutor

Tillgångar och skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Transaktioner i utländsk valuta omräknas enligt transaktionsdagens kurs.

### **Skatter**

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

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### **Leasing**

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationellt leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationellt leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

### **Immateriella anläggningstillgångar**

#### **Avskrivning**

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden på fem år.

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier och installationer - 5 år,

Förbättringsutgifter på annans fastighet - hyresperioden.

### Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderas om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från andelar i dotterföretag.

Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren i den mån nedskrivningar ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Klienttillgångar/Klientskulder

Medel som inte tillhör bolaget och ingår således ej i förmögenhetsmassan utan förvaltas endast för klienters räkning. Likvida medel som tillhör klienter läggs upp som tillgång och motsvarande belopp redovisas som skuld.

### Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

### Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Fusion

Vid fusion av dotterbolag har värderingsprinciper och upplysningar lämnats enligt BFNAR 2020:5.

### Ansvarsförbindelse

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte heller ligger inom företagets kontroll. Ansvarsförbindelser redovisas inom linjen i balansräkningen.

### Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Inga väsentliga antaganden om framtiden eller andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattning per balansdagen redovisas.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Årets försäljning till koncernföretag	22 411	20 053
Årets försäljning till koncernföretag (%)	3	3
Årets inköp från koncernföretag	92 955	91 182
Årets inköp från koncernföretag (%)	12	12

## Not 3 Operationella leasingavtal - leasetagare

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Framtida minimileaseavgifter</b>		
Inom ett år	35 197	30 657
Senare än ett år men inom fem år	25 907	36 578
<b>Summa</b>	<b>61 104</b>	<b>67 235</b>
<b>Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter</b>		
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	35 173	32 170

### Kommentar till not

Nominella värdet av framtida minimi-leasingavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande.

Hysesavtal för kontor Humlegårdsgatan, Stockholm, är vid tidpunkten ej förlängt.

## Not 4 Ersättningar till revisorer

<i>Revisor och revisionsföretag</i>	<i>Typ av uppdrag</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Deloitte	Revisionsuppdrag	386	383
<b>Summa</b>		<b>386</b>	<b>383</b>

## Not 5 Personal

### Medelantalet anställda

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Kvinnor	333	295
Män	310	266
<b>Medelantalet anställda</b>	<b>643</b>	<b>561</b>

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Styrelseledamöter</b>		
Kvinnor	2	2
Män	1	1
<b>Antal styrelseledamöter</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>VD och övriga ledande befattningshavare</b>		
Kvinnor	4	7
Män	5	4
<b>Antal ledande befattningshavare</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

### Löner och andra ersättningar

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Övriga anställda	303 966	291 267
<b>Summa</b>	<b>303 966</b>	<b>291 267</b>

### Kommentar

VD's lön ingår i management fee som faktureras från moderbolaget.

### Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Pensionskostnader</b>		
Övriga anställda	29 600	29 909
<b>Summa pensionskostnader</b>	<b>29 600</b>	<b>29 909</b>
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	104 800	99 136
<b>Summa</b>	<b>134 400</b>	<b>129 046</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader koncernföretag	5 765	3 413
Valutakursförlust	50	60
<b>Summa</b>	<b>5 815</b>	<b>3 473</b>
<b>Summa</b>	<b>5 815</b>	<b>3 473</b>

## Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Förändring av periodiseringsfonder</b>		
Återföring av periodiseringsfonder	2 687	0
<b>Summa</b>	<b>2 687</b>	<b>0</b>
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	400	28
Lämnade koncernbidrag	-53 184	-61 882
<b>Summa</b>	<b>-53 184</b>	<b>-61 882</b>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-50 096</b>	<b>-61 854</b>

## Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	-2	0
<b>Summa</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt	-24	-331
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-112	-51
<b>Summa</b>	<b>-136</b>	<b>-381</b>
<b>Summa</b>	<b>-138</b>	<b>-381</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Skattemässigt resultat	8	-818
Gällande skattesats (%)	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-2	169
Redovisad effektiv skatt	-2	169
Redovisad effektiv skatt i procent	-20,68	-20,63

## Not 9 Balanserade utgifter för utveckling av affärssystem

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 751	24 099
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	1 150	0
Försäljningar/utrangeringar	-7 428	-3 348
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>14 473</b>	<b>20 751</b>
Ingående avskrivningar	-14 170	-13 237
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	7 428	3 347
Årets avskrivningar	-3 267	-4 280
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 009</b>	<b>-14 170</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 465</b>	<b>6 582</b>

## Not 10 Goodwill

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 400	32 400
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>32 400</b>	<b>32 400</b>
Ingående avskrivningar	-32 400	-30 402
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	0	-1 998
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-32 400</b>	<b>-32 400</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 11 Kontorsinventarier och förbättringsutgifter annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 643	14 011
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	3 301	217
Försäljningar/utrangeringar	-3 754	-4 584
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>9 191</b>	<b>9 643</b>
Ingående avskrivningar	-5 835	-8 031
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	3 754	4 373
Omklassificeringar	1	0
Årets avskrivningar	-1 988	-2 176
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 067</b>	<b>-5 835</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 124</b>	<b>3 809</b>

## Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 494	68 495
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Lämnade aktieägartillskott	4 000	0
Omräkningsdifferenser	0	-1
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>72 494</b>	<b>68 494</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>72 494</b>	<b>68 494</b>

### Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel %</i>	<i>Rösträttsandel %</i>	<i>Redovisat värde</i>
RIBA AB	559001-7538	Stockholms län	750	100	100	68 271
Newsec Property Leasing AB	559008-4900	Stockholms län	500	100	100	4 224

## Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 389	32 642
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	30 585	49 746
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>112 974</b>	<b>82 389</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>112 974</b>	<b>82 389</b>

### Kommentar till not

Bolaget ingår i Newseckoncernens cashpool. Bolagets saldo uppgår till 75 396 kkr (38 908 kkr) vilket redovisas som en fordran hos koncernföretag. Cashpool redovisas i kassaflödesanalysen som likvida medel.

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	7 361	6 970
Förutbetalda företagsförsäkringar	2 051	1 227
Upplupna intäkter	18 777	16 632
License och systemkostnader	3 370	4 917
Övriga poster	570	4 187
<b>Summa</b>	<b>32 130</b>	<b>33 933</b>

## Not 15 Upplysningar om aktiekapital m.m.

### Kommentar till not

Aktiekapitalet består av 48.750 aktier med kvotvärde om 100 kr.

## Not 16 Obeskattade reserver

### Periodiseringsfonder

<i>Periodiseringsfond år</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	643	1 044
Periodiseringsfond TAX 2018	0	2 687
Periodiseringsfond TAX 2020	3 689	3 689
<b>Summa</b>	<b>4 333</b>	<b>7 421</b>
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>4 333</b>	<b>7 421</b>

## Not 17 Uppskjuten skatt

### Specifikation uppskjuten skattefordran

<i>Typ av skillnad/avdrag</i>	<i>2023-12-31</i>		<i>2022-12-31</i>	
	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>	<i>Temporär skillnad/avdrag</i>	<i>Skattefordran</i>
Skatt avseende pensionskostnader återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år	182	182	318	318
<b>Summa specifikation uppskjuten skattefordran</b>		<b>182</b>		<b>318</b>
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		<b>182</b>		<b>318</b>

### Kommentar till not

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skattefordran på kostnad återförd i beskattningen och avdragsgill kommande år. Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

## Not 18 Räntebärande skulder

Skulder till koncernföretag som förfaller till betalning inom 5 år.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till koncernföretag (långfristiga skulder)	80 967	85 308
Skulder till koncernföretag (kortfristiga skulder)	4 644	5 048
<b>Summa</b>	<b>85 611</b>	<b>90 356</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra löneskulder inkl. sociala avgifter	0	228
Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	30 217	30 134
Upplupna sociala avgifter	7 798	7 492
Särskild löneskatt	7 181	7 626
Vinstandelar inkl sociala avgifter	4 204	5 744
Övriga upplupna kostnader	6 630	12 467
Förskotts fakturerade arvoden	57 852	35 082

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Typ av interimspost</i>	2023-12-31	2022-12-31
Hysesrabatt	605	1 264
<b>Summa</b>	<b>114 487</b>	<b>100 038</b>

## Not 20 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelse Fastigo	6 046	5 783
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>6 046</b>	<b>5 783</b>

### Kommentar till not

Garantiförbindelse ställd till Fastigo, fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation, utfärdas av varje medlem och uppgår till två procent av medlems lönesumma näst föregående år. Garantiförbindelse får tas i anspråk för ersättning endast i samband med arbetskonflikt under förutsättning att andra medel inte finns tillgängliga.

Inga väsentliga skulder förväntas uppkomma till följd av någon av ovanstående typer av eventualskulder.

## Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5 253	8 469
Förlust vid avyttring av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0	104
Övrigt	10	0
<b>Summa</b>	<b>5 263</b>	<b>8 573</b>

## Not 22 Transaktioner med närstående

Newsec Asset Management AB är ett helägt dotterbolag till Newsec Property Asset Management AB, org nr. 556899-7489, med säte i Stockholm. Koncernredovisningen upprättas av Stronghold Invest AB, 556713-9067.

## Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

## Underskrifter

Stockholm

Eric Johansson 2024-05-28  
Eric Johansson Datum  
Verkställande direktör

Eva-Marie Arvidsson 2024-05-28  
Eva-Marie Arvidsson Datum  
Styrelseledamot

Sofia Victor 2024-05-28  
Sofia Victor Datum  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-29.

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Newsec Property Asset Management Sweden AB organisationsnummer 556348-0283

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

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

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

##### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Newsec Property Asset Management Sweden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm enligt efterföljande digital signatur

Deloitte AB

Jonas Ståhlberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

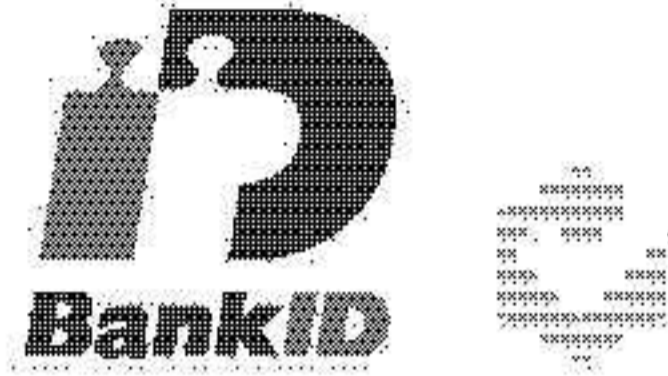
## JONAS STÅHLBERG

Undertecknare

Serienummer: 38fa3f448ef030[...]b58afce55209c

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-29 11:17:41 UTC



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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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