

Styrelsen för
ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 6 december 2021 - 31 december 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 16 juni 2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 16 juni 2023



Henrik Skoog

2023063014466

Styrelsen för
ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 6 december 2021 - 31 december 2022

ERIF Sweden Holding AB
Org.nr 559350-9374

Årsredovisning

för räkenskapsåret 6 december 2021 - 31 december 2022

Styrelsen för ERIF Sweden Holding AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	17

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Företaget registrerades 2021-12-06 och bolagets verksamhet innebär ägande och förvaltning av fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

ERIF Sweden Holding AB ingår i en koncern där CBRE European Residential Impact Fund S.C.A. SICAV-SIF, med registreringsnummer B245025 med säte i Luxemburg är koncernmoder. Enligt årsredovisningslagen § 7.2 upprättar inte ERIF Sweden Holding AB koncernredovising då CBRE European Residential Impact Fund S.C.A. SICAV-SIF är koncernmoder och koncernredovising upprättas där. Det uländska moderföretagets koncernredovising finns att tillgå hos hos CBRE European Residential Impact Fund S.C.A. SICAV-SIF, 4 rue du Fort Wallis, L-2714 Luxembourg, Grand-Duchy of Luxembourg.

Bolaget har inga anställda.

Verksamhetsåret 2022

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om totalt 96 372 tkr. Bolaget har även lämnat ovillkorade aktieägartillskott om 56 900 tkr.

Bolaget tecknade den 21 december 2021 ett aktieöverlåtelseavtal avseende förvärv av aktierna i Ursvik Torn Sweden One AB (org. nr. 559330-2911). Förvärvet slutfördes den 8 juni 2022.

Bolaget har under fjärde kvartalet 2022 övertagit aktierna i Ursvik Torn Sweden Two AB (org. nr. 559061-6420) då det beslutades att fusionera det tidigare ägda dotterbolaget Ursvik Torn Sweden One AB (org. nr. 559330-2911) med Ursvik Torn Sweden Two AB. Det beslutades att Ursvik Torn Sweden One AB skulle nedgå i Ursvik Torn Sweden Two AB genom absorption. Fusionen registrerades 2022-12-12 vilket är datumet då Ursvik Torn Sweden One AB upplöstes.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 166 479 tkr samt eget kapital med 88 447 tkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den fastighet som ägs av bolagets dotterbolag. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Verksamhetsåret har präglats av en stor makroekonomisk osäkerhet med krig i Europa, hög inflation och stigande räntor. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

Väsentliga händelser efter årets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget ingått ett aktieöverlåtelseavtal med avsikt att tillträda en fastighet via bolagsförvärv.

Utöver det har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målet med verksamheten är att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktig avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Flerårsöversikt	2022
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-7 925
Balansomslutning (tkr)	255 144
Soliditet (%)	34,7%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst, kr	96 371 559
Årets resultat, kr	-7 924 894
	88 446 665
disponeras så att	
i ny räkning överföres, kr	88 446 665
	88 446 665

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Resultaträkning

Tkr	Not	2021-12-06 2022-12-31
Administrationskostnader	6, 7	-1 909
Rörelseresultat		-1 909
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 456
Nedskrivningar		-6 000
Summa resultat från finansiella poster		-6 016
Resultat efter finansiella poster		-7 925
Skatt på årets resultat	10	-
Årets resultat		-7 925

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2023063014470

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i dotterföretag

11

79 862

Fordringar hos koncernföretag

12

163 039

Summa anläggningstillgångar

242 901**Omsättningstillgångar**

Fordringar hos koncernföretag

12

3 440

3 440

Kassa och bank

12

8 803

Summa omsättningstillgångar

12 243**Summa tillgångar**

255 144

2023063014471

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25Fritt eget kapital

Aktieägartillskott

96 371

Årets resultat

-7 925

88 446**Summa eget kapital****88 471****Långfristiga skulder**

12, 13

Skulder till koncernföretag

163 039

Summa långfristiga skulder**163 039****Kortfristiga skulder**

12

Skulder till koncernföretag

3 440

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

194

Summa kortfristiga skulder**3 634****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****255 144**

2023063014472

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-12-06	25		25
Årets resultat		-7 924	-7 924
Aktieägartillskott		96 371	96 371
Utgående eget kapital, 2022-12-31	25	88 447	88 472

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 25 000 aktier, kvotvärdet 1kr per aktie.

Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 96 371 tkr under året.

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Kassaflödesanalys

Tkr	2021-12-06	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-1 908	
Erlagd ränta	-16	
Erhållen ränta	0	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 924	
före förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar	0	
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder	193	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 731	
Kassaflöde från investeringsverksamhet		
Investeringar i dotterbolag	-28 962	
Lämnade aktieägartillskott	-56 900	
Förändring i fordringar hos koncern-, och intresseföretag	-163 039	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 901	
Kassaflöde från finansieringsverksamhet		
Nyemission	25	
Upptagna lån	163 039	
Erhållet aktieägartillskott	96 371	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	259 435	
Årets kassaflöde	8 803	
Likvida medel i början av året	0	
Likvida medel vid årets slut	8 803	

2023063014474

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Not 1 **Företagsinformation**

Namn: ERIF Sweden Holding AB

Org nummer: 559350-9374

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget verksamhet innebär ägande och förvaltning av fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Koncernförhållanden

ERIF Sweden Holding AB ingår i en koncern där CBRE European Residential Impact Fund S.C.A. SICAF-SIF med registreringsnummer B 245025 med säte i Luxemburg är koncernmoder.

Not 2 **Grunder för upprättandet av årsredovisningen**

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer.

Moderbolag i den största koncernen som ERIF Sweden Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är CBRE European Residential Impact Fund S.C.A SICAV-SIF. Org nummer: B245025, med säte i Luxemburg.

Not 3 **Förändringar i redovisningsprinciperna**

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper överensstämmer med dem som tillämpas, undantaget ändrade eller nya IFRS och IFRIC tolkningar som trätt ikraft och föranlett ändringar i RFR 2.

2023063014475

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Not 4 **Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras är bedömning av nyttjandeperioder för fastigheter, nedskrivningsbehov för fastigheter, gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag.

Not 5 **Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper**

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

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

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 6 Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 0 tkr (0 tkr) inköp från koncernbolag.

Not 7 Ersättning till revisorer

	2021-12-06
	2022-12-31
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>	
Revisionsuppdrag	-100
<i>Ernst & Young AB</i>	
Övriga tjänster	-20
Summa revisionskostnader	-120

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-12-06
	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	3 440
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 440

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-06
	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-16
Räntekostnader, koncernföretag	-3 440
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 456

Not 10 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2021-12-06
	2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning	
Aktuell skatt	-
Justeringar avseende tidigare år	-
Summa redovisad skatt	0

Avstämning av effektiv skattesats	2022
Resultat före skatt	-7 925
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	1 633
Ej skattepliktiga intäkter - Orealiserad värdeförändring av derivat	
Ej avdragsgilla kostnader	-1 593
Underskottsavdrag som ej redovisas som en tillgång	-40
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	0
Effekt av ny skattesats	0
Under året utnyttjade underskottsavdrag	0
Summa redovisad skatt	0

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 0 (0) procent.

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Not 11 Aktier i dotterföretag

	2021-12-06	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	28 962	
Aktieägartillskott	56 900	
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-6 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 862	

	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ursvik Torn Sweden Two AB	100%	100%	1000	79 862
				79 862

	Org.nr.	Säte
Ursvik Torn Sweden Two AB	559061-6420	Stockholm

Not 12 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

ERIF Sweden Holding ABs övergripande mål är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	2022-12-31	
	Låne- och Hyresfordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Långfristiga fordringar till koncernföretag	163 039	163 039
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	3 440	3 440
Likvida medel	8 804	8 804
Summa	175 283	175 283

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

2022-12-31

	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Summa
Skulder i balansräkningen		
Långfristiga skulder till koncernföretag	163 039	163 039
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 440	3 440
Summa	166 479	166 479

Ränterisk

ERIF Sweden Holding AB finansieras av koncerninterna lån.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som ERIF Sweden Holding AB tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc.

Koncernen är medveten om refinansieringsrisken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna eftersom lånevillkoren är fasta fram till 2032-09-09 med förfall under 2032-09-09.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

2022-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Långfristiga skulder till koncernföretag	163 039					-163 039
Kortfristiga skulder till koncernföretag	3 440	-3 440				
Övriga skulder						
Summa	166 479	-3 440	0	0	0	-163 039

Skulder till koncernföretag förfaller vid anfordran. Röntan uppgår vid varje tillfälle till av långgivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

Not 13 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>	
Koncerninternt lån (fast ränta)	163 039
Summa långfristiga skulder	163 039
<i>Kortfristiga:</i>	
Koncerninternt lån (upplupen ränta)	3 440
Summa kortfristiga skulder	3 440
Lånebelopp	166 479

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	3 440
Senare än 5 år	163 039
Summa	166 479

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31
Upplupna kostnader	194
Summa	194

ERIF Sweden Holding AB

Org.nr 559350-9374

Not 15 **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:	
Samtliga aktier i dotterbolag till ett bokfört värde av	0
Summa	0

Not 16 **Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 25 000 aktier.	Antal aktier	Kvotvärde
	25 000	1,0

Not 17 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget ingått ett aktieöverlåtelseavtal med avsikt att tillträda en fastighet via bolagsförvärv.

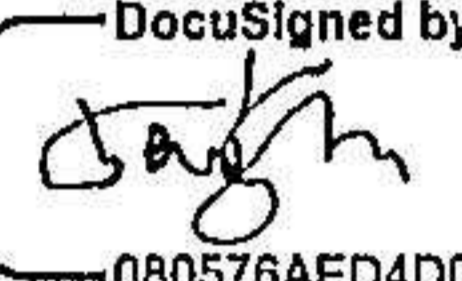
Utöver det har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

ERIF Sweden Holding AB

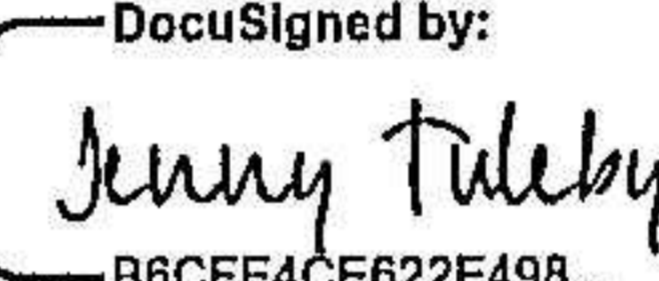
Org.nr 559350-9374

202306301483

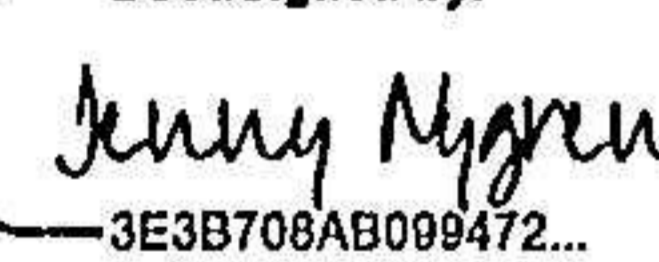
Stockholm 2023- 16/6/2023

DocuSigned by:

080576AED4D048C...

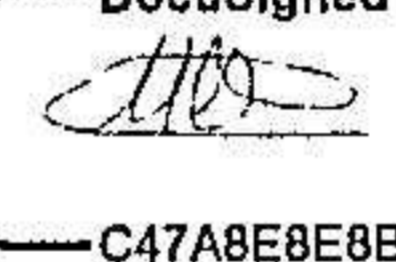
Henrik Skoog
Styrelseordförande

DocuSigned by:

B6CFE4CE622E498...

Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSigned by:

3E3B708AB099472...

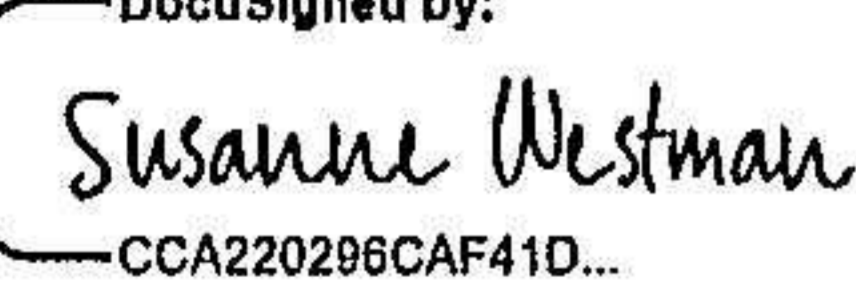
Jenny Nygren
Styrelseledamot

DocuSigned by:

C47A8E8E8B24426...

Marcus Arvidsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023- 16/6/2023

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

CCA220296CAF41D...

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

2023063014484

Certificate Of Completion

Envelope Id: 3B165AD1B4444E858764DB737843EC12
Subject: Complete with DocuSign: ERIF Sweden Holding AB AR 2021-2022.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 18
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

Envelope Originator:
Michael Bozyel
400 S Hope St Ste 25
Los Angeles, 90071-2800
Michael.Bozyel@cbre.com
IP Address: 185.69.116.108

Record Tracking

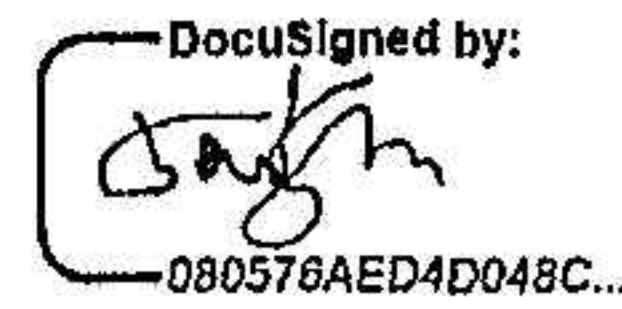
Status: Original
16 June 2023 | 12:34
Holder: Michael Bozyel
Michael.Bozyel@cbre.com

Location: DocuSign

Signer Events

Henrik Skoog
Henrik.Skoog@cbreim.com
CFO Nordics
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

Sent: 16 June 2023 | 12:41
Resent: 16 June 2023 | 14:47
Viewed: 16 June 2023 | 15:09
Signed: 16 June 2023 | 15:09

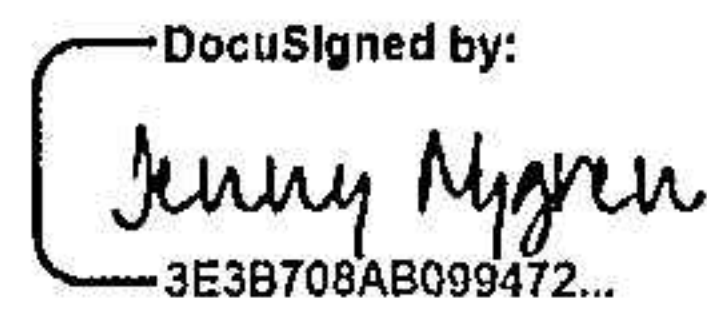
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: b3042d7a-44b0-54f8-a2d0-00fe66086e07
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2023 | 15:09

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 09 July 2022 | 09:06
ID: 95baf0f7-a76f-4b6a-a8cf-568351a9621b

Jenny Nygren
Jenny.Nygren@cbreim.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 16 June 2023 | 12:41
Viewed: 16 June 2023 | 14:37
Signed: 16 June 2023 | 14:37

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 979f5f5b-764f-5577-9885-9dcff4484907
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2023 | 14:37

Electronic Record and Signature Disclosure:

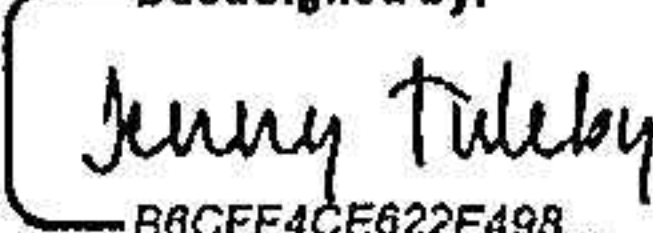
Accepted: 16 June 2023 | 14:37
ID: 1b769e73-d06c-437b-aa12-09391517e17f

2023063014485

Signer Events

Jenny Tuleby
Jenny.Tuleby@cbreim.com
Head of Transactions and Investment Ope
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

B8CFE4CE622E498...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

Sent: 16 June 2023 | 12:41
Viewed: 16 June 2023 | 12:44
Signed: 16 June 2023 | 12:44

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 02c0dae5-04f8-56af-b72c-f939a9a8d8df
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2023 | 12:42

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 25 October 2022 | 16:11
ID: 1e66f841-642c-42dd-aebf-97e7b6bfde2c

Marcus Arvidsson
Marcus.Arvidsson@cbreim.com
Senior Asset Manager
CBRE - EMEA
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

C47A8E8E8B24426...

Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 16 June 2023 | 12:41
Resent: 16 June 2023 | 14:47
Viewed: 16 June 2023 | 14:54
Signed: 16 June 2023 | 14:54

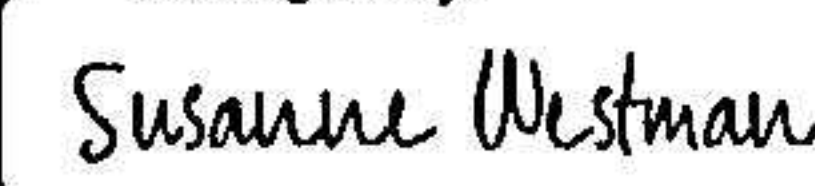
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3c5ce2e7-32a1-580b-98a9-5fbcea35285f
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2023 | 14:54

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Susanne Westman
susanne.westman@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

CCA220296CAF41D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 84.17.219.58

Sent: 16 June 2023 | 15:09
Viewed: 16 June 2023 | 16:55
Signed: 16 June 2023 | 17:04

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9ead37da-b77c-5401-b9e6-fb46a9821e20
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2023 | 16:55

2023063014486

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: 1630fe20-b82d-4d58-a81c-bf16e7488b77
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 9886bf71-6a66-56dc-b3b6-e078def1a156
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16 June 2023 | 17:07

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 16 June 2023 | 16:55
ID: 50eb7d7c-4b51-465b-a059-74565678c104

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	16 June 2023 12:41
Certified Delivered	Security Checked	16 June 2023 16:55
Signing Complete	Security Checked	16 June 2023 17:04
Completed	Security Checked	16 June 2023 17:04

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CBRE - EMEA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

2025063014488

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CBRE - EMEA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: docusignadministrator@cbre.com

To advise CBRE - EMEA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CBRE - EMEA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CBRE - EMEA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to docusignadministrator@cbre.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- *Until or unless you notify CBRE - EMEA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CBRE - EMEA during the course of your relationship with CBRE - EMEA.*



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ERIF Sweden Holding AB, org.nr 559350-9374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ERIF Sweden Holding AB för räkenskapsåret 6 december 2021 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ERIF Sweden Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för ERIF Sweden Holding AB.

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 ERIF Sweden Holding 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ERIF Sweden Holding AB för räkenskapsåret 6 december 2021 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ERIF Sweden Holding 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 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.

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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

2023063014492

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-16 16:01:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023063014493