

# Årsredovisning

## ELIREF Sweden Holding AB

Organisationsnummer: 559266-0715  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2025-04-07.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2025-04-07

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga, förvalta, exploatera och sälja fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under verksamhetsåret.

### Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	-1 527 451	-1 238 375	-1 526 054	-1 173 584
Soliditet (%)	17,7	17,6	17,9	18,0

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>25 000</b>	<b>72 613 148</b>	<b>-1 238 375</b>	<b>71 399 773</b>
Balanseras i ny räkning		-1 238 375	1 238 375	0
Årets resultat			-1 101 900	-1 101 900
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>71 374 773</b>	<b>-1 101 900</b>	<b>70 297 873</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	71 374 773
Årets resultat	-1 101 900
<b>Medel att disponera</b>	<b>70 272 873</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	70 272 873
<b>Summa</b>	<b>70 272 873</b>

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1 2 3	2024-12-31	2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>-1</b>	<b>0</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-422 623	-299 427
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-422 623</b>	<b>-299 427</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-422 624</b>	<b>-299 427</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 753 810	9 177 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-9 858 637	-10 116 472
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 104 827</b>	<b>-938 948</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 527 451</b>	<b>-1 238 375</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		425 551	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>425 551</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 101 900</b>	<b>-1 238 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 101 900</b>	<b>-1 238 375</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	121 365 057	106 365 057
Fordringar hos koncernföretag	6	267 328 916	291 045 917
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>388 693 973</b>	<b>397 410 974</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>388 693 973</b>	<b>397 410 974</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 535 623	6 858 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	36 605
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 535 623</b>	<b>6 895 106</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		341 109	279 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>341 109</b>	<b>279 578</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 876 732</b>	<b>7 174 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>397 570 705</b>	<b>404 585 658</b>

## Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		71 374 773	72 613 148
Årets resultat		-1 101 900	-1 238 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>70 272 873</b>	<b>71 374 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 297 873</b>	<b>71 399 773</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till koncernföretag		314 700 000	321 140 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>314 700 000</b>	<b>321 140 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	45 756
Skulder till koncernföretag		12 540 832	11 817 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 000	182 424
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 572 832</b>	<b>12 045 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>397 570 705</b>	<b>404 585 658</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag K2.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till ELIREF Holding Sarl , Org. nr B244738, med säte i Luxemburg

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Aberdeen Standard European Long Income Real Estate Fund SPSP , Org. nr B227919, med säte i Luxemburg.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	9 855 709	10 115 910

### Not 5. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 365 057	106 365 057
Lämnade aktieägartillskott	15 000 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>121 365 057</b>	<b>106 365 057</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>121 365 057</b>	<b>106 365 057</b>

### Not 6. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 045 917	295 905 917
Reglerade fordringar	-23 717 001	-4 860 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>267 328 916</b>	<b>291 045 917</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>267 328 916</b>	<b>291 045 917</b>

### Not 7. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	314 700 000	321 140 000

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2025-03-20

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
Ledamot  
2025-03-20

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-27.

KPMG AB

*Sara Ryfors*  
Sara Ryfors  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ELIREF Sweden Holding AB, org.nr 559266-0715

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ELIREF Sweden Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ELIREF Sweden Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 ELIREF 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för ELIREF Sweden Holding 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till ELIREF 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Göteborg 2025-03-27

KPMG AB

*Sara Ryfors*

Sara Ryfors

Auktoriserad revisor