

Årsredovisning

ELIREF Sweden Holding AB

Organisationsnummer: 559266-0715
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

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 2026-03-30.
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
2026-04-02

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

Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 om ändringar i det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) samt i vägledningen om årsredovisning i mindre företag (K2). Ändringarna innebär att bolaget inte längre får tillämpa regelverket K2 och att bolaget från och med den 1 januari 2026 ska tillämpa regelverket K3.

Flerårsöversikt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultat efter finansiella poster (kr)	-2 057 430	-1 527 451	-1 238 375	-1 526 054
Soliditet (%)	18,1	17,7	17,6	17,9

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
Belopp vid årets ingång	25 000	71 374 773	-1 101 900	70 297 873
Balanseras i ny räkning		-1 101 900	1 101 900	0
Årets resultat			465 991	465 991
Belopp vid årets utgång	25 000	70 272 873	465 991	70 763 864

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	70 272 873
Årets resultat	465 991
Medel att disponera	70 738 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	70 738 864
Summa	70 738 864

Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2 3	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		-1	-1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		-1	-1
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-576 361	-422 623
Summa rörelsekostnader		-576 361	-422 623
Rörelseresultat		-576 362	-422 624
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 157 704	8 753 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-9 638 772	-9 858 637
Summa finansiella poster		-1 481 068	-1 104 827
Resultat efter finansiella poster		-2 057 430	-1 527 451
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		2 523 421	425 551
Summa bokslutsdispositioner		2 523 421	425 551
Resultat före skatt		465 991	-1 101 900
Årets resultat		465 991	-1 101 900

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	121 365 057	121 365 057
Fordringar hos koncernföretag	7	258 328 916	267 328 916
Summa finansiella anläggningstillgångar		379 693 973	388 693 973
Summa anläggningstillgångar		379 693 973	388 693 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		10 591 178	8 535 623
Summa kortfristiga fordringar		10 591 178	8 535 623
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		190 317	341 109
Summa kassa och bank		190 317	341 109
Summa omsättningstillgångar		10 781 495	8 876 732
SUMMA TILLGÅNGAR		390 475 468	397 570 705

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		70 272 873	71 374 773
Årets resultat		465 991	-1 101 900
Summa fritt eget kapital		70 738 864	70 272 873
Summa eget kapital		70 763 864	70 297 873
Långfristiga skulder	8		
Skulder till koncernföretag		305 700 000	314 700 000
Summa långfristiga skulder		305 700 000	314 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		13 979 604	12 540 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		32 000	32 000
Summa kortfristiga skulder		14 011 604	12 572 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		390 475 468	397 570 705

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. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	8 157 685	8 739 571

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	9 638 772	9 855 709

Not 6. Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 365 057	106 365 057
Lämnade aktieägartillskott	0	15 000 000
Utgående anskaffningsvärden	121 365 057	121 365 057
Redovisat värde	121 365 057	121 365 057

Not 7. Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	267 328 916	291 045 917
Reglerade fordringar	-9 000 000	-23 717 001
Utgående anskaffningsvärden	258 328 916	267 328 916
Redovisat värde	258 328 916	267 328 916

Not 8. Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	314 700 000

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-20.

Hanna Ylijukuri
Hanna Ylijukuri
Styrelseordförande
2026-03-27

Jan-Hugo Nihlén
Jan-Hugo Nihlén
Ledamot
2026-03-27

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-27.

KPMG AB

Henrik Blom
Henrik Blom
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 2025.

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 2025 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 2025 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 2026-03-27

KPMG AB

Henrik Blom

Henrik Blom

Auktoriserad revisor