

Årsredovisning

DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Organisationsnummer: 559022-8002
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 årsstämma 2025-05-19.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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



Mats Flodman
Styrelseledamot
2025-05-19

Årsredovisning

DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Organisationsnummer: 559022-8002
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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att investera, förvalta samt utveckla fastigheter direkt eller via bolag.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av institutionella investerare, vilka har investerat i bolaget för att erhålla fastighetsavkastning.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper och rapporterar i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn. Fondens hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas i årsredovisningen går att finna i Annex I till årsredovisningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

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 (tkr)	9 937	9 274	-460	45
Soliditet (%)	93,1	94,6	96,2	95,2

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fri över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	43 444 990	418 456 815	-63 245 190	10 263 431	408 920 046
Utdelning			-14 119 622		-14 119 622
Balanseras i ny räkning			10 263 431	-10 263 431	0
Årets resultat				9 936 755	9 936 755
Belopp vid årets utgång	43 444 990	418 456 815	-67 101 381	9 936 755	404 737 179

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Fri överkursfond	418 456 815
Balanserat resultat	-67 101 381
Årets resultat	9 936 755
Medel att disponera	361 292 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Förslag till utdelning

Utdelning	7 124 978
Summa utdelning	7 124 978
Balanseras i ny räkning	354 167 211
Summa	361 292 189

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

2025052211385

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter		16 688	16 095
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 688	16 095
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 792 837	-5 079 527
Summa rörelsekostnader		-4 792 837	-5 079 527
Rörelseresultat		-4 776 149	-5 063 432
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 718 897	14 343 614
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 993	-6 252
Summa finansiella poster		14 712 904	14 337 362
Resultat efter finansiella poster		9 936 755	9 273 930
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	989 501
Summa bokslutsdispositioner		0	989 501
Resultat före skatt		9 936 755	10 263 431
Årets resultat		9 936 755	10 263 431

2025052211386

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	167 645 259	167 645 259
Fordringar hos koncernföretag	5	263 558 150	263 558 150
Summa finansiella anläggningstillgångar		431 203 409	431 203 409
Summa anläggningstillgångar		431 203 409	431 203 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 087	27 087
Summa kortfristiga fordringar		27 087	27 087
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 684 728	922 776
Summa kassa och bank		3 684 728	922 776
Summa omsättningstillgångar		3 711 815	949 863
SUMMA TILLGÅNGAR		434 915 224	432 153 272

2025052211387

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		43 444 990	43 444 990
Summa bundet eget kapital		43 444 990	43 444 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		418 456 815	418 456 815
Balanserat resultat		-67 101 381	-63 245 190
Årets resultat		9 936 755	10 263 431
Summa fritt eget kapital		361 292 189	365 475 056
Summa eget kapital		404 737 179	408 920 046
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		28 854 655	21 962 994
Övriga skulder		362	362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 323 028	1 269 870
Summa kortfristiga skulder		30 178 045	23 233 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6	434 915 224	432 153 272

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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.

Skulder

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	14 706 545	14 317 797

2025052211389

Not 4. Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 645 259	167 645 259
Utgående anskaffningsvärden	167 645 259	167 645 259
Redovisat värde	167 645 259	167 645 259

Not 5. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 558 150	263 558 150
Utgående anskaffningsvärden	263 558 150	263 558 150
Redovisat värde	263 558 150	263 558 150

Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
--	------------	------------

Bolaget har inga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Thomas Wolff
Styrelseordförande

Mats Flodman

Jonas Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Deloitte AB

Leo Doherty
Auktoriserad revisor

ANNEX IV – Periodic reporting

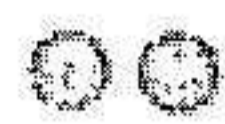
Product name: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB
 Legal entity identifier: 549300PDZ5F6A7WNW115

Environmental and/or social characteristics

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

The EU Taxonomy is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.

Did this financial product have a sustainable investment objective?



Yes

It made sustainable investments with an environmental objective: ___%

in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

It made sustainable investments with a social objective: ___%



No



It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of 95.3% of sustainable investments

with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy



with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy

with a social objective

It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments



To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

The fund has promoted environmental characteristics by not being exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels. The fund has promoted environmental characteristics by making sustainable investments. 95,3 % of the fund portfolio was made up of sustainable investments during the reference period. No new investments made in the reference period.

How did the sustainability indicators perform?

To measure the performance of environmental and social characteristics, the fund has taken the below sustainability indicators into consideration:

As of 31. December 2024:

Investments exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels: 0%

The levels of energy efficiency (Energy Performance Certificate A or B): 70.1%

Waste handling covered by a waste recovery or recycling contract: 100%

Climate risk and vulnerability assessment in accordance with Annex A of the technical screenings criteria: 100%

...and compared to previous periods?

As of 31. December 2023:

Investments exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels: 0%

The levels of energy efficiency (Energy Performance Certificate A or B): 71.7%

Waste handling covered by a waste recovery or recycling contract: 100%

Sustainability indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

Climate risk and vulnerability assessment in accordance with Annex A of the technical screenings criteria: 100%

As of 31. December 2022:

Investments exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels: 0%

The levels of energy efficiency (Energy Performance Certificate A or B): 56,8%

Waste handling covered by a waste recovery or recycling contract: 100%

Climate risk and vulnerability assessment in accordance with Annex A of the technical screenings criteria: 100%

What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives

The objectives of the investments promoted by the fund are Climate Change Mitigation and Climate Change Adaptation.

No new investments in 2024.

A new Sustainable Investment were made in the fund in 2022 through the acquisition of the asset Stödstop 2:26 that contribute to the objectives by:

- No exposure to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels
- Primary Energy Demand (PED) below Nearly Zero Energy Building (NZEB)
- Waste handling covered by a waste recovery or recycling contract
- Climate risk and vulnerability assessment

How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental sustainable investment objective?

- Are not exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels: 100%
- For buildings build before 31/12-2020. has obtained an energy performance certificate A or B, or is within top 30% of the national building stock index, or for building build after 31/12-2020, has a Primary Energy Demand (PED) below Nearly Zero Energy Building (NZEB): 100%
- Waste handling is covered by a waste recovery or recycling contract: 100%
- Climate risk and vulnerability assessments in place: 100%

How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?

The indicators for adverse impact on sustainability factors were taken into account in the management of investments. As of 31 December 2023 status on adverse impact on sustainability factors were as follows:

- Investments in real estate assets involved in the extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels: 0%
- Share of investments in energy-inefficient real estate assets defined as value of real estate assets built before 31/12/2020 with EPC C or below plus value of real estate assets build after 31/12/2020 with PED above NZEB: 29.9% of total property value.
- Scope 2 GHG emissions by real estate assets (owner's emission – Market Based Method): 26.8 tonnes CO2
- Annual Energy consumption whole building: 63.0 kWh/m2
- Share of real estate assets not equipped with facilities for waste sorting and not covered by a waste recovery or recycling contract: 0%

Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

The manager sought to ensure that the fund made investments in assets/companies that follow good governance practices in accordance with SFDR art. 8 (1). The assessment of good governance practices is based on policies and procedures designed to ensure adequate ongoing monitoring of sound management structures, labor relations, remuneration of staff and tax compliance of investee companies. The fund invested exclusively in real estate through investments in companies whose sole activity is the ownership of the underlying rental property or properties. No guarantee can be made that these investments will be

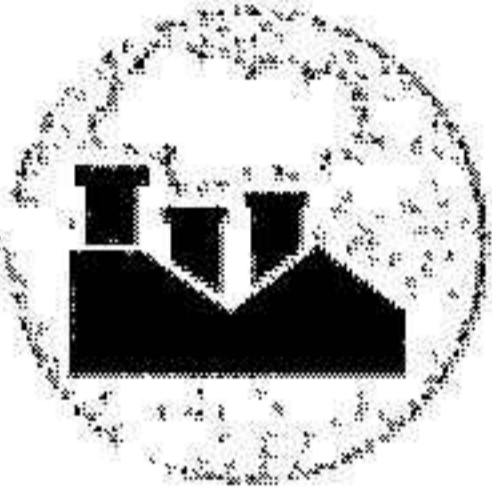
Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principle on Business and Human Rights.

The EU Taxonomy sets out a “do not significant harm” principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.

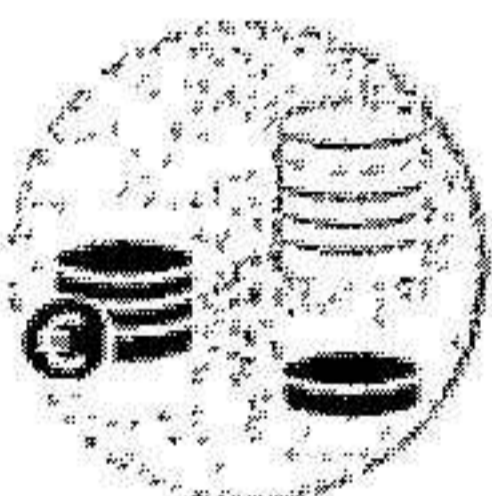
The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

The fund does not consider the PAI indicators as part of its investment strategy to promote environmental characteristics. However, the fund does make sustainable investments, which is why the fund is required to measure and set specific criteria regarding some of the PAI indicators in order to fulfil the requirement of not causing significant harm to another sustainable investment objective. See above regarding how the fund's sustainable investments do not cause significant harm to other objectives for sustainable investments.



What were the top investments of this financial product?

As of 31. December 2024:

Largest investments	Sector	% Assets (GAV)	Country
Arendal 13:1	Logistic	32,7%	Sweden
Stenalyckan 1	Retail	20,8%	Sweden
Stödstop 2:26	Logistic	13,1%	Sweden
Medlingen 2	Retail	13,9%	Sweden
Kviberg 29 3	Retail	10,4%	Sweden
Kviberg 29 4	Retail	9,1%	Sweden

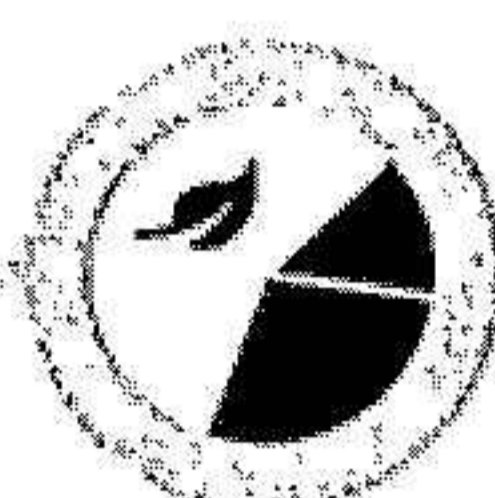
As of 31. December 2023:

Largest investments	Sector	% Assets (GAV)	Country
Arendal 13:1	Logistic	31,1%	Sweden
Stenalyckan 1	Retail	19,1%	Sweden
Stödstop 2:26	Logistic	12,9%	Sweden
Medlingen 2	Retail	12,8%	Sweden
Kviberg 29 3	Retail	10,0%	Sweden

Kviberg 29 4	Retail	9,0%	Sweden
--------------	--------	------	--------

As of 31. December 2022:

Largest investments	Sector	% Assets (GAV)	Country
Arendal 13:1	Logistic	32,7%	Sweden
Stenalyckan 1	Retail	18,1%	Sweden
Stödstop 2:26	Logistic	14,3%	Sweden
Medlingen 2	Retail	11,8%	Sweden
Kviberg 29 3	Retail	10,1%	Sweden
Kviberg 29 4	Retail	9,1%	Sweden

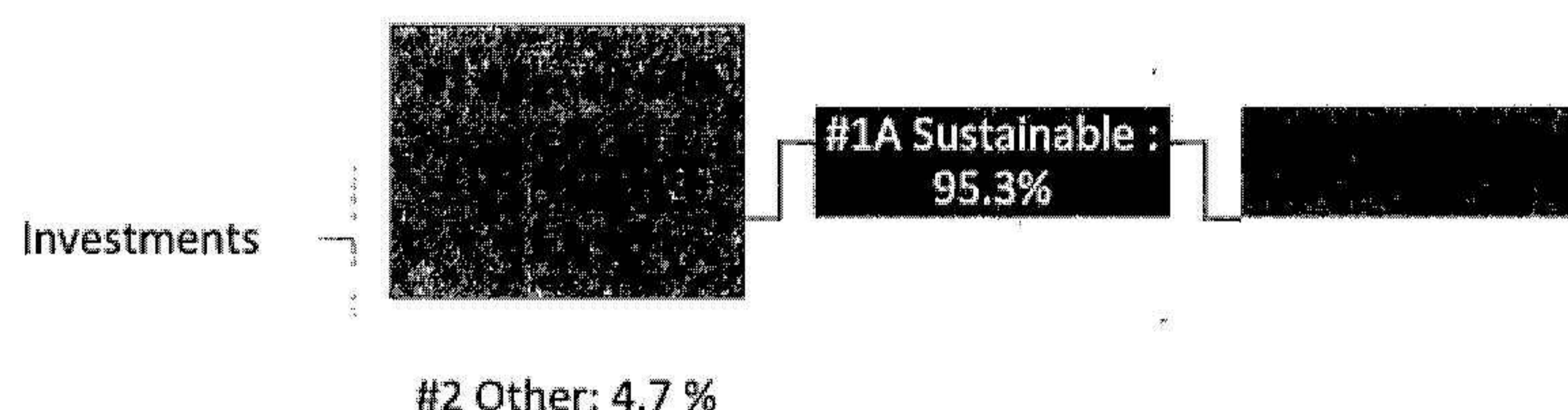


What was the proportion of sustainability-related investments?

The proportion of sustainability-related investments that are aligned with E/S characteristics is stated below solely based on no exposure to extraction, storage, transport, or manufacture of fossil fuels.

What was the asset allocation?

The fund has promoted environmental characteristics by not being exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels. 95,3 % of the fund portfolio was made up of sustainable investments during the reference period. In addition, the fund's investments in "#2 other" were 4.7%, which included investments in liquid assets (cash). "Other" includes other liquid assets for the purpose of liquidity management of the fund (cash).



#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

The category **#1 Aligned with E/S characteristics** covers:

- The sub-category **#1A Sustainable** covers environmentally and socially sustainable investments.
- The sub-category **#1B Other E/S characteristics** covers investments aligned with the environmental or social characteristics that do not qualify as sustainable investments.

In which economic sectors were the investments made?

The list includes the investments constituting the greatest proportion of investments of the financial product during the reference period which is: 1 January 2023 – 31 December 2023

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

Sector	% of Investments (GAV) – 31-12-2024
Office	0.0 %
Retail	54.2 %
Industrial/Logistics	45.8 %



To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

The sustainable investments with an environmental objective were not aligned with the EU Taxonomy.

Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy?

Yes

In fossil gas

In nuclear energy

No

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

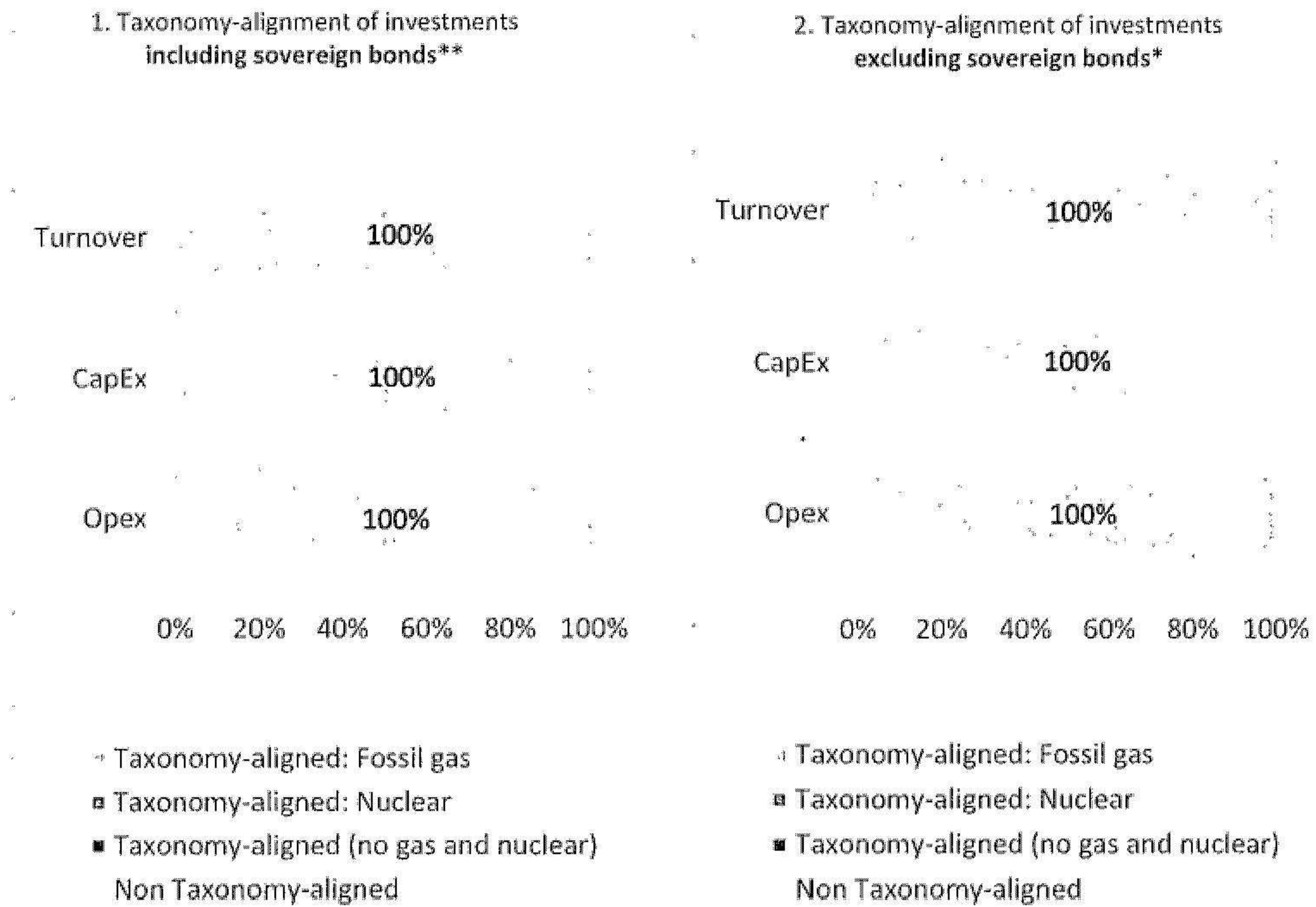
Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

 are sustainable investments with an environmental objective that **do not take into account the criteria** for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.

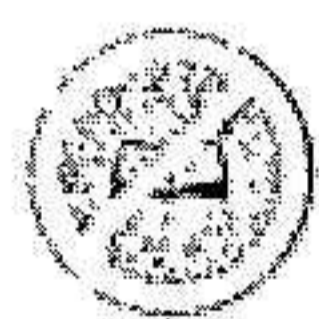
The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



*For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures

What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

None



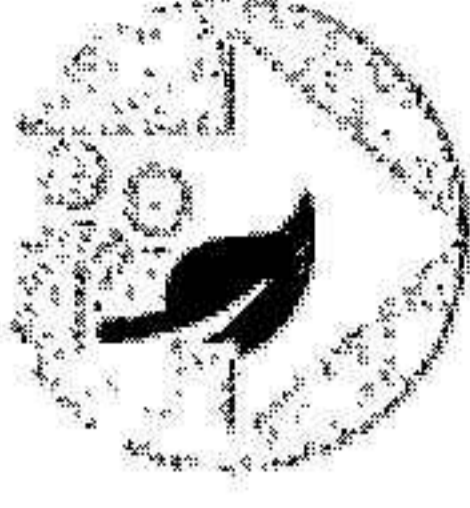
What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy

None of the sustainable investments were aligned with the EU Taxonomy.



What investments were included under "other", what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

"Other" includes other liquid assets for the purpose of liquidity management of the fund (cash).



What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

All properties in the portfolio are BREEAM certified.

Regular (quarterly) follow-up on energy consumption in all assets.

Quarterly monitoring and follow-up on sustainability indicators.

Collection of energy data from all tenants in place.

Performance of annual tenant satisfaction survey.

Performed energy efficiency and CO2 emissions optimizations based on the Risk assessment tool CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) to define Decarbonization and Energy reduction pathways for each asset aligned with the Prais Climate Goals towards 1.5 °C 2050.

No index is designated as a reference benchmark.

No new investments made in the reference period.

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"

Wolff, Thomas Riddervold

Undertecknare 1

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-915328

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-15 06:50:30 UTC



Mats Larsson Flodman

Undertecknare 1

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Serienummer: b42ade42e66c3a[...]2e30180bd12ea

IP: 212.37.xxx.xxx

2025-05-15 07:17:50 UTC



JONAS ÖSTLUND

Undertecknare 1

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund AB

Serienummer: aa8c70d18d15d9[...]701e07c8acc26

IP: 212.37.xxx.xxx

2025-05-15 07:31:24 UTC



LEO DOHERTY

Undertecknare 2

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d7d9a7cb6c089d[...]493b0fed47677

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-15 13:33:33 UTC



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

Detta dokument är forsett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

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 DEAS Swedish Balanced Property Fund AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEAS Swedish Balanced Property Fund AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Leo Doherty
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."

2025052211400

LEO DOHERTY

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d7d9a7cb6c089d[...]493b0fed47677

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-15 13:56:57 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i DEAS Swedish Balanced Property Fund AB, org.nr 559022-8002

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som lämnas i bilaga till årsredovisningen 2024 och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförfordning.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

Deloitte AB

Leo Doherty
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen 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."

2025052211402

LEO DOHERTY

Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: d7d9a7cb6c089d[...]493b0fed47677

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-05-15 13:36:35 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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