

Bolagsverket

2025-09-24

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 till 2024-12-31

för

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

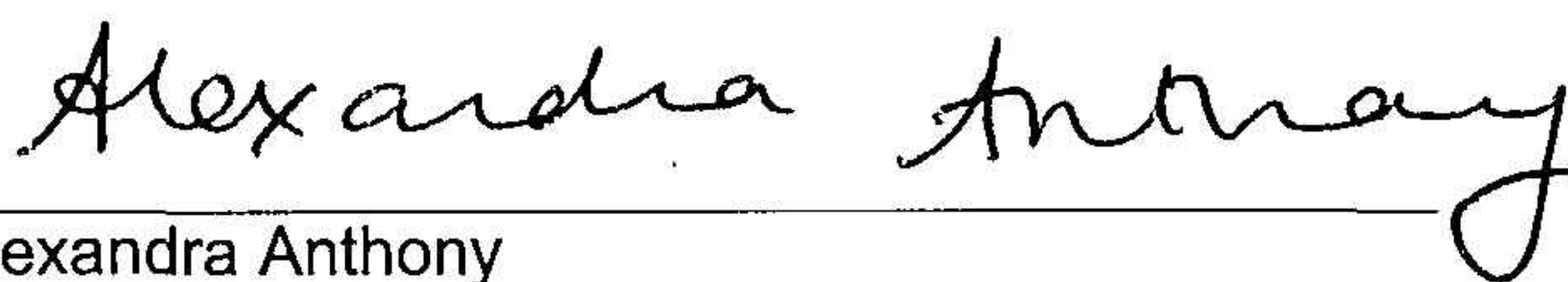
Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Styrelsens ansvar	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11 - 23

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2025-09-22.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Birkirkara, Malta 2025-09-22.



Alexandra Anthony

2025092500394

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 till 2024-12-31

för

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Styrelsens ansvar	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7 - 8
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11 - 23

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

ÅRSREDOVISNING FÖR DOOBA FINANCE AB (PUBL)

Styrelsen och verkställande direktören för Dooba Finance AB (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska emittera låneinstrument för att kunna bedriva utlåning till andra bolag inom koncernen samt därmed förenlig verksamhet. Företaget har sitt säte i Jönköping.

Ägarförhållanden

Dooba Finance AB är ett helägt dotterföretag till Dooba Holdings Ltd., Jersey.

Koncernstruktur

Den största, tillika minsta, koncern där koncernredovisning upprättas och görs allmänt tillgänglig är koncernen som leds av Dooba Holdings Limited, Jersey.

Bolagsstyrningsrapport

Dooba Finance AB (publ) har emitterat räntebärande värdepapper på Frankfurt Open Market och noterade per maj 2025 obligationen även på Nasdaq Stockholm, som är en reglerad marknad. Eftersom detta skedde innan denna rapport färdigställdes upprättar bolaget en bolagsstyrningsrapport i enlighet med aktiebolagslagen.

Det externa ramverket för Dooba Finances bolagsstyrning omfattar bland annat den svenska aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och det regelverk som gäller för Frankfurt Open Market. Interna regelverk som påverkar förutsättningarna för bolagsstyrning är bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, VD-instruktioner samt ett antal andra policydokument och riktlinjer.

Bolaget har en serie aktier. Bolagsordningen begränsar inte det röstantal som ägare får utöva på bolagsstämmor och innehåller inga bestämmelser för hur styrelseledamöter ska utses, avsättas, eller för hur bolagsordningen ska ändras.

Per den 31 december 2024 hade bolaget 500.000 aktier med ett kvotvärde på 1 kr. Var aktie berättigar till en röst. Samtliga aktier ägdes av Dooba Holdings Limited, Jersey.

Dooba Finance AB (publ)

559087-1439

Bolagsstämman är Dooba Finance AB högsta beslutande organ. Bolagets aktieägare har, på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver, rätt att utöva sin rösträtt vid årsstämmor och extra bolagsstämmor. Stämman kan t ex besluta om ökning eller minskning av aktiekapitalet, ändring av bolagsordning och att bolaget ska träda i likvidation. Vad gäller nyemissioner av aktier, konvertibler eller teckningsoptioner har stämman, utöver möjlighet att själv besluta om detta, möjlighet att lämna bemyndigande till styrelsen att fatta emissionsbeslut. Inga bemyndiganden finns per balansdagen.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

Styrelsens övergripande uppgift är att förvalta bolagets angelägenheter och samtliga aktieägares intresse samt värna och främja en god bolagsstruktur. Styrelsen ska säkerställa en organisationsstruktur som ger tillfredsställande kontroll över företagets bokföring, förvaltning av tillgångar och övergripande finansiell ställning. Utöver fastställande av företagets mål och strategi, så ingår i styrelsens uppgifter att identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets risker och affärsmöjligheter, att se till att ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och risker. Styrelsen ska följa upp företagets verksamhetsresultat och övervaka att VD fullgör syna skyldigheter. Ansvarsfördelning mellan styrelse och VD framgår av VD-instruktionen.

Bolagsordningen föreskriver att styrelsen ska bestå av 3 – 5 ledamöter. På årstämman 2024 fastställdes att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter. Samtliga ledamöter omvaldes.

Vid extra stämma den 29 december 2024, meddelades att Edward Camilleri avgår som Verkställande Direktör och ledamot av styrelsen. Till ny ledamot utsågs Alexia Versteegh och till Verkställande Direktör utsågs Malcolm Booker.

Vid upprättandet av årets finansiella rapporter har ledamöterna ägnat särskilt fokus på lämpligheten av att fortsatt tillämpa principen om fortlöpande verksamhet.

Dooba Holdings Limited, det yttersta moderbolaget, har indikerat sin nuvarande avsikt att tillhandahålla nödvändig nivå av ekonomiskt stöd för att göra det möjligt för företaget att uppfylla sina skulder allt eftersom de förfaller till betalning under överskådlig framtid, vilket utgör en period av minst tolv månader från datumet för godkännande av dessa finansiella rapporter. Som sådan har styrelseledamöterna antagit konceptet om fortlöpande verksamhet för redovisningen vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Se stycket om tillämpandet av principen för fortlöpande verksamhet för mer information.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För verksamhetsåret som avslutades den 31 december 2024 gjorde bolaget en vinst på 15 788 KSEK (-5 961).

Under året har Bolaget refinansierat de befintliga obligationerna om 600 MSEK till en ny obligationsfacilitet om 800 MSEK. Bolaget äger per balansdagen obligationer om 35 MSEK. De nya SEK-obligationerna är noterade på Frankfurt Open Market. Obligationerna löper ut i november 2027, återbetalas i sin helhet på förfallodagen och löper med en fast kupong om 6,9% + 3M STIBOR.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

Risikexponering

Företaget är genom verksamheten exponerad mot flera risker, främst kreditrisker och likviditetsrisk, se redogörelse i not 1, för mer information.

Flerårsöversikt (KSEK)

	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseresultat	85 273	44 013	55 594	87 128	55 078
Resultat e. finansiella poster	15 788	-5 498	6 045	39 696	-13 612
Balansomslutning	841 681	718 314	685 118	652 530	477667
Soliditet ⁽¹⁾	7,7%	6,8%	7,9%	7,4%	1,8%
Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾	10,9%	7,0%	7,0%	7,0%	11,3%

⁽¹⁾ Justerat eget kapital / Balansomslutning.

⁽³⁾ (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader) / Genomsnittlig balansomslutning

Fortlöpande verksamhet

Styrelsen anser det lämpligt att fortsatt anta principen om fortlöpande verksamhet vid upprättandet av bokslutet. För ytterligare information se not 1 till de finansiella rapporterna.

Förslag till resultatdisposition (SEK)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	48 282 556
Årets resultat	15 788 545
	64 071 101
i ny räkning balanseras	64 071 101
	64 071 101

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals Svenska kronor (KSEK) där ej annat anges.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

Redogörelse för styrelseledamöternas ansvar

Aktiebolagslagen, 1995 (kap. 386 av lagarna för Malta) kräver att styrelseledamöterna utarbetar finansiella rapporter för varje räkenskapsår som ger en sann och rättvis bild av verksamhetens ställning och av bolagets angelägenheter of bolaget som i slutet av räkenskapsåret och av vinsten eller förlusten för räkenskapsåret.

Vid upprättandet av dessa finansiella rapporter bör styrelseledamöterna

- anta principen om löpande verksamhet som grund om det inte är olämpligt att anta att företaget kommer att fortsätta i verksamheten;
- välja lämpliga redovisningsprinciper och tillämpa dem konsekvent,
- göra bedömningar och uppskattningar som är rimliga och försiktiga,
- redovisa intäkter och avgifter avseende räkenskapsperioden enligt periodiseringsunderlaget,
- separat värdera komponenterna av tillgångs- och skuldposterna, och
- redovisa jämförelsetal motsvarande de för föregående räkenskapsperioden.

Styrelseledamöterna är ansvariga för att föra korrekta bokföringsregister som när som helst med rimlig noggrannhet redovisar bolagets finansiella ställning och för att göra det möjligt för styrelseledamöterna att säkerställa att de finansiella rapporterna överensstämmer med aktiebolagslagen, 1995 (kap 386).

I detta ansvar ingår att utforma, genomföra och underhålla sådana interna kontroller som styrelseledamöterna bestämmer är nödvändig för att möjliggöra upprättandet av finansiella rapporter som är fria från väsentliga felaktigheter, oavsett om det beror på bedrägeri eller misstag.

Styrelseledamöterna är också ansvariga för att skydda tillgångarna i bolaget och därmed för att vidta rimliga åtgärder för att förebygga och upptäcka bedrägerier och andra oegentligheter.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

RESULTATRÄKNING
KSEK

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	89 034	44 741
		89 034	44 741
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	5, 6, 7	-3 761	-728
Rörelseresultat		85 273	44 013
Finansiella kostnader	8	-69 485	-49 511
Resultat före skatt		15 788	-5 498
Skatt på årets resultat		-	-
ÅRETS RESULTAT		15 788	-5 498
Rapport över totalresultatet			
Årets resultat		15 788	-5 498
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat för året		15 788	-5 498

2025092500399

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

BALANSRÄKNING

KSEK

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag
Övriga fordringar

802 227

695 464

49

37

802 276**695 501****Kassa och bank**

39 405

22 813

Summa omsättningstillgångar**841 681****718 314****SUMMA TILLGÅNGAR****841 681****718 314**

2025092500400

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

BALANSRÄKNING

KSEK

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

500

500

9

500

500

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

48 283

53 781

Årets resultat

15 788

-5 498

64 071

48 283

Summa eget kapital

64 571

48 783

Långfristiga skulder

Obligationslån

10

753 885

-

753 885

-

Kortfristiga skulder

Obligationslån

10

-

595 727

Leverantörsskulder

408

176

Skulder till koncernföretag

12 048

65 676

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10 769

7 952

23 225

669 531

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

841 681

718 314

2025092500401

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

KSEK

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2023	500	47 736	6 045		54 281
Disposition av föregående års resultat		6 045	-6 045		-
Årets resultat			-5 498		-5 498
Utgående balans per 31 december 2023	500	53 781	-5 498		48 783

Aktiekapital 500 000 aktier á kvotvärde 1 krona.

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat		
Ingående balans per 1 januari 2024	500	53 781	-5 498		48 783
Disposition av föregående års resultat		-5 498	5 498		-
Årets resultat			15 788		15 788
Utgående balans per 31 december 2024	500	48 283	15 788		64 571

Aktiekapital 500 000 aktier á kvotvärde 1 krona.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

KASSAFLÖDESANALYS

KSEK

2024-01-01

2024-12-31

2023-01-01

2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	85 273	44 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Valutaeffekter	-49 395	-9 587

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

35 878 34 426

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring fordringar på koncernföretag	-46 881	-23 777
Förändring övriga fordringar	-12	-1
Förändring skulder till koncernföretag	-61 910	34 540
Förändring leverantörsskulder	232	-51

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-72 693 45 137

Finansieringsverksamheten

Kostnad för refinansiering	-13 328	-
Återbetalning av obligation	-599 500	-
Upptagna lån	765 000	-
Räntekostnad obligationslån	-62 887	-44 812

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

89 285 -44 812

Årets kassaflöde

16 592 325

Likvida medel vid årets början

22 813 22 488

Likvida medel vid årets slut

39 405 22 813

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för upprättande

Dessa finansiella rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiella rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer", vilket innebär att bolaget tillämpar International Financial Reporting Standards, (IFRS) som har godkänts av EU när detta är möjligt inom ramen för ÅRL.

Nya standarder, tolkningar och ändringar som gäller för innevarande år

Inom ramen för RFR 2 har bolaget under året antagit ändringarna av ändringarna i IAS 1, IAS 7, IFRS 7 och IFRS 16. Det har inte medfört någon väsentlig förändring av företagets redovisningsprinciper eller upplysningar.

Det har inte förekommit några andra nya eller ändrade standarder från International Accounting Standards Board ("IASB") under året, och ingen av de tolkningar som utfärdats av IFRS Interpretations Committee ("IFRIC") har lett till några väsentliga förändringar i företagets redovisningsprinciper eller upplysningar under året.

Aktuella standarder och tolkningar som ännu inte antagits

IASB och IFRIC har utfärdat eller reviderat IFRS 7, IFRS 9, IFRS 18 och IFRS 19 men dessa förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på företagets verksamhet. Den verkliga påverkan av IFRS 18 är dock fortsatt under utredning.

ISSB har också gett ut nya standarder, IFRS S1, General Requirements for Disclosure of Sustainability related Financial Information och IFRS S2, Climate-related Disclosures. Bolaget är medveten om att dessa nya standarder har utfärdats av den internationella nämnden för hållbarhetsstandarder (ISSB) och att den samråds- och beslutsprocess som genomförs av EU:s godkännandenämnd för att avgöra hur dessa standarder implementeras av relevanta företag.

Standarder och tolkningar i fråga som antagits av EU men ännu inte trätt i kraft

IASB och IFRIC har utfärdat eller reviderat IAS 21 men dessa har inte tillämpats i dessa finansiella rapporter. Dessa kan ha en effekt på bolagets framtida finansiella rapporter.

Bolaget förväntar sig inte att några andra standarder, ändringar eller tolkningar som utfärdats av IASB eller IFRIC, men som ännu inte trätt i kraft, kommer att ha en väsentlig inverkan på företaget.

Resultaträkningens uppställningsform

Resultaträkningens uppställningsform har anpassats för att bättre spegla bolagets verksamhet inom den finansiella sektorn vilket är förenligt med överskådlighet, god redovisningssed och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagens andra kapitel.

Bolagets säte

Dooba Finance AB (publ) med organisationsnummer 559087-1439 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Jönköping.

Bolagets registrerade address är, Office 18, Verdala Business Centre, Level 1, LM Complex, Brewery Street, Zone 3, Central Business District, BIRKIRKARA CBD 3040, MALTA.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Registrering

Bolaget registrerades den 25 november 2016 i Sverige. Med verkan från och med den 2 november 2017 etablerades fast driftställe på Malta och registrerades som ett utländskt företag verksamt på Malta.

Fortlöpande verksamhet

Bolaget hade per den 31 december 2024 netto omsättningstillgångar på KSEK 818 456, vilket främst utgörs av fordringar på koncernföretag.

Bolaget har via pressmeddelande den 7 juli 2025 indikerat att det finns en risk för att soliditeten, som är en del av villkoren för de noterade obligationerna, kan komma att sjunka under 40 % under Q3 2025 på grund av press nedåt på fastighetsvärdena. Ytterligare analyser baserade på utkast till värderingar genomförs och dessa beräkningar indikerar att detta brott sannolikt kommer att undvikas. En uppdatering till marknaden håller på att förberedas och kommer att släppas när de slutliga värderingssiffrorna har mottagits.

Styrelseledamöterna är medvetna om att ett brott mot villkoret för soliditeten är en händelse av försummelse enligt villkoren för obligationen och skulle indikera att det finns en väsentlig osäkerhet som kan ifrågasätta Bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Dooba Holdings Limited, det yttersta moderbolaget, har meddelat sin avsikt att tillhandahålla den nödvändiga nivån av finansiellt stöd för att göra det möjligt för företaget att uppfylla sina skulder när de förfaller under överskådlig framtid, vilket är en period på minst tolv månader från dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter. Som sådan har styrelseledamöterna tillämpat fortlevnadsprincipen vid upprättandet av dessa finansiella rapporter för Bolaget.

Vid denna bedömning är styrelsen dock medveten om att Dooba Holdings Limited har framhållit följande:

Koncernen har fyra befintliga lånefaciliteter på totalt 103,7 miljoner pund som förfaller inom de kommande 12 månaderna. Koncernen är i långt framskridna diskussioner med två långgivare om att refinansiera tre av faciliteterna och går igenom kreditkommittéprocessen. Diskussioner förs med den befintliga långgivaren om att utöka den fjärde faciliteten. Styrelseledamöterna anser att villkoren för faciliteten är acceptabla, att refinansieringsrisken är medelhög och är övertygade om att de nya faciliteterna kommer att finnas på plats innan var och en av de nuvarande faciliteterna löper ut. De är dock medvetna om att det vid tidpunkten för godkännandet av dessa finansiella rapporter inte är säkert att refinansieringen av dessa faciliteter kommer att slutföras framgångsrikt innan de löper ut. Koncernen är också i långt framskridna diskussioner för att säkra ny skuldfinansiering för sin för närvarande obelastade fastighet i sydvästra England. Om dessa åtgärder lyckas förväntas de ge koncernen tillräcklig likviditet.

Eftersom bolagets tillgångar uteslutande består av fordringar på koncernföretag är det beroende av dessa enheters fortsatta drift och likviditet för att de räntor som ska betalas kommer kunna betalas. Styrelseledamöterna är medvetna om att det förekommer brott mot de finansiella villkoren och att skulder inte betalas i ett antal koncernenheter och att brev om förbehåll har mottagits. Även om det inte vidtas några omedelbara åtgärder av tredjepartslånggivare kvarstår en väsentlig osäkerhet kring fortsatt drift i händelse av att avtalsbrotten inte regleras eller på annat sätt åtgärdas. Den ovannämnda nya lånefaciliteten förväntas tillhandahålla en mekanism för att korrigera och avhjälpa dessa överträdelser.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Med tanke på att företaget är beroende av att stöd finns tillgängligt från Dooba Holdings Limited, erkänner styrelsen att de faktorer som beskrivs ovan ger upphov till väsentlig osäkerhet som kan ifrågasätta företagets förmåga att fortsätta sin verksamhet och därmed dess förmåga att realisera sina tillgångar och fullgöra sina skulder inom den normala affärsverksamheten.

Styrelseledamöterna förväntar sig att brott mot avtalsvillkoren kommer att undvikas och att Dooba Holdings Limited, det yttersta moderbolaget, har indikerat sin nuvarande avsikt att tillhandahålla den nödvändiga nivån av finansiellt stöd för att göra det möjligt för företaget att uppfylla sina skulder när de förfaller under överskådlig framtid, vilket är en period om minst tolv månader från datumet för godkännandet av dessa finansiella rapporter. Styrelseledamöterna anser därför att det är lämpligt att tillämpa antagandet om företagets fortlevnad vid upprättandet av de finansiella rapporterna och att de inte innefattar några justeringar som skulle bli följden av att grunden för upprättandet är olämplig.

Transaktioner och saldon i utländsk valuta

a) Funktionell valuta och presentationsvaluta

Bolagets finansiella resultat och finansiella ställning följs i den funktionella valutan, engelska pund. Räkenskaperna presenteras i svenska kronor vilket även är bolagets redovisningsvaluta.

b) Transaktioner och saldon

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Finansiella tillgångar och skulder

Företaget klassificerar sina finansiella tillgångar i de kategorier som anges nedan beroende på affärsmodellen för förvaltning av de finansiella tillgångarna och de avtalsenliga kassaflödes egenskaperna för de finansiella tillgångarna.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Företagets redovisningsprincip för varje kategori är följande:

Lån och fordringar

Bolagets lånefordringar omfattar kundfordringar och övriga fordringar (inklusive fordringar på koncernföretag) samt likvida medel i rapporten över finansiell ställning. Fordringar redovisas till förväntat realiserbart värde. Kundfordringar och andra fordringar (inklusive fordringar på koncernföretag) värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, med avdrag för eventuella nedskrivningar. Nedskrivningen beräknas med hjälp av en modell för förväntad kreditförlust.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kontanter i handen, inlåning som frigörs vid samtal med bank, andra kortfristiga mycket likvida investeringar med ursprungliga löptider på tre månader eller mindre,. Likvida medel redovisas i rapport över finansiell ställning till nominellt värde.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder inkluderar leverantörsskulder och andra kortfristiga monetära skulder och obligationslån.

Leverantörsskulder är skyldigheter att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den ordinarie verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om betalning förfaller inom ett år eller mindre (eller i den normala verksamhetscykeln för verksamheten om den är längre). Om inte, presenteras de som kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra kortfristiga monetära skulder redovisas initialt till transaktionspriset och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden.

Banklån redovisas initialt till verkligt värde efter avdrag för eventuella transaktionskostnader som är direkt hänförliga till instrumentet. Därefter redovisas banklån till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader amorteras över lånets löptid och belastar resultaträkningen som en del av företagets finansieringskostnader. Räntekostnader i detta sammanhang inkluderar initiala transaktionskostnader samt eventuell ränta som ska betalas medan skulden är utestående.

Obligationslån redovisas initialt till verkligt värde efter transaktionskostnader som är direkt hänförliga till instrumentet. Efter första redovisningstillfället värderas obligationslån till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Transaktionskostnader periodiseras under lånets löptid och belastar resultaträkningen som en del av företagets finansiella kostnader. I detta sammanhang omfattar finansiella kostnader initiala transaktionskostnader samt eventuell ränta som ska betalas medan skulden är utestående.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Eget kapital instrument värderas till verkligt värde av de kontanter eller andra medel som erhållits efter avdrag för transaktionskostnader för utfärdandet av instrumentet.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 2 Kritiska redovisningsbedömningar och viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Upprättandet av finansiella rapporter i enlighet med antagna IFRS kräver användning av vissa kritiska uppskattningar i redovisningen. Det kräver också att styrelseledamöterna utövar sin bedömning av den mest lämpliga användningen vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper.

Bolaget gör vissa uppskattningar och antaganden om framtiden. Uppskattningar och bedömningar utvärderas kontinuerligt och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som bedöms vara rimliga under omständigheterna. I framtiden kan den faktiska erfarenheten skilja sig från dessa uppskattningar och antaganden.

Styrelseledamöterna anser inte att det finns några uppskattningar och antaganden som har en betydande risk att orsaka en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under det kommande räkenskapsåret.

Tillämpning av IFRS 9 med beaktande av nedskrivning av lån från närstående parter

Vid tillämpningen av IFRS 9 på lånefordringar från närstående parter har det yttersta moderbolaget lämnat ett fortsatt stödbrev som beskriver dess förväntade avsikt att stödja eventuella lån från närstående parter inom hela koncernen. Detta är beroende av att koncernen har möjlighet att frigöra tillräckligt med likvida tillgångar som möjliggör snabb återbetalning av lån från närstående parter i händelse av att lånet anropas. Vid fastställandet av förmågan att realisera tillräckligt med likvida tillgångar inom koncernen har styrelseledamöterna använt vissa uppskattningar och bedömningar i en rad olika scenarier för att beräkna nuvärdet av de framtida förväntade kassaflödena i händelse av att ett förvalt program för realisering av koncernens fastighetstillgångar inträffar. Enligt vart och ett av de scenarier som granskats av styrelseledamöterna kan tillräckliga likvida tillgångar realiseras för att möjliggöra återbetalning i tid av lån från närstående parter och därför har ingen nedskrivning redovisats.

Not 3 Finansiella risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för följande finansiella risker:

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Valutarisk
- Kapital risk

I likhet med alla andra verksamheter är företaget exponerat för risker som uppstår vid dess användning av finansiella instrument. Denna not beskriver företagets mål, policys och processer för att hantera dessa risker och de metoder som används för att mäta dem. Ytterligare kvantitativ information om dessa risker presenteras i alla dessa finansiella rapporter.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Huvudsakliga finansiella instrument

De viktigaste finansiella instrument som används av företaget, från vilka risk för finansiella instrument uppstår, är följande:

- Koncernfordringar och andra fordringar
- Kontanter hos bank
- Leverantörsskulder och andra skulder
- Lån och upplåning

En sammanfattning av de finansiella instrument som innehas per kategori finns nedan:

Finansiella tillgångar

	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31
Kund- och övriga fordringar	802 276	695 501
Likvida medel	39 405	22 349
	<u>841 681</u>	<u>717 850</u>

Finansiella skulder

	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	
	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder och övriga skulder	-23 225	-73 804
Obligationslån	-753 885	-595 727
	<u>-777 110</u>	<u>-669 531</u>

Styrelseledamöterna har det övergripande ansvaret för fastställandet av bolagets riskhanteringsmål och policys. Styrelseledamöterna får kvartalsrapporter genom vilka de granskar effektiviteten i de processer som införts och lämpligheten av de mål och policys som fastställts.

Det övergripande målet för styrelseledamöterna är att fastställa policys som syftar till att minska riskerna så långt som möjligt utan att otillbörligt påverka bolagets konkurrenskraft och flexibilitet. Mer information om dessa policys anges nedan:

(I) Kreditrisk

Företagets exponering för kreditrisk härrör från den potentiella finansiella förlusten om en motpart till ett finansiellt instrument inte uppfyller sina avtalsenliga skyldigheter. Det avser främst bolagets fordringar på koncernföretag.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

(II) Likviditetsrisk

En försiktig hantering av likviditetsrisker innebär att man måste ha tillräckligt med likvida medel och tillgång till finansiering genom ett tillräckligt antal beviljade kreditfaciliteter. Koncernen, som detta företag är en del av, strävar efter att upprätthålla flexibilitet i finansieringen genom att hålla bekräftade kreditgränser tillgängliga.

Bolagets likviditetsposition följs upp dagligen. Likviditeten övervakas av styrelsen.

I följande tabell beskrivs företagets återstående avtalsenliga löptid för dess finansiella skulder som innehas till upplupet anskaffningsvärde. Tabellen har upprättats baserat på de icke-diskonterade kassaflödena för finansiella skulder baserat på det tidigaste datum då Bolaget kan åläggas att betala. Tabellen innehåller både ränta och kapitalbelopp.

31 december 2024	Redovisade värden	Avtalsenliga kassaflöden	Förfaller 2025	Förfaller 2026	Förfaller efter 2026
Banklån (inkl swappar)	753 885	1 022 259	75 159	73 349	873 751
Leverantörsskulder och andra skulder	23 225	23 225	23 225	-	-
	<u>777 110</u>	<u>1 045 484</u>	<u>98 384</u>	<u>73 349</u>	<u>873 751</u>
31 december 2023	Redovisade värden	Avtalsenliga kassaflöden	Förfaller 2024	Förfaller 2025	Förfaller efter 2025
Banklån (inkl swappar)	595 727	595 727	595 727	-	-
Leverantörsskulder och andra skulder	73 804	73 804	73 804	-	-
	<u>669 531</u>	<u>669 531</u>	<u>669 531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(III) Valutarisk

Bolaget är exponerat för valutarisk för utlånade medel som huvudsakligen görs i GBP medan inlåningen är i SEK. Ändras valutakursen med 10 % blir resultatpåverkan 79 MSEK, fg år 63 MSEK.

Valutaexponering	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar i GBP	802 227	695 464
Fordringar och tillgångar i SEK	<u>39 454</u>	<u>22 850</u>
Summa tillgångar	<u>841 681</u>	<u>718 314</u>
Skulder, SEK	762 245	603 855
Skulder i GBP	<u>14 865</u>	<u>65 676</u>
Summa skulder	<u>777 110</u>	<u>669 531</u>

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

(IV) Kapital risk

Bolagets styrelseledamöter övervakar löpande företagets övergripande kapitalbehov och formellt kvartalsvis det egna kapitalet, skuldsättningen och den totala kapitalpositionen för företaget som helhet. De övervakar företagets kapital specifikt genom att granska skulder till banker, lån i förhållande till värde och räntetäckningsgrad, samt värdet på eventuella odebiterade tillgångar inom företaget. Företaget ser till att den totala belåningsgraden, som är den totala bankkulden dividerad med de totala tillgångarna, inte överstiger den som anges i företagets bankarrangemang.

202509250041

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 4 Nettoomsättning

	2024	2023
Valutakursvinster	49 395	8 809
Ränta på lån till närstående bolag	36 241	32 268
Övriga finansiella intäkter	3 398	3 664
Summa	89 034	44 741

Not 5 Administrationskostnader

	2024	2023
Legala kostnader och tjänster	3 761	728
Summa	3 761	728

Not 6 Kostnader för anställda

Bolaget har inte haft några anställda under aktuellt verksamhetsår eller föregående.

Not 7 Ersättningar till styrelse och VD

Ingen ersättning har utgått till styrelse eller VD under aktuellt verksamhetsår, eller föregående år.

Not 8 Finansiella kostnader

Finansiella kostnader	2024	2023
Räntekostnad på osäkrade skulder	-63 499	-44 791
Transaktionskostnader	-5 986	-4 720
Summa	-69 485	-49 511

Not 9 Aktiekapital

	2024-12-31		2023-12-31	
	Antal	SEK	Antal	SEK
Stamaktier, kvotvärde 1 kr.	500 000	500 000	500 000	500 000

Tilldelade, tecknade och fullt betalda aktier.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 10 Lång- och kortfristiga skulder

Löpande lån och upplåning	Långfristig 2024-12-31	Kortfristig 2023-12-31
Obligationslån	753 885	595 727
Summa	753 885	595 727

Bolaget har under året refinansierat de befintliga obligationerna om 600 MSEK till en ny obligationsfacilitet om 800 MSEK, som redovisas netto efter direkt hänförliga kostnader, samt obligationer som ägs av bolaget. Bolaget äger per balansdagen obligationer för 35 MSEK. De nya SEK-obligationerna är noterade på Frankfurt Open market. Obligationerna löper ut i november 2027, återbetalas i sin helhet på förfallodagen och löper med en fast kupong om 6,9% + 3M STIBOR.

Bolaget har låtit notera obligationen på Nasdaq Stockholm från och med den 12 maj 2025, i enlighet med obligationsvillkoren.

Bolaget har emitterat en hållbarhetslänkad obligation, som är ett led i uppfyllandet av specifika hållbarhetsmål (SPT). Följande SPT har inrättats:

SPT 1: En minskning av koncernens totala hyresvärdskontrollerade energi intensitet jämfört med 2019 års riktmärke med 3,8 % per år.

SPT 2: Leverera 1 500 000 GBP i socialt värde per år genom innehaven eller de företag som får stöd enligt Social Value Engine.

SPT 3: Erhållande av miljöcertifiering från BREEAM av Excellent eller Outstanding för alla nya kommersiella kontorsprojekt och kommersiella bostadsprojekt.

I händelse av att något av ovanstående hållbarhetsmål inte uppnås kommer en straffavgift på 0,15 % av det nominella beloppet att utgå för varje icke uppfyllt hållbarhetsmått.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 11 Närstående, och transaktioner med närstående

Enheter som ingår i koncernen som leds av Dooba Holdings Limited, moderbolaget till bolaget, anses av medlemmarna vara närstående parter.

Transaktioner med närstående parter ingås regelbundet som ett resultat av normala kommersiella transaktioner. Följande betydande transaktioner genomfördes av bolaget med närstående under den aktuella perioden:

	Ränta som ska erhållas från närstående parter under perioden som slutar:		Netto fordran / skuld som ska betalas från närstående parter per:	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Excelenta Company Limited (registrerat på Malta)	-	-	138 469	124 446
Dooba Holdings Limited (registrerat i Jersey)	-	-	5 636	5 197
Dooba Finance (UK) Limited (registrerat i England och Wales)	26 741	23 533	354 349	178 764
Dooba Properties Limited (registrerat i Jersey)	9 396	8 635	186 887	163 477
Dooba Investments Limited (registrerat i Jersey)	104	100	105 424	97 108
Dooba Investments (Jersey) Limited (registrerat på Jersey)	-	-	1 075	991
Dooba Properties 1 Limited (registrerat i England och Wales)	-	-	-1 661	-1 532
Summa	36 241	32 268	790 179	568 451

Dooba Holdings Limited är moderbolag till Dooba Finance AB (publ), Dooba Investments Limited, Dooba Properties Limited, Excellenta Company Limited, Dooba Finance (UK) Limited och Dooba Investments (Jersey) Limited som alla ingår i koncernen som leds av Dooba Holdings Limited.

För belopp som betalas av Dooba Properties Limited ålades en ränta på 5 %. För belopp som betalas av Dooba Finance (UK) Limited ålades en ränta på 8 %. För belopp som betalas av Dooba Investments Limited ålades en ränta på 0,1 %. De belopp som betalas av Dooba Holdings Limited, Excellenta Company Limited och Dooba Investments (Jersey) Limited var inte räntebärande.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 12 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Löpande lån och upplåning	Upplupen ränta obligations lån	Totalt
Per 1 januari 2024	595 727	7 952	603 679
Erlagd ränta och finansiella kostnader	-	-62 887	-62 887
Kostnader för refinansiering	-13 328	-	-13 328
Återbetalning av lån	-599 500	-	-599 500
Intäkter från obligationer	765 000	-	765 000
Ej kassaflödespåverkande poster:			
Räntor bokade över resultaträkningen	-	63 499	63 499
Periodisering av emissionskostnader för lån	5 986	-	5 986
Per 31 december 2024	753 885	8 564	762 449

	Löpande lån och upplåning	Upplupen ränta obligations lån	Totalt
Per 1 januari 2023	591 273	8 003	599 276
Kassaflödespåverkande poster:			
Erlagd ränta och finansiella kostnader	-	-44 842	-44 842
Ej kassaflödespåverkande poster:			
Räntor bokade över resultaträkningen	-	44 791	44 791
Periodisering av emissionskostnader för lån	4 454	-	4 454
Per 31 december 2023	595 727	7 952	603 679

Not 13 Uppgift om moderföretag och koncernförhållande

Dooba Finance AB (publ) är ett bolag registrerat i Sverige med säte på Malta. Det närmaste moderbolaget är Dooba Holdings Limited, org. nr OC 387, ett företag registrerat på Jersey,.

Den minsta och största grupp för vilken koncernredovisningen är offentligt tillgänglig är den grupp som leds av Dooba Holdings Limited. Kopior av koncernredovisningen för Dooba Holdings Limited finns tillgängliga genom att skriva till Dooba Holdings Limited, Sloane Square House, 1 Holbein Place, London, United Kingdom, SW1W 8NS.

Den yttersta kontrollerande parten per den 31 december 2024 var JTC Trust Company Limited, som förvaltare av Dooba Settlement, en fond för livränta.

Dooba Finance AB (publ)
559087-1439

NOTER

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årsskiftet sålde Bolaget 35 miljoner kronor (2,7 miljoner pund) i seniora icke-säkerställda obligationer som löper ut i november 2027 till en fast kupong på 6,9% + 3 miljoner STIBOR.

Bolaget har noterat obligationen på Nasdaq Stockholm per den 12 maj 2025, i enlighet med villkoren för obligationerna.

I juli 2025 fattade bolaget ett beslut om att öka det egna kapitalet med 13 miljoner kronor (1 miljon pund) genom ett aktieägartillskott. Tillskottet görs för att säkerställa att aktiebolagslagen (25 kap.) följs.

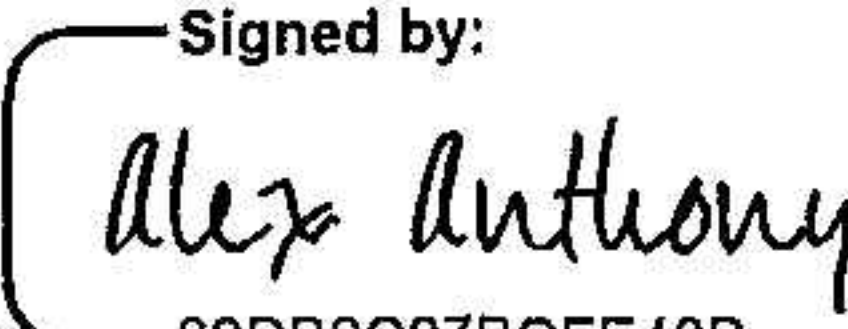
Den 1 augusti 2025 avgick John Borg ur styrelsen. Den 4 augusti 2025 avgick Malcolm Booker från styrelsen, Alexandra Anthony utsågs till ledamot och styrelsens ordförande, Adam Podgorski utsågs till styrelseledamot och verkställande direktör.

Den 13 augusti 2025 nådde bolaget ett frysningsavtal med mer än två tredjedelar av innehavarna av Bolagets obligationer. Frysningsavtalet säkerställer att ingen acceleration kommer att ske på grund av bolagets underlåtenhet att betala ränta på obligationerna som förföll den 13 augusti 2025 under frysningsavtalets löptid.

Den 1 september 2025 inledde Bolaget ett skriftligt förfarande för att ändra villkoren för Bolagets obligationer.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning i juridisk person samt ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning. Verksamhetsberättelsen ger en sann och tillräcklig bild av bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som hänför sig till bolaget. Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 september 2025. Bolagets resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 22 september 2025 för fastställelse.

Birkirkara, Malta för digital signering

Signed by:

Alexandra Anthony
Ordförande

DocuSigned by:

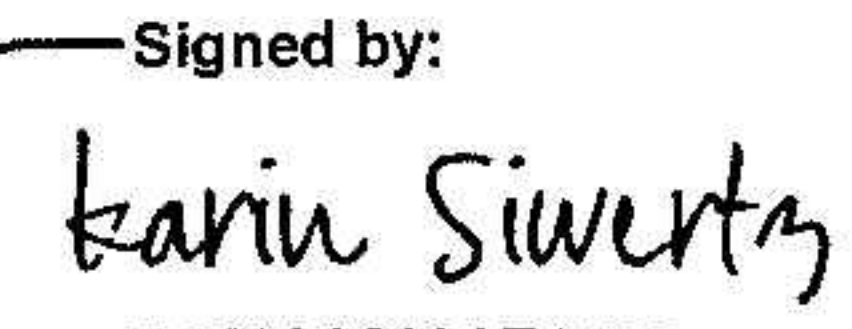
952B5FF0FBEC41F...
Alexia Versteegh

DocuSigned by:

7E32BF39F1F246A...
Adam Podgorski
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

BDO Sweden AB

Signed by:

Karin Siwertz
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 969EDF49-55B2-4785-B561-4625C5BB5329

Status: Completed

Subject: Complete with Docusign: Dooba finance AB AR SE RFR2 2024-12-31 upd 2025-09-17.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 23

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Veronique Yii

AutoNav: Enabled

Sloane Square House, 1 Holbein Place

Envelopeld Stamping: Enabled

London, London SW1W 8NS

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

veronique.yii@ceg.co.uk

IP Address: 80.3.102.170

Record Tracking

Status: Original

Holder: Veronique Yii

Location: DocuSign

9/19/2025 9:21:55 AM

veronique.yii@ceg.co.uk

Signer Events

Alex Anthony

alex.anthony@ceg.co.uk

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:

69DB2C97BCFE40B...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 31.94.64.209

Signed using mobile

Timestamp

Sent: 9/19/2025 9:24:31 AM

Viewed: 9/19/2025 9:30:50 AM

Signed: 9/19/2025 9:30:58 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 018aa5dc-df96-4441-95c8-8d976d969415

Workflow Name: DocuSign ID Verification with Liveness

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID and a video selfie or using their CLEAR account.

Identification Method: IdentityWallet

Identification Level: Standard

IdWalletCurrentIdentityVerification: IdWalletLivenessIdentityVerification

Transaction Unique ID: c7e4882d-be8f-50f6-aed0-108f34c0cf6d

Result: Passed

Performed: 9/19/2025 9:30:44 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/9/2025 12:00:29 PM

ID: 0604626b-7970-458a-ab03-f9a87f94c1c0

Adam Podgorski

adam.podgorski@green14.com

CEO

Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

7E32BF39F1F246A...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address:

2a02:1406:133:b940:da:bb81:e068:52c1

Signed using mobile

Sent: 9/19/2025 9:30:59 AM

Viewed: 9/19/2025 11:09:33 AM

Signed: 9/19/2025 11:09:38 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 018aa5dc-df96-4441-95c8-8d976d969415

Workflow Name: DocuSign ID Verification with Liveness

Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID and a video selfie or using their CLEAR account.

Identification Method: IdentityWallet

Identification Level: Standard

IdWalletCurrentIdentityVerification: IdWalletLivenessIdentityVerification

Transaction Unique ID: cc648581-ece1-537c-8a0f-25ff55bb7c13

Result: Passed

Performed: 9/19/2025 11:09:26 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 8/7/2025 7:24:13 PM

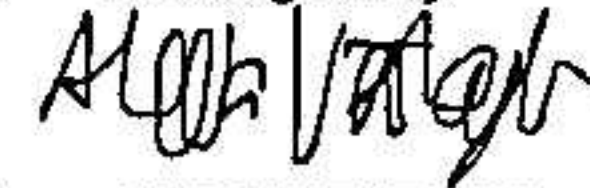
ID: 7ec0eb3e-80af-414a-9cd8-2be51327470e

2025092500418

Signer Events

Alexia Versteegh
alexia@versteegh.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

952B5FF0FBEC41F...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 94.234.83.205
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 9/19/2025 11:09:40 AM
Viewed: 9/19/2025 11:35:59 AM
Signed: 9/19/2025 11:36:05 AM

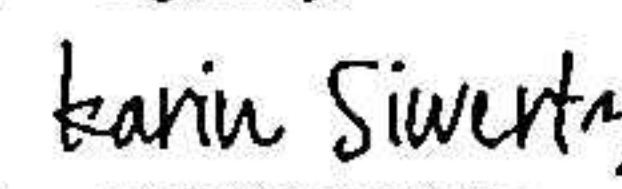
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 018aa5dc-df96-4441-95c8-8d976d969415
Workflow Name: DocuSign ID Verification with Liveness
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID and a video selfie or using their CLEAR account.
Identification Method: Government Issued ID Document and Liveness verification
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Document and Liveness verification
Transaction Unique ID: 40b150be-0394-5296-8016-f5b541e24770
Country or Region of ID: GB
Result: Passed
Performed: 9/19/2025 11:35:09 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/17/2025 3:38:59 PM
ID: 19db16d6-d7f9-4943-8909-8bad5397e1ef

Karin Siwertz
Karin.Siwertz@bdo.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signed by:

74E9AA269AE143D...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.119.170.26

Sent: 9/19/2025 11:36:06 AM
Viewed: 9/19/2025 11:56:09 AM
Signed: 9/19/2025 11:59:23 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 018aa5dc-df96-4441-95c8-8d976d969415
Workflow Name: DocuSign ID Verification with Liveness
Workflow Description: The recipient will need to identify themselves with a valid government ID and a video selfie or using their CLEAR account.
Identification Method: Government Issued ID Document and Liveness verification
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Document and Liveness verification
Transaction Unique ID: c54d38d5-a822-5729-ad5e-25781580cb88
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 9/19/2025 11:55:32 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 9/18/2025 4:09:07 PM
ID: ae61d479-6bba-4f67-a6a9-a6c5bfcd9b9f

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

Jessica Butler
jessica.butler@ceg.co.uk
Chartered Accountant
Security Level: Email, Account Authentication (None)

COPIED

Sent: 9/19/2025 11:09:40 AM
Viewed: 9/19/2025 11:21:36 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

2025092500419

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Accepted: 1/14/2025 3:16:36 PM
ID: 987ddca1-bfb9-426a-a425-8809484940b5

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	9/19/2025 9:24:32 AM
Certified Delivered	Security Checked	9/19/2025 11:56:09 AM
Signing Complete	Security Checked	9/19/2025 11:59:23 AM
Completed	Security Checked	9/19/2025 11:59:23 AM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2025092500420

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Commercial Estates Group (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

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 Commercial Estates Group:

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: denise.crawford@ceg.co.uk

To advise Commercial Estates Group 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 denise.crawford@ceg.co.uk 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 Commercial Estates Group

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 denise.crawford@ceg.co.uk 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 Commercial Estates Group

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 denise.crawford@ceg.co.uk 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 Commercial Estates Group 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 Commercial Estates Group during the course of your relationship with Commercial Estates Group.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Dooba Finance AB (publ)
Org.nr. 559087-1439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dooba Finance AB (publ) för år 2024, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-3.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Vårt uttalande omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-3. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenlig med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till bolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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 bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av koncernfordringar

Beskrivning av risk

Såsom beskrivs i not 3 och 11 innehar Dooba Finance AB betydande fordringar avseende lån till närstående. Fordringar på närstående redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar, där nedskrivningar beräknas med utifrån en modell för förväntade kreditförluster. Som beskrivs i not 2 görs kritiska redovisningsbedömningar vid bedömningen av nedskrivning av lån till närstående.

Våra granskningsåtgärder

Som ett led i vårt revisionsarbete har vi erhållit saldobekräftelse från motparternas räkenskaper och därefter bedömt möjligheten att återvinna belopp från koncernföretagen. Bedömning av möjligheten att återvinna belopp har skett genom att granska ledningens bedömning av förväntade kreditförlusten på koncernfordringarna samt baserat på finansiella rapporter från bolagen och med hänsyn till moderbolagsgarantier gjort överväganden huruvida berörda motparter har tillräckliga och tillgängliga resurser för att återbetala de utställda lånen när de förfaller till betalning.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagande om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen, not 1 och not 14 i årsredovisningen, av vilka det framgår att högsta moderbolaget har uttryckt sin avsikt att ge finansiellt stöd till företaget. Det framgår dock att koncernens re-finansiering av vissa kreditfaciliteter inte är säkerställd, vilket indikerar att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor kring företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Av not 14 framgår att Dooba Finance AB inte kunde betala räntor som förföll till betalning den 13 augusti 2025 och att företaget tecknat ett sk frysningssavtal, med innehavare motsvarande två tredjedelar av företagets obligationer, som ger företaget

och dess moderföretag en frist under avtalets löptid att förbättra likviditeten. Vi har inte modifierat våra uttalanden på grund av detta.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern 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.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning för Dooba Finance AB (publ) 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 och verkställande direktören 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 bolaget enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap 10§ aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 2-3 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen är förenliga med övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

BDO Sweden AB, Box 6343 102 35 Stockholm, utsågs till revisor i Dooba Finance AB (publ) av bolagsstämman den 30 juni 2024 och har varit bolagets revisor sedan den 10 november 2016.

Stockholm dag för digital signering
BDO Sweden AB

Karin Siwertz
Auktoriserad revisor

2025092500425



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.09.2025 12:59

SENT BY OWNER:

Karin Siwertz · 18.09.2025 22:12

DOCUMENT ID:

HJo9DJqoex

ENVELOPE ID:

B199DJ5seg-HJo9DJqoex

DOCUMENT NAME:

Dooba Finance AB - revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

a10eeac2826ac4897be11847c89a0bb464c9877acc1b2
a1b0210349269746179fc0d94451ec8ff24cb31cc5116e
adf69c7fe950fd93bbfb91e8e02eac7106be8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Karin Siwertz	Signed	19.09.2025 12:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/07/20)
karin.siwertz@bdo.se	Authenticated	19.09.2025 12:52	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed