

Årsredovisning

för

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB

559175-6613

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Barings Core Fund Sweden Pilängen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-06-30



~~Kristina Johnson~~



2022070450712

Årsredovisning
för
Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
559175-6613
Räkenskapsåret
2021

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

2 (16)

Styrelsen för Barings Core Fund Sweden Pilängen AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Barings Core Fund Pilängen AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Örebro Chauffören 6. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Barings Core Fund Pilängen AB är dotterbolag till Barings Core Fund Norrköping AB org.nr 559259-5697.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har per 2021-01-28 förvärvats av Barings Core Fund Norrköping Holding AB och därefter bytt namn till Barings Core fund Pilängen AB från Pilfast AB.

Den ekonomiska utvecklingen har präglats av coronaviruset under hela 2021. Sveriges ekonomi har klarat sig förhållandevis bra i ett globalt perspektiv och bolaget bedömer att fastigheter för citynära logistik, som är det fastighetssegment där bolaget är verksamt, bedöms ha fortsatt stabila marknadsförutsättningar och långsiktigt goda framtidsutsikter.

Ägarförhållanden

Barings Core Fund Pilängen AB är dotterbolag till Barings Core Fund Norrköping AB org.nr 559259-5697 som i sin tur ägs av Barings Core Fund Sweden Holding AB org.nr 559039-0174. Moderföretaget i koncernen är Barings European Core property Fund SCsp SICAV-SIF med säte i Luxemburg och registreringsnummer B 201.402. Koncernredovisning upprättas för Barings European Core Property Fund SCSp SICAV.SIF och finns att tillgå på följande adress: L-2453 Luxembourg, 19, Rue Eugène Ruppert.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 140	11 682	14 425
Resultat efter finansiella poster	-2 111	3 348	7 225
Rörelsemarginal (%)	31,5	56,9	79,5
Avkastning på eget kap. (%)	-8,0	7,2	16,4
Balansomslutning	181 257	195 805	181 445
Soliditet (%)	14,6	23,7	24,2

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

3 (16)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 831 894
årets förlust	-3 329 432
	26 502 462

disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 502 462
	26 502 462

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2022070450714

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

4 (16)

2022070450715

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	12 139 827 12 139 827	11 681 792 11 681 792
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 298 615	-1 131 791
Övriga externa kostnader		-3 137 333	-34 026
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 875 804 -8 311 752	-3 866 555 -5 032 372
Rörelseresultat		3 828 075	6 649 420
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 052	1 388 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 007 347 -5 939 295	-4 690 324 -3 301 656
Resultat efter finansiella poster		-2 111 220	3 347 764
Bokslutsdispositioner		0	2 004 000
Resultat före skatt		-2 111 220	5 351 764
Skatt på årets resultat	6	-1 218 212	-2 917 459
Årets resultat		-3 329 432	2 434 305

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

5 (16)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

7

160 284 709

164 160 513

160 284 709

164 160 513

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

410

0

410

0

Summa anläggningstillgångar

160 285 119

164 160 513

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

787 500

20 719 370

Övriga fordringar

1 041 113

2 024 358

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

11 969 345

4 800 000

13 797 958

27 543 728

Kassa och bank

7 174 342

4 101 019

Summa omsättningstillgångar

20 972 300

31 644 747

SUMMA TILLGÅNGAR

181 257 419

195 805 260

2022070450716

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

6 (16)

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

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

Aktiekapital

8

50 000

50 000

50 000**50 000*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

29 831 894

43 897 589

Årets resultat

-3 329 432

2 434 305

26 502 462**46 331 894****Summa eget kapital****26 552 462****46 381 894****Långfristiga skulder**

10

Skulder till kreditinstitut

120 000 000

131 874 809

Skulder till koncernföretag

15 972 987

0

Summa långfristiga skulder**135 972 987****131 874 809****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

205 030

7 588 750

Skulder till koncernföretag

1 287 112

0

Aktuella skatteskulder

2 816 677

5 792 773

Övriga skulder

1 468 080

46 939

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

12 955 071

4 120 095

Summa kortfristiga skulder**18 731 970****17 548 557****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****181 257 419****195 805 260**

2022070450717

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

7 (16)

2022070450718

Rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50 000	40 000 000	3 897 589	43 947 589
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		3 897 589	-3 897 589	0
Effekt av rättelse av fel			3 772 800	3 772 800
Årets resultat			-1 338 495	-1 338 495
Utgående eget kapital 2020-12-31	50 000	43 897 589	2 434 305	46 381 894
Ingående eget kapital 2021-01-01				
Fört i ny räkning enligt beslut på årsstämma		3 461 505	-3 461 505	0
Utdelning			-16 500 000	-16 500 000
Årets resultat			-3 329 432	-3 329 432
Utgående eget kapital 2021-12-31	50 000	47 359 094	-20 856 632	26 552 462

Jämförelsesiffrorna avseende 2020 har rättats.

Följande poster har påverkats:

Balansräkning: Förutbetalda kostnader, eget kapital, aktuell skatteskuld

Resultaträkning: Nettoomsättning, rörelsens kostnader, årets skatt, årets resultat

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

8 (16)

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-312020-01-01
-2020-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-2 111 220

3 347 764

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 875 804

3 866 555

Betald skatt

-4 296 231

1 644 818

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**-2 531 647****8 859 137****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

13 043 283

-2 200 335

Förändring av leverantörsskulder

-7 383 720

7 276 250

Förändring av kortfristiga skulder

12 347 230

-1 386 247

Kassaflöde från den löpande verksamheten**15 475 146****12 548 805****Investeringsverksamheten**

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-24 200 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-24 200 000****Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån

4 098 178

15 733 809

Utbetald utdelning

-16 500 000

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-12 401 822****15 733 809****Årets kassaflöde****3 073 323****4 082 614****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 101 019

18 405

Likvida medel vid årets slut**7 174 342****4 101 019**

2022070450719

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Barings Core Fund Pilängen AB har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

Hyresintäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Samtliga förvaltningsfastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehåses i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med framtida avyttring.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utarangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utarangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid utarangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

10 (16)

2022070450721

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader:	20- 100 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs inte marken av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Nedskrivning av anläggningstillgång

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning skall omdelebart kostnadsföras i resultaträkningen.

Om en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar samt fordringar hos koncernföretag. På skuldsidan återfinns skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Baserat på företagets bedömningar utifrån framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

11 (16)

skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Företaget tillämpar ej säkringsredovisning

Kundfordringar

Kundfordran uppkommer i redovisningen när den aktuella hyresperioden börjar gälla. De aviserade hyror som betalats in före den gällande perioden redovisas som interimsskulder (förutbetalda hyresintäkter) i årsredovisningen.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

Leasegivare

Leasingintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvartstår i bolagets ägo även om avtalet kan löpa upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt.

Leasetagare

Leasingkostnader, såsom tomträttsavgälder, redovisas som operationell leasing och kostnadsförs i den period de avser.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovias för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovias i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

12 (16)

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall skall även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en förpliktelse (legal och informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förkippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, skall det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, skall gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten av förvärvet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Personal

Bolaget har inte någon anställd personal och inga löner har betalats ut under året.

2022070450723

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

13 (16)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Hyresintäkter

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Inom ett år	13 044 420	12 804 000
Senare än ett år men inom fem år	69 510 700	64 020 000
Mer än 5 år	44 934 430	38 412 000
	127 489 550	115 236 000

Not 3 Direkta fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-149 596	0
Fastighetsskatt	-804 000	-804 000
Övriga fastighetskostnader	-345 019	-327 791
	-1 298 615	-1 131 791

Jämförelsesiffran för 2020 gällande reparation och underhåll har rättats.

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021-12-31	2020-12-31
KPMG AB föregående år Rådek AB		
Revisionsuppdrag	-22 000	-30 700
	-22 000	-30 700

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

14 (16)

2022070450725

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-3 500 468	-1 214 556
Räntekostnader lån	-2 151 396	-3 035 127
Räntekostnader övrigt	-289 486	-12 486
Pantbrevskostnader och finansiella kostnader	0	-378 155
Övrigt	-65 997	-50 000
	-6 007 347	-4 690 324

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 218 622	2 917 459
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-410	0
Totalt redovisad skatt	1 218 212	2 917 459

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-2 111 220		551 764
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-434 911	21,40	-118 077
Ej avdragsgilla kostnader		622 343		-271 745
Justering avseende skatter för föregående år		127 190		2 280 081
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga avskrivningar		200 631		
Skattemässiga avskrivningar		-200 631		
Återläggning av ej avdragsgillt räntenetto		656 390		
Rättelse av fel		247 200		
Redovisad effektiv skatt	-57,70	1 218 212	342,58	1 890 259

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

15 (16)

2022070450726

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 767 275	169 767 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 767 275	169 767 275
Ingående avskrivningar via förvärv	-5 606 762	-1 740 207
Årets avskrivningar	-3 875 804	-3 866 555
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 482 566	-5 606 762
Utgående redovisat värde	160 284 709	164 160 513
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	305 500 000	232 000 000
Bokfört värde byggnader	87 181 309	91 057 113
Bokfört värde mark	73 103 400	73 103 400
	160 284 709	164 160 513

Not 8 Aktier och andelar

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtesle enligt optionsavtal eller andra avtal.

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Antal aktier 50 000 st	50 000	50 000
	50 000	50 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	11 969 345	4 800 000
	11 969 345	4 800 000

Jämförelsesiffran för 2020 gällande övriga förutbetalda kostnader har rättats.

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	-15 972 987	0
Skulder till kreditinstitut	-120 000 000	-131 874 809
	-135 972 987	-131 874 809

Barings Core Fund Sweden Pilängen AB
Org.nr 559175-6613

16 (16)

2022070450727

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-4 183 933	-4 076 313
Upplupna räntekostnader	0	-8 425
Övriga Upplupna kostnader	-6 434 371	-35 357
Upplupna räntekostnader koncern	-2 020 868	0
Upplupna räntekostnader kreditinstitut	-315 900	0
	-12 955 072	-4 120 095

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	134 910 290	134 910 290
	134 910 290	134 910 290

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

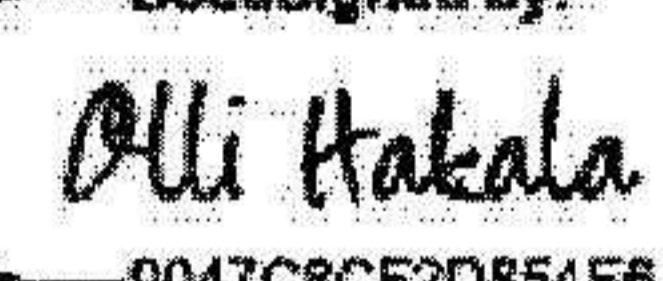
Mot bakgrund av Rysslands invasion av Ukraina råder en viss osäkerhet kring framtida politiska beslut, människors och företags beteende och vad det får för framtida påverkan på verksamheten.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

8AD2D775848944E...
Kristina Jonsson
Styrelseordförande

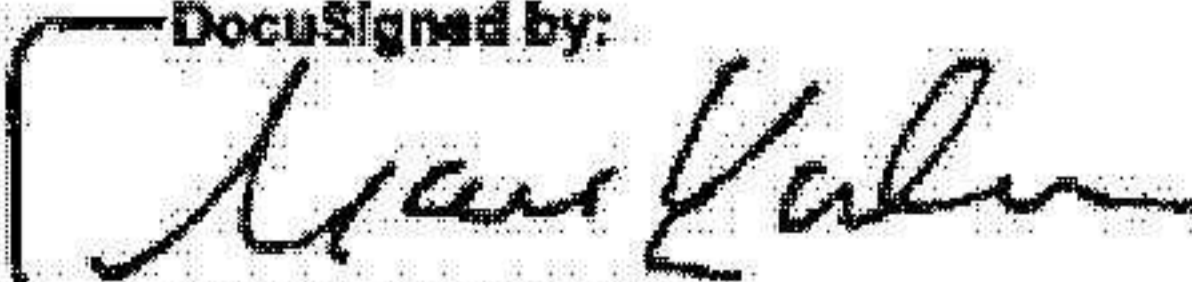
DocuSigned by:

8047C8CF2D854E8...
Olli Hakala
Styrelseledamot

DocuSigned by:

38B12403E85D488...
Neil Robertson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

0B84FB19CDB7487...
Marc Karlsson
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: A22BDEDF00CD46C1AFBA85D1ABA713D1 Status: Completed
 Subject: Please DocuSign: AR BCFS Pilängen AB 2021.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 19 Signatures: 5 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Cornelia Gottfridsson
 AutoNav: Enabled PO Box 50768
 Envelope Stamping: Enabled Malmö, SE -202 71
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna cornelia.gottfridsson@kpmg.se
IP Address: 178.78.194.118

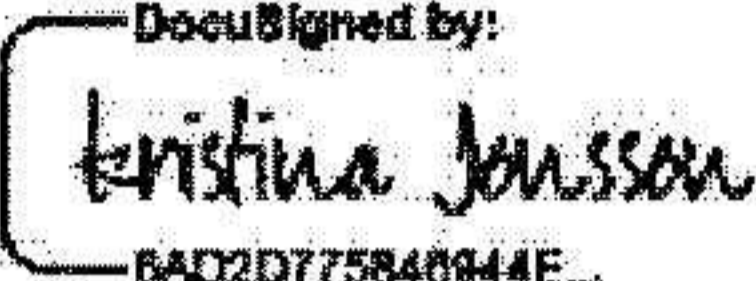
Record Tracking

Status: Original Holder: Cornelia Gottfridsson Location: DocuSign
 6/21/2022 2:44:24 PM cornelia.gottfridsson@kpmg.se

Signer Events

Kristina Jonsson
 Kristina.Johnson@barings.com
 Director
 Barings Core Fund Stockholm 1 AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

 BAD2D77584694E...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to
 Kristina.Johnson@barings.com
 Using IP Address: 130.32.42.1

Timestamp

Sent: 6/21/2022 2:46:01 PM
 Resent: 6/23/2022 8:07:40 AM
 Viewed: 6/23/2022 9:35:40 AM
 Signed: 6/23/2022 9:35:47 AM

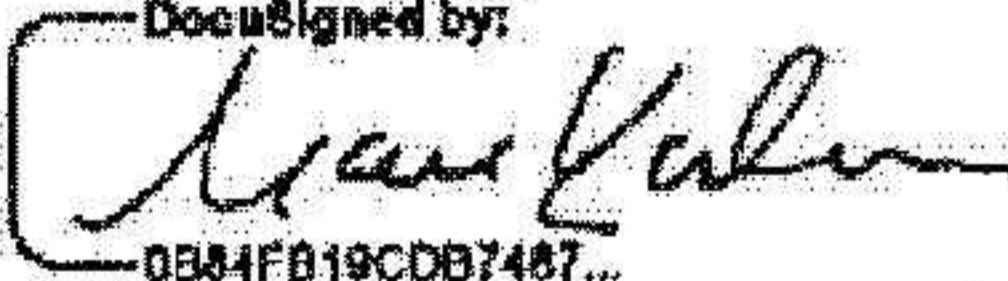
Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 0b4c716e-cd34-5ca0-8efd-08af7022f487
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/23/2022 9:35:28 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 12/10/2021 2:06:04 PM
 ID: 45f960fb-9e88-4caf-af2e-dd06b8884226

Marc Karlsson
 marc.karlsson@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 0584F819CDB7487...
 Signature Adoption: Drawn on Device
 Signed by link sent to marc.karlsson@kpmg.se
 Using IP Address: 158.174.186.97

Sent: 6/21/2022 2:46:03 PM
 Resent: 6/23/2022 8:07:40 AM
 Resent: 6/23/2022 6:00:04 PM
 Viewed: 6/23/2022 6:31:40 PM
 Signed: 6/23/2022 6:31:55 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 021a61f8-02ff-56b9-b817-87fef9c97f76
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/21/2022 3:01:03 PM

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 18d28fac-6235-525e-bedc-b7948f307f21
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/23/2022 6:31:17 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Neil Robertson
 Neil.Robertson@barings.com
 Manager
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 6/21/2022 2:46:02 PM
 Viewed: 6/21/2022 3:59:22 PM
 Signed: 6/21/2022 3:59:28 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to Neil.Robertson@barings.com
 Using IP Address: 130.32.42.1

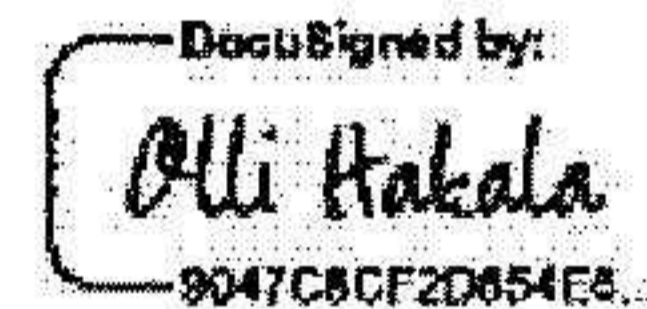
Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Government Issued Id Document
 Type of Document: Passport
 Identification Level: ID Only
 Transaction Unique ID: cf358087-b957-5ad2-9a02-d81c9e454466
 Country of ID: GB
 Result: Passed
 Performed: 6/21/2022 3:59:03 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/21/2022 3:59:22 PM
ID: 9e540dcf-a601-45af-9668-519de4b2b9ea

Olli Hakala
 Olli.Hakala@barings.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)



Sent: 6/21/2022 2:46:03 PM
 Viewed: 6/22/2022 7:49:54 AM
 Signed: 6/22/2022 7:50:02 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Signed by link sent to Olli.Hakala@barings.com
 Using IP Address: 94.234.101.212
 Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: SE_BANKID
 Transaction Unique ID: 8ed947c2-aecb-5f47-98d8-4f0131d3a816
 Country of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 6/22/2022 7:49:41 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 6/22/2022 7:49:54 AM
ID: 94bd087b-04b8-4044-87c4-425b2b5a9eba

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

2022070450732



Certified to be true copy of
the original: 2022-06-30

Emma Aspenberg
Emma Aspenberg

070-719 2710

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Barings Core Fund Sweden Pilängen AB, org. nr 559175-6613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barings Core Fund Sweden Pilängen AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Barings Core Fund Sweden Pilängen ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Barings Core Fund Sweden Pilängen AB enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 januari 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Barings Core Fund Sweden Pilängen AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Barings Core Fund Sweden Pilängen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Anmärkning

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

0B84FB19CDB7487...

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.