Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250711403833

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Europi Property Group AB

559207–9692

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Europi Property Group AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 17 juni 2025. Årsstämman beslutade att dela ut EUR 25 012 350 till aktieägarna och att resterande vinstmedel balanseras i ny räkning. Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Stockholm den 17 juni 2025

Willem De Geer

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711403834

Styrelsen och verkställande direktören för Europi Property Group AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret som slutar 31 december 2024.

Årsredovisningen är upprättad i euro, EUR, vilket är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusen euro (TEUR). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Moderbolaget är ett publikt aktiebolag och har sitt säte i Sverige.

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, förvärva, förvalta och avyttra fastigheter samt äga och förvalta fast och lös egendom, typiskt sett fastighetsrelaterade tillgångar, samt driva därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Västra Trädgårdsgatan 15, 111 53 Stockholm, Sverige.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens finansiella ställning har under räkenskapsåret påverkats av följande väsentliga händelser:

Under innevarande år implementerade koncernen två nya strategier för bostadsinvesteringar som fokuserar på att förvärva bostadsfastigheter på bästa lägen i centrala London och i Lissabons storstadsområde. Som en del av denna strategi förvärvade koncernen bostadsfastigheter i London för TEUR 33 921 och bostadslägenheter i Lissabon för TEUR 4 888. Dessa förvärv ligger i linje med koncernens långsiktiga investeringsmål inom bostadsegmentet.

Koncernen utökade även sin logistikportfölj genom att förvärva en tillgång i Portugal för TEUR 1 605 inom ramen för logistikstrategi Ecologis. Dessutom erlade koncernen en deposition för sin första fastighet i Storbritannien, där förvärvet slutfördes efter balansdagen.

Under räkenskapsåret 2024 refinansierade koncernen framgångsrikt externa lånefaciliteter relaterade till sin portfölj av kommersiella kontor i Storbritannien.

Som en del av en företagsomstrukturering under sommaren 2024 avyttrade koncernen ett vilande dotterbolag till en extern part.

Därutöver sålde koncernen en del av sitt aktieinnehav i tre dotterbolag för att etablera en saminvesteringsstruktur med Europi Property Group II AB och Hyde Park Properties Feeder AB. Dessa transaktioner har behandlats som en minskning av ägarandelen och redovisats i koncernens konsoliderade finansiella rapporter under innehav utan bestämmande.

I sina joint ventures-arrangemang överförde koncernen drifts- och eventkontrakt relaterade till LX Factory-tillgången till nybildade joint ventures. Vidare tecknades ett avtal om utvecklingsledning för Plot 10, en del av den bredare LX Factory- investeringen. Före årsskiftet betalades en deposition på TEUR 375 för att underlätta överföringen av Plot 10 från den reglerade enhet som innehar LX Factory till ett annat joint venture styrt bolag som bildades under året.

På moderbolagsnivå erhölls utdelningar om totalt TEUR 41 715 från koncernbolag under året som slutade den 31 december 2024. Efter mottagandet av dessa utdelningar redovisade moderbolaget en nedskrivning på TEUR 41 000 på sin investering i ett koncernföretag, baserat på en bedömning av investeringens redovisade värde.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038335

Under räkenskapsåret som slutade den 31 december 2024 emitterade moderbolaget framgångsrikt seniora icke-säkerställda gröna obligationer med rörlig ränta till ett totalt värde av TEUR 50 000.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen följer kontinuerligt den globala utvecklingen, inklusive pågående geopolitiska konflikter, deras potentiella inverkan på den globala ekonomin och specifika effekter på den europeiska fastighetsmarknaden. Dessutom följer koncernen noga strukturella förändringar i marknadsbeteenden och nya trender som kan påverka branschen.

Som en del av riskhanteringsprocessen utvärderar koncernen hur förändringar i den externa miljön kan påverka värdet på befintliga fastigheter och investeringar samt portföljens finansiella resultat i stort. Vidare utvärderar koncernen tillgången till nya affärsmöjligheter, med beaktande av de föränderliga marknadsförhållandena och deras potentiella inverkan på framtida tillväxtutsikter.

Koncernen har en tillfredsställande likviditet för en överblickbar framtid. Styrelsen bedömer därmed Bolagets behov av kapital tillfredsställt.

Personal
Koncernen har vid utgången av räkenskapsåret elva personer som arbetar heltid för Bolaget, inklusive VD.

Hållbarhetsupplysningar
Social och miljömässig hållbarhet är del av Koncernens kärnvärderingar och investeringsstrategi. Hållbarhetsfrågor är centrala för Koncernens arbete på såväl portföljnivå som företagsnivå. Koncernen utövar sitt inflytande inom investeringsverksamheten för att säkerställa en hög standard och en långsiktigt hållbar strategi. Bolaget har en övertygelse om att en hållbar miljö är en grundläggande förutsättning för att fatta ansvarsfulla affärsbeslut. Moderbolaget är signatär i UN Compact. UN Compact arbetar aktivt för att företag över hela världen ska anpassa sin verksamhet till universella principer om mänskliga rättigheter, arbete och miljö samt emot korruption. UN Global Compact Principles lanserades 2000 och är ett principbaserat ramverk med tre huvudfokus: miljö, socialt ansvar och hållbar styrning.

Ägarförhållanden
Europi Property Group AB har tre aktieslag per 2023-12-31, A1, A2 och B. A2 aktier medför ingen rätt till ekonomisk vinst i bolaget, utan enbart rösträtt. Brunswick Invest X AB (559144–4285) äger 100 % av A1 och 93% av A2 aktierna. B-aktierna ägs av 26 aktieägare där Brunswick Invest XI AB (559213–7367) är den enskilt största aktieägaren med 23 % av B-aktierna. Brunswick Invest X AB är den enda aktieägare som äger mer än 10 % av de totala aktierna.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250714;20250714403836

Flerårsöversikt

Koncernen	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Hyresintäkter	24 129	22 188	15 583	5 216	61
Resultat före skatt	15 645	12 758	25 101	50 041	1 179
Soliditet (%)	55,1	62,4	62,8	61,1	75,8

Moderbolaget	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	323	-	125	155	-
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-1 225	7 535	1 152	10 767	726
Soliditet (%)	82,1	98,7	99,8	97,0	82,2

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget (EUR)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	**2024-12-31**
Balanserad vinst	229 581 944
Årets vinst	2 076 092
	231 658 036
Disponeras så att	
I ny räkning överföres	**231 658 036**

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250711-2507140383837

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	4	24 129	22 188
Fastighetskostnader	5	-8 429	-8 368
Driftsöverskott		**15 700**	**13 820**
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	-8 567	-7 615
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	18	4 373	5 606
Övriga rörelseintäkter	4	893	2 482
Resultat före finansnetto		**12 399**	**14 293**
Finansiella intäkter	9	1 600	4 004
Finansiella kostnader	9	-8 307	-7 436
Övriga finansiella resultatposter	9	1 529	-97
Finansnetto		**-5 178**	**-3 529**
Resultat inklusive värdeförändringar i Intressebolag och Joint Ventures		**7 222**	**10 765**
Värdeförändringar fastigheter	13	10 946	-9 065
Värdeförändringar värdepapper	10	-310	15 147
Värdeförändringar derivat	10	-2 213	-4 090
Värdeförändringar totalt		**8 423**	**1 993**
Resultat före skatt		**15 645**	**12 758**
Aktuell skatt	11	-246	-742
Uppskjuten skatt	11	-3 434	2 108
Årets resultat		**11 965**	**14 124**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		10 434	15 914
Innehav utan bestämmande inflytande		1 531	-1 791

Rapport över resultat och övrigt totalresultat

Årets resultat	11 965	14 124
Omräkningsdifferens	1 346	-98
Årets totalresultat	**13 310**	**14 026**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038338

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	378 977	316 224
Nyttjanderättstillgångar	14	219	329
Materiella anläggningstillgångar	15	191	26
Immateriella anläggningstillgångar	16	178	42
Goodwill	17	2 936	2 936
Andelar i intressebolag och joint ventures	18	82 391	86 331
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 28	3 986	3 374
Uppskjuten skattefordran		3 167	4 562
Andra långfristiga tillgångar	13	3 169	0
Långfristiga fordringar		1 211	1 095
Derivat	20	3 749	6 218
Summa anläggningstillgångar	27, 28	**480 174**	**421 136**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	21	932	953
Övriga fordringar	22	18 734	3 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	743	603
Aktuella skattefordringar		74	184
Likvida medel	24	83 972	81 629
Summa omsättningstillgångar		**104 455**	**86 908**
SUMMA TILLGÅNGAR		**584 629**	**508 045**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250711403839

Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		60	60
Övrigt eget kapital inklusive årets resultat		284 677	293 487
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**284 737**	**293 547**
Innehav utan bestämmande inflytande		37 315	23 227
Summa eget kapital		**322 052**	**316 774**
Obeskattade reserver		**262**	**269**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	25	216 965	144 218
Övriga skulder	27	2 063	1 633
Långfristig leasingskuld	27	112	246
Uppskjuten skatteskuld		12 331	10 437
		231 471	**156 533**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	16 608	22 030
Leverantörsskulder	27	1 597	2 040
Aktuella skatteskulder		1 553	720
Övriga skulder	27	3 252	3 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	7 834	6 110
		30 843	**34 469**
Summa skulder			
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**584 629**	**508 045**

ank=20250714033840

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**60**	**220 008**	**59 667**	**16 429**	**296 164**
Årets resultat			15 915		15 915
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande				7 431	7 431
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat				-1 791	-1 791
Aktieinlösen			-960		-960
Justering av föregående års innehav utan bestämmande inflytande			-1 100	1 100	
Justering av föregående år			251		251
Utdelningar			-800		-800
Kursdifferens			506	57	564
Summa totalresultat	**0**	**0**	**13 812**	**6 798**	**20 610**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**60**	**220 008**	**73 479**	**23 227**	**316 774**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**60**	**220 008**	**73 479**	**23 227**	**316 774**
Årets resultat			10 434		10 434
Förvärvat innehav utan bestämmande inflytande				12 091	12 091
Innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat				1 531	1 531
Justering av föregående år			-5 353		-5 353
Avyttring av dotterbolag			11		11
Utdelningar			-15 033	-100	-15 133
Kursdifferens			1 132	567	1 698
Summa totalresultat	**0**	**0**	**-8 810**	**14 088**	**5 279**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**60**	**220 008**	**64 669**	**37 315**	**322 052**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038341

Koncernens Kassaflödesanalys	**Not**	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		15 645	12 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	33	-13 851	-7 886
Betald skatt		-632	-380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 162**	**4 492**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 222	-2 725
Förändring leverantörsskulder		-461	856
Förändring av kortfristiga skulder		2 355	4 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-12 166**	**7 090**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar		-48 863	-31 470
Investeringar i icke-finansiella tillgångar		-151	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-656	0
Investeringar i intresseföretag och joint ventures		-677	-47
Utdelning från intresseföretag och joint ventures		3 735	15 658
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	16 366
Förändring av långfristiga fordringar		-9	-894
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-46 622**	**-386**
Finansieringsverksamheten			
Transaktioner med aktieägare		-15 373	-2 911
Upptagna lån		87 795	10 798
Återbetalning av lån		-23 708	-3 209
Återbetalning av leasingskulder		-143	-265
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		12 091	8 373
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**60 662**	**12 787**
Årets kassaflöde		**1 874**	**19 490**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		81 629	61 974
Valutakursförändringar i likvida medel			
Valutakursförändringar i likvida medel		469	165
Likvida medel vid årets slut	24	**83 972**	**81 629**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250711403842

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	323	0
Övriga rörelseintäkter	4	156	93
Centrala administrationskostnader	6, 7, 8	-3 483	-2 526
Rörelseresultat		**-3 004**	**-2 433**
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	9	-41 000	0
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-18	0
Utdelningar från koncernföretag	9	41 715	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	10	0	1 993
Resultat från andelar i intresseföretag och joint	18	0	7 051
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	985	882
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-333	-3
Övriga finansiella poster	9	429	45
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-1 225**	**7 535**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	9	3 707	2 086
Resultat före skatt		**2 482**	**9 622**
Övriga skatter		-2	-53
Uppskjuten skatt	11	-404	-148
Årets resultat	11	**2 076**	**9 421**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038 43

Moderbolagets Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Icke-finansiella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	33	42
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	32	140 689	166 736
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	232	220
Andelar i intresseföretag och joint ventures		48 166	51 900
Uppskjuten skattefordran		168	591
Andra långfristiga fordringar	20	18	18
Summa anläggningstillgångar		**189 273**	**219 465**
		189 306	**219 507**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		18 093	7 200
Övriga fordringar	22	14 314	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	169	74
Likvida medel	24	60 303	20 891
Summa omsättningstillgångar		**92 879**	**28 278**
SUMMA TILLGÅNGAR		**282 185**	**247 786**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038844

Moderbolagets
Balansräkning
EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		60	60
		60	**60**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust	30	229 582	235 193
Årets resultat	30	2 076	9 421
		231 658	**244 615**
Summa eget kapital		**231 718**	**244 675**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder		49 114	0
Summa långfristiga skulder	25	**49 114**	**0**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		445	137
Skulder till koncernföretag		0	1 561
Aktuella skatteskulder		26	77
Övriga skulder		60	944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	822	393
Summa kortfristiga skulder		**1 353**	**3 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**282 185**	**247 786**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038345

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**60**	**234 154**	**1 999**	**236 213**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	0	1 999	-1 999	0
Aktieinlösen	0	-960	0	-960
Årets resultat	0	0	9 421	9 421
Summa totalresultat	**0**	**1 039**	**7 422**	**8 461**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**60**	**235 193**	**9 421**	**244 675**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**60**	**235 193**	**9 421**	**244 675**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma	0	9 421	-9 421	0
Årets resultat	0	0	2 076	2 076
Utdelningar	0	-15 033	0	-15 033
Summa totalresultat	**0**	**-5 611**	**-7 345**	**-12 957**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**60**	**229 582**	**2 076**	**231 718**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038846

Moderbolagets Kassaflödesanalys	**Not**	**2024-01-01 -2024-12-31**	**2023-01-01 -2023-12-31**
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 482	9 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	41 018	-1 993
Betald skatt		-54	-172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**43 447**	**7 456**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-25 188	-5 435
Förändring av leverantörsskulder		308	50
Förändring av kortfristiga skulder		-2 018	2 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**16 549**	**4 645**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-14 953	-32 078
Investeringar i icke-finansiella tillgångar		0	-42
Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures		3 735	0
Förändring av långfristiga fordringar		1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-11 218**	**-32 121**
Finansieringsverksamheten		0	960
Aktieinlösen		-15 033	0
Erhållna utdelningar			
Upptagna lån	25	49 114	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**34 081**	**960**
Årets kassaflöde		**39 412**	**-26 515**
Likvida medel vid årets början		20 891	47 406
Likvida medel vid årets början		0	0
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel	24		
Likvida medel vid årets slut		**60 303**	**20 891**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250714403847

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernen

Koncernredovisningen för Europi Property Group AB (publ) har upprättats i enligt med Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden, förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Moderbolaget

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings uttalande för noterade företag tillämpats. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

IFRS har tillämpats från och med koncernens bildande.

Standarder, tolkningar och ändringar

Nya och ändrade standarder som tillämpats från 1 januari 2024

Det finns nya standarder, tolkningar eller ändringar av befintliga standarder som träder i kraft för första gången för det räkenskapsår som börjar 1 januari 2024, men som inte bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. De mest väsentliga ändringarna är följande:

- *Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga skulder (ändringar i IAS 1)*

I januari 2020 och november 2022 publicerade IASB ändringar i IAS 1 för att klargöra hur villkor som ett företag måste uppfylla inom tolv månader efter rapportperioden påverkar klassificeringen av en skuld. Ändringarna syftar också till att förbättra den information som ett företag lämnar avseende skulder som omfattas av dessa villkor.

Ändringarna klargör att klassificeringen av skulder som kortfristiga eller långfristiga baseras på rättigheter som föreligger vid rapportperiodens slut, anger att klassificeringen inte påverkas av förväntningar om huruvida ett företag kommer att utnyttja sin rätt att skjuta upp regleringen av en skuld, förklarar att rättigheter föreligger om lånevillkoren uppfylls vid rapportperiodens slut och inför en definition av ”reglering” för att klargöra att reglering avser överföring till motparten av likvida medel, egetkapitalinstrument, andra tillgångar eller tjänster.

- *Leasingavtal vid sale and leaseback (ändring av IFRS 16)*

I september 2022 utfärdade IASB ändringar av kraven för leasingavtal vid sale and leaseback-transaktioner, vilket ändrade IFRS 16 Leasingavtal. Ändringarna från 2024 introducerar hur ett företag redovisar en sale and leaseback efter transaktionsdatumet. Sale and leaseback-transaktioner där vissa eller alla leasingavgifter är variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller en ränta kommer sannolikt att påverkas.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250714:1-20250714403848

Nya och ändrade standarder som ännu inte har trätt i kraft och som ännu ej tillämpas av koncernen
Det finns nya standarder, tolkningar eller ändringar av befintliga standarder som träder i kraft för första gången efter det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 som inte bedöms ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter. De mest väsentliga ändringarna är följande:

- Utformning av och upplysningar i finansiella rapporter (ändringar IFRS 18)
IFRS 18 innehåller krav för alla företag som tillämpar IFRS avseende utformning av och upplysningar i finansiella rapporter. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen kommer att tillämpa denna ändring när den träder i kraft och har inte valt att tillämpa den i förtid.

- Effekterna av ändrade valutakurser: Bristande utbytbarhet (ändringar i IAS 21)
Ändringarna innehåller vägledning för att specificera när en valuta är utbytbar och hur utbytet ska fastställas. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2025 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen kommer att tillämpa denna ändring när den träder i kraft och har inte valt att tillämpa den i förtid.

Omräkning av utländsk valuta
De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta, eftersom den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används euro (EUR), som är moderbolagets funktionella valuta och koncernens rapporteringsvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och -förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i rapporten över totalresultat.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Valutakursvinster och -förluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan valutakursvinster och -förluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Moderbolaget och koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper om inte annat anges nedan.

Rörelsesegmentsrapportering
Koncernen har identifierat sex rörelsesegment: CityBee (kontor och mixed-use), Ecologis (logistik), Hyde Park Properties (bostäder), Liv Lisbon (bostäder), Publics och special situations samt Corporate/other. Dessa segment återspeglar koncernens olika strategier för fastighetsinvesteringar och företagsfunktioner. Varje segment hanteras separat på grund av de olika marknadsstrategierna, metoderna för fastighets- och tillgångsförvaltning och de resurser som krävs. Transaktioner mellan segmenten sker till marknadsmässiga priser. Koncerngemensamma tillgångar som inte är direkt hänförliga till något rörelsesegment, till exempel koncernens huvudkontor, fördelas inte till specifika segment utan ingår i Corporate/other.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250714;20250714403849

Intäktsredovisning
Intäkter från förvaltningsfastigheter inkluderar hyror från hyresgäster enligt hyresavtal, procentuella hyror, uppskjutna hyresjusteringar och andra tillfälliga intäkter. Intäkter genereras från hyresavtal med en oberoende tredje part. Dessa hyresavtal avser uthyrning av koncernens underliggande fastighetsportfölj under en viss period och kan innehålla optioner för hyresgästerna att förlänga eller säga upp hyresavtalet.

Koncernen behåller i all väsentligt alla risker och fördelar som är förknippade med ägandet av sina förvaltningsfastigheter och redovisar därför leasingavtal med deras hyresgäster som operationella leasingavtal. Intäktsredovisning enligt ett leasingavtal påbörjas när hyresgästen har rätt att använda den leasade tillgången. Avtalsintäkter redovisas linjärt över den icke uppsägningsbara perioden av leasingperioden, baserat på att detta på ett korrekt sätt återspeglar det sätt på vilket tjänsten utförs. Intäkten är en fordran i enlighet med villkoren i varje hyresavtal.

Avtalstillgångar och upplupna intäkter redovisas när intäkterna har intjänats men ännu inte erhållits. Avtalsskulder och förutbetalda intäkter redovisas antingen vid inkasseringen av hyresintäkterna eller när fakturan förfaller, beroende på vilket som inträffar först.

Räntor och andra finansiella kostnader
Räntekostnader och andra finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och amortering av transaktionskostnader. Transaktionskostnader hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde nettoredovisas mot det redovisade värdet för det relaterade skuldinstrumentet och ingår i rapporten över totalresultat med tillämpning av effektivräntemetoden över den relaterade skuldens löptid.

Räntor och andra finansiella intäkter
Ränteintäkter beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden och redovisas i rapporten över totalresultat.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod
Koncernredovisningen upprättas i enlighet med förvärvsmetoden. Enligt denna metod redovisar koncernen den överförda ersättningen, eventuellt befintligt eget kapitalintresse i det förvärvade företaget, de identifierbara förvärvade tillgångarna och de övertagna skulderna i ett rörelseförvärv till verkligt värde på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs i rapporten över totalresultat när de uppkommer. Om anskaffningsvärdet för rörelsen överstiger det i förvärvsanalysen bedömds marknadsvärdet på de förväntade nettotillgångarna redovisas skillnaden som goodwill. En vinst vid rörelseförvärv uppkommer om koncernens andel av det verkliga värdet på de förvärvade nettotillgångarna överstiger anskaffningsvärdet och redovisas omedelbart i rapporten över totalresultat.

Dotterföretag
Koncernredovisningen omfattar, förutom moderbolaget, alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande och därmed har rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Ett dotterföretags intäkter och kostnader redovisas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då moderföretaget upphör att ha ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Innehav utan bestämmande inflytande avser den del av ett dotterföretags nettotillgångar och resultat hänförliga till egetkapitalinstrument som inte, direkt eller indirekt genom dotterföretag, ägs av moderföretaget. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning som en separat post inom koncernens eget kapital. Redovisningen baseras på att koncernen utgör en enhet enligt enhetsteorin.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711403850

Samtliga tillgångar över vilka koncernen har bestämmande inflytande över inkluderas i koncernens rapport över finansiell ställning, inklusive de som delvis ägs av andra parter. Innehav utan bestämmande inflytandes andel av resultat efter skatt redovisas separat som innehav utan bestämmande inflytande.

Förvärv och avyttring av innehav utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital.

Transaktioner mellan koncernföretag
Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Omräkning av utländska dotterföretag
De utländska dotterbolagens bokslut har omräknats med hjälp av dagskursmetoden. Samtliga poster i rapporten över finansiell ställning har omräknats till balansdagens kurs. Samtliga poster i rapporten över totalresultat har omräknats till genomsnittlig valutakurs för räkenskapsåret. Differenser som uppkommer redovisas direkt i eget kapital.

Goodwill
I ett förvärv där köpeskillingen, verkligt värde på tidigare aktieinnehav och eventuella innehav utan bestämmande inflytande överstiger verkligt värde på förvärvade nettotillgångar, redovisas överskjutande del som goodwill. Goodwill från förvärv av dotterföretag redovisas som immateriella tillgångar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter i syfte att pröva nedskrivningsbehov.

Goodwill prövas årligen för eventuellt nedskrivningsbehov. Eventuell nedskrivning redovisas i rapporten över totalresultat och återförs inte i efterföljande perioder. Vid avyttring av ett dotterföretag eller ett joint venture inkluderas det hänförliga beloppet av goodwill i beräkningen av vinst eller förlust vid avyttringen.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter det initiala redovisningstillfället redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde genomförs en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter i samband med bokslutet.

Förändringar i verkligt värde redovisas som värdeförändringar i rapporten över totalresultat. Vid avyttring av en förvaltningsfastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senaste rapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste rapport, som värdeförändring i rapporten över totalresultat.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med förvaltningsfastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållskostnader redovisas i rapporten över totalresultat i den period de uppkommer.

Finansiella instrument
IFRS 9 har tillämpats från första början och tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av långfristiga fordringar, derivat samt värdepappersinnehav i aktier och andelar som inte är dotterföretag, joint ventures eller intresseföretag.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250714403851

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från tillgången upphör eller när bolaget överför den finansiella tillgången och i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet av tillgången till ett annat företag.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när och endast när företagets förpliktelser fullgörs, annulleras eller har löpt ut. Skillnaden mellan det redovisade värdet för den finansiella skuld som tagits bort från balansräkningen och den ersättning som erlagts eller ska erläggas redovisas i rapporten över totalresultat. När koncernen med befintlig långivare byter ut ett skuldinstrument mot ett annat med väsentligt annorlunda villkor, redovisas bytet som en utsläckning av den ursprungliga finansiella skulden och redovisning av en ny finansiell skuld.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andelar i intresseföretag och joint ventures
Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen har ett betydande inflytande. Betydande inflytande är rätten att delta i investeringsobjektets finansiella och operativa beslut, men är inte kontroll eller gemensamt bestämmande inflytande över dessa beslut. Ett joint venture är en typ av samarbetsarrangemang där de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över investeringen har rätt till joint venture-företagets nettotillgångar. Gemensamt bestämmande inflytande är ett avtalsenligt delat bestämmande inflytande över ett arrangemang, vilket föreligger endast då beslut om relevanta aktiviteter kräver enhälligt samtycke från de parter som delar det bestämmande inflytandet.

I koncernredovisningen konsolideras joint ventures och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, enligt vilken tillgången initialt redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att återspegla ägarens andel av investeringens resultat efter förvärvstidpunkten. Den skatt som redovisas för aktier och andelar i joint ventures utgörs av den realisationsvinst som uppstår när aktierna och andelarna löses in. ”Andel i intresseföretags och joint ventures resultat” är andel i resultat efter skatt och förändringar hänförliga till valutakursdifferenser och redovisas i ’Övrigt totalresultat’.
Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen har ett betydande inflytande. Betydande inflytande är rätten att delta i investeringsobjektets finansiella och operativa beslut, men är inte kontroll eller gemensamt bestämmande inflytande över dessa beslut. Ett joint venture är en typ av samarbetsarrangemang där de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över investeringen har rätt till joint venture-företagets nettotillgångar. Gemensamt bestämmande inflytande är ett avtalsenligt delat bestämmande inflytande över ett arrangemang, vilket föreligger endast då beslut om relevanta aktiviteter kräver enhälligt samtycke från de parter som delar det bestämmande inflytandet.

I koncernredovisningen konsolideras joint ventures och intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden, enligt vilken tillgången initialt redovisas till anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att återspegla ägarens andel av investeringens resultat efter förvärvstidpunkten. Den skatt som redovisas för aktier och andelar i joint ventures utgörs av den realisationsvinst som uppstår när aktierna och andelarna löses in. ”Andel i intresseföretags och joint ventures resultat” är andel i resultat efter skatt och förändringar hänförliga till valutakursdifferenser och redovisas i ’Övrigt totalresultat’.

Derivat och andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen har ingått avtal om räntetak för ett nominellt belopp för att minska variationen i kassaflöden som kan hänföras till ränterisk. Värderingen är baserad på rådande marknadsdata och härrör från finansiella principer, rimliga uppskattningar av relevanta framtida marknadsvillkor. Derivatinstrument redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Finansiella tillgångar som klassas som andra långfristiga värdepappersinnehav i balansräkningen värderas till verkligt värde i resultaträkningen.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711:20250714038852

Likvida medel
I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapport över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Begränsade likvida medel
Begränsade likvida medel avser primärt depositioner från hyresgäster, spärrade bankmedel och likvida medel som innehas av notarier för pågående transaktioner.

Leasing
Kontrakt som vid startdatumet anses ha överfört nyttjanderätt för en identifierad tillgång under en period i utbyte mot vederlag redovisas som hyreskontakt av koncernen. Koncernen tillämpar undantagen enligt standarden för immateriella tillgångar, korttidsleasingavtal och leasingavtal med underliggande tillgångar av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som "Övriga externa kostnader".

Vid ett leasingkontrakts startdatum redovisas en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld i rapporten över finansiell ställning. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av de återstående leasingavgifterna vid leasingperiodens början. Efter det första redovisningstillfället värderas leasingskulden till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av den utestående skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgången värderas initialt till ett belopp som motsvarar leasingskuldens initiala värde plus eventuella förutbetalda leasingavgifter eller initiala direkta kostnader och skrivs därefter av linjärt över nyttjandeperioden.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår. Aktuell skatt beräknas utifrån de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och generar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det skattemässiga värdet av tillgångar och skulders deras redovisade värden i den finansiella rapporteringen per balansdagen. Uppskjutna skatteskulder redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, utom när den uppskjutna skatteskulden uppkommer vid den första redovisningen av goodwill. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader, avdrag för outnyttjade skatteavdrag och eventuella outnyttjade skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån det är sannolikt att skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de avdragsgilla temporära skillnaderna, outnyttjade skatteavdrag och outnyttjade skattemässiga underskott kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas till de skattesatser som förväntas gälla för det år då tillgången realiseras eller skulden regleras, baserat på skattesatser och skattelagar som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038853

Materiella anläggningstillgångar
Materiella tillgångar utgörs av IT-utrustning, förbättringar av hyrda lokaler och inventarier. Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgångar i balansräkningen om det sannolikt kommer att ge företaget framtida ekonomiska fördelar och att anskaffningsvärdet för tillgången kan uppskattas tillförlitligt. Materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Principer för avskrivningar av tillgångar
Tillgångar skrivs av enligt linjär metod över den estimerade livslängden i enlighet med nedan perioder:
Materiella anläggningstillgångar 5 år.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner
Koncernen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilket företaget betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad när de uppstår och redovisas över totalresultatet.

Aktieägartillskott och koncernbidrag
Koncernbidrag lämnade från moderföretag till dotterföretag och koncernbidrag erhållna till moderföretag från dotterföretag redovisas som bokslutsdispositioner. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderbolaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital.

Aktiekapital
Stamaktier måste klassificeras som eget kapital. Egetkapitalinstrument värderas till det verkliga värdet av de kontanter eller andra resurser som erhålls eller kommer att erhållas, netto efter direkta kostnader för emissionen av egetkapitalinstrumenten. Om betalningen skjuts upp och pengars tidsvärde är väsentligt, sker den första värderingen till nuvärde.

Utdelning
Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har betalning har fastställts.

Innehav utan bestämmande inflytande
Innehav utan bestämmande inflytande utgörs av minoritetens andel i dotterföretag. Transaktioner med minoritetsägare redovisas inom eget kapital.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner
Hyresintäkter
Hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter

Resultat före skatt
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) som en procent av totala tillgångar.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250714403854

Finansiell riskhantering
Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk, valutarisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernen eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Målsättningen med koncernens finansverksamhet är att:

- hantera finansiella risker,
- säkerställa tillgång till erforderlig finansiering, och
- optimera koncernens finansnetto.

De finansiella riskerna identifieras, utvärderas och säkras i nära samarbete med koncernens operativa enheter. Ansvaret för hantering av koncernens finansiella transaktioner och risker är centraliserat till moderbolaget.

a) Marknadsrisk
Koncernen utfört affärstransaktioner på den europeiska marknaden varvid generella makroekonomiska förändringar påverkar tillgången på, samt utfallet av, affärer. Koncernen hanterar marknadsrisken genom att kontrollera riskexponeringen inom rimliga parametrar och samtidigt optimera avkastningen.

b) Valutarisk
Koncernen verkar i Europa och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framför allt avseende svenska kronor (SEK) och brittiska pund (GBP). Valutarisk uppstår genom framtida affärstransaktioner och redovisade tillgångar och skulder i en valuta som inte är företagets funktionella valuta, så kallad transaktionsexponering. Vidare är koncernen exponerad för valutarisk, så kallad omräkningsrisk, vid omräkning av det utländska dotterbolagens resultat- och balansräkningar till koncernens rapportvaluta som är euro (EUR).

Känslighetsanalys
Koncernen är främst exponerad för förändringar i växelkurser för GBP. Om euron hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till GBP, med alla andra variabler konstanta, skulle omräknade vinster för räkenskapsåret varit TEUR 448 högre/lägre (2024), TEUR 213 högre/lägre (2023), till största delen som en följd av kostnader för dotterbolagen, vars funktionella valuta är GBP.

Den jämförande informationen för föregående år överensstämmer inte med den som redovisas i koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2024 på grund av en ändrad metod, eftersom ledningen har beslutat att känslighetsanalysen ska baseras på driftnettot, vilket anses vara det finansiella nyckeltal som har den mest betydande inverkan på koncernredovisningen med avseende på valutarisk. Denna justering har gjorts i enlighet med IAS 8, Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel, som tillåter ändringar i uppskattningar och bedömningar eller i presentationen av redovisningen när så är nödvändigt.

c) Ränterisk
Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär också oftast högre räntekostnader. Koncernen hanterar ränterisken via räntetak. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Känslighetsanalys
Koncernen är främst exponerad för förändringar i rörliga räntor enligt SONIA och EURIBOR. Om räntan hade försvagats/förstärkts med 1% i förhållande till det vägda genomsnittet för året, med alla andra variabler konstanta, skulle den omräknade räntekostnaden för räkenskapsåret ha varit TEUR 1 600 högre/lägre (2024), TEUR 1 175 högre/lägre (2023). Koncernen har säkrat den rörliga delen av räntekostnaden via räntetak.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250711403855

d) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker. Placering av överskottslikviditet får endast göras med motpart med hög kreditvärdighet. Den maximala kreditrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas värde i koncernbalansräkningen. Koncernen utvärderar löpande kreditvärdigheten hos motparten. För koncentration av kreditrisk och förväntade redovisade kreditförluster, se not 21 för ytterligare detaljer.

e) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen inte kommer att kunna uppfylla sina finansiella åtaganden när de förfaller till betalning. Koncernen hanterar denna risk genom att upprätthålla tillräckliga reserver och genom att övervaka prognostiserade och faktiska kassaflöden.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke-derivata skulder som utgör koncernens finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. De belopp som anges i tabellen är avtalsenliga, odiskonterade kassaflöden. Framtida kassaflöden i utländsk valuta har beräknats med utgångspunkt från den valutakurs och ränta som gällde på balansdagen.

Koncernen	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader och 1 år**	**Senare än 1 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde**
2024					
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder (kortfristiga)	437	16 172	0	**16 609**	**16 608**
Räntebärande skulder (långfristiga)	0	0	216 965	**216 965**	**216 965**
Leasingskuld	0	0	112	**112**	**112**
Övriga skulder (långfristiga)	0	0	2 063	**2 063**	**2 063**
Uppskjuten skatteskuld	0	0	12 331	**12 331**	**12 331**
Leverantörsskulder	1 597	0	0	**1 597**	**1 597**
Skatteskulder	0	1 553	0	**1 553**	**1 553**
Övriga skulder (kortfristiga)	3 252	0	0	**3 252**	**3 252**
Summa	**5 286**	**17 725**	**231 471**	**254 482**	**254 482**

Koncernen	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader och 1 år**	**Senare än 1 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde**
2023					
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder (kortfristiga)	20 872	1 158	0	**22 030**	**22 030**
Räntebärande skulder (långfristiga)	0	0	144 218	**144 218**	**144 218**
Leasingskuld	0	0	246	**246**	**246**
Övriga skulder (långfristiga)	0	0	1 633	**1 633**	**1 633**
Uppskjuten skatteskuld	0	0	10 437	**10 437**	**10 437**
Leverantörsskulder	2 040	0	0	**2 040**	**2 040**
Skatteskulder	0	720	0	**720**	**720**
Övriga skulder (kortfristiga)	3 569	0	0	**3 569**	**3 569**
Summa	**26 481**	**1 879**	**156 533**	**184 893**	**184 893**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250714;20250714403856

Moderbolaget	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader och 1 år**	**Senare än 1 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde**
2024					
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder (långfristiga)	0	0	49 114	**49 114**	**49 114**
Leverantörsskulder	445	0	0	**445**	**445**
Skatteskulder	0	26	0	**26**	**26**
Övriga skulder (kortfristiga)	60	0	0	**60**	**60**
Skulder till koncernbolag	0	0	0	**0**	**0**
Summa	**505**	**26**	**49 114**	**49 645**	**49 645**

Moderbolaget	**Mindre än 3 månader**	**Mellan 3 månader och 1 år**	**Senare än 1 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde**
2023					
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder (långfristiga)	0	0	0	**0**	**0**
Leverantörsskulder	137	0	0	**137**	**137**
Skatteskulder	0	77	0	**77**	**77**
Övriga skulder (kortfristiga)	9	935	0	**944**	**944**
Skulder till koncernbolag	1 561	0	0	**1 561**	**1 561**
Summa	**1 706**	**1 012**	**0**	**2 718**	**2 718**

Not 2 Viktiga redovisningsbedömningar och viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Koncernen gör uppskattningar och antaganden som kan påverka de redovisade beloppen av tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsperiod. Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden. Vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper har följande bedömningar och viktiga antaganden som ligger till grund för osäkerheter i uppskattningar bedömts ha den mest betydande inverkan på de belopp som redovisas i koncernredovisningen:

Värdering av förvaltningsfastigheten
Koncernen värderar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket kräver en uppskattning av det framtida kassaflödet och fastställande av marknadsvärdet. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs halvårsvis en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter av oberoende värderingsmän. Dessa inkluderar en bedömning av det aktuella marknadsvärdet och den aktuella marknadshyran för äganderätten eller tomträtten till de förvaltningsfastigheter som ingår i koncernens portfölj.

Finansiella tillgångar och skulder inklusive derivat och andra värdepapper värderas till verkligt värde med hjälp av externa värderingar, baserade på observerbara marknadsdata. För ytterligare information om koncernens tillämpade värderingsmetodik, se hänvisas till not 13.

ank=20250711-20250711403857

Förlustreserv
Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster ("ECL") på investeringar i skuldinstrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde, inklusive leasingfordringar, kundfordringar och avtalstillgångar. Beloppet för förväntade kreditförluster uppdateras vid varje rapportperiods slut för att återspegla förändringar i kreditrisken sedan det första redovisningstillfället för respektive finansiellt instrument (dvs. dessa finansiella tillgångar värderas med avdrag för lämpliga avsättningar för kreditförluster under de finansiella tillgångarnas livstid).

ECL för de finansiella tillgångarna beräknas med hjälp av en avsättningsmatris som baseras på varje enhets historiska kreditförluster, justerade för faktorer som är specifika för gäldenärerna, allmänna ekonomiska förhållanden och en bedömning av både den aktuella och den prognostiserade riktningen på förhållandena vid rapporteringstillfället. För ytterligare detaljer, se not 21.

Not 3 Rörelsesegment

Koncernens rörelsesegment är organiserade utifrån dess investeringsstrategier, vilka överensstämmer med hur det finansiella resultatet bedöms och hur resurser allokeras av ledningen. Segmenten återspeglar investeringarnas karaktär och de geografiska områden där koncernen bedriver verksamhet.

Rörelsesegmenten är följande:

- CityBee fokuserar på högkvalitativa kontorsfastigheter i europeiska teknik- och innovationshubbar och vänder sig till företag med höga krav på miljö, sociala frågor och bolagsstyrning samt flexibla lokaler.

- Ecologis inriktar sig på moderna logistikfastigheter i Lissabon och strävar efter att uppgradera fastigheterna till högre miljö-, sociala- och styrningsstandarder för att möta den växande efterfrågan som drivs av e-handeln.

- Hyde Park Residential investerar i omoderna bostadsfastigheter i centrala London, med fokus på områden med hög efterfrågan och för att öka värdet på fastigheterna genom renoveringar.

- Liv Lisbon är en spegelbild av Londonstrategin och inriktar sig på förstklassiga bostadsfastigheter i Lissabons attraktiva områden med fokus på att uppgradera bostäder.

- Investeringar i publika bolag och specialsituationer innebär investeringar i publika fastighetsbolag och möjligheter till fusioner och förvärv, privatiseringar och rekapitaliseringar.

Dessa segment överensstämmer med den interna rapporteringsstrukturen och ger ledningen den information som krävs för att bedöma resultatet av varje investeringsstrategi samt för att fördela dess resurser därefter.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250714038538

1 Jan–31 Dec 2024	City Bee	Ecologis	Hyde Park Proper-ties	Liv Lisbon	Publics & special situat-ions	Corpo rate/oth er	Total
Hyresintäkter	19 624	4 448	56	2	0	0	**24 129**
Fastighetskostnader	-7 676	-673	-76	-4	0	0	**-8 429**
Driftsöverskott	**11 947**	**3 775**	**-20**	**-2**	**0**	**0**	**15 700**
Centrala administrations-kostnader	-1 708	-1 039	-210	-92	0	-5 518	**-8 567**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	1 817	0	0	0	2 556	0	**4 373**
Övriga rörelseintäkter	161	197	3	0	0	533	**893**
Resultat före finansnetto	**12 217**	**2 932**	**-227**	**-94**	**2 556**	**-4 985**	**12 399**
Finansiella intäkter	234	6	0	103	0	1 257	**1 600**
Finansiella kostnader	-5 975	-1 667	-319	0	0	-345	**-8 307**
Övriga finansiella	1 065	0	11	0	0	454	**1 529**
Finansnetto	**-4 676**	**-1 662**	**-308**	**103**	**0**	**1 365**	**-5 178**
Resultat inklusive värdeförändringar i Intressebolag och Joint Ventures	**7 541**	**1 271**	**-536**	**9**	**2 556**	**-3 619**	**7 222**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5 050	6 295	-350	-48	0	0	**10 946**
Värdeförändringar värdepapper	0	0	0	0	-1	-309	**-310**
Värdeförändringar derivat	-1 773	-440	0	0	0	0	**-2 213**
Värdeförändringar totalt	**3 277**	**5 855**	**-350**	**-48**	**-1**	**-309**	**8 423**
Resultat före skatt	**10 818**	**7 125**	**-886**	**-40**	**2 555**	**-3 928**	**15 645**
Aktuell skatt	-235	-9	0	0	0	-3	**-246**
Uppskjuten skatt	-1 644	-1 467	0	10	0	-333	**-3 434**
Årets resultat	**8 940**	**5 650**	**-886**	**-30**	**2 555**	**-4 265**	**11 965**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250711403859

1 Jan–31 Dec 2023	City Bee	Ecologis	Hyde Park Proper-ties	Liv Lisbon	Publics & special situat-ions	Corp orate/ other	Summa
Hyresintäkter	18 333	3 855	0	0	0	0	**22 188**
Fastighetskostnader	-7 746	-622	0	0	0	0	**-8 368**
Driftsöverskott	**10 587**	**3 233**	**0**	**0**	**0**	**0**	**13 820**
Centrala administrations-kostnader	-2 583	-753	0	0	-118	-4 161	**-7 615**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	5 412	0	0	0	194	0	**5 606**
Övriga rörelseintäkter	1 943	249	0	0	0	290	**2 482**
Resultat före finansnetto	**15 359**	**2 730**	**0**	**0**	**76**	**-3 870**	**14 293**
Finansiella intäkter	53	361	0	0	1 759	1 832	**4 004**
Finansiella kostnader	-5 355	-1 844	0	0	-219	-18	**-7 436**
Övriga finansiella resultatposter	441	0	0	0	-577	38	**-97**
Finansnetto	**-4 861**	**-1 484**	**0**	**0**	**963**	**1 852**	**-3 529**
Resultat inklusive värdeförändringar i Intressebolag och Joint Ventures	**10 498**	**1 246**	**0**	**0**	**1 039**	**-2 019**	**10 765**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-11 689	2 624	0	0	0	0	**-9 065**
Värdeförändringar värdepapper	0	0	0	0	6 552	8 596	**15 147**
Värdeförändringar derivat	-3 873	-217	0	0	0	0	**-4 090**
Värdeförändringar totalt	**-15 561**	**2 407**	**0**	**0**	**6 552**	**8 596**	**1 993**
Resultat före skatt	**-5 064**	**3 653**	**0**	**0**	**7 591**	**6 577**	**12 758**
Aktuell skatt	-397	23	0	0	-336	-32	**-742**
Uppskjuten skatt	2 733	-505	0	0	0	-119	**2 108**
Årets resultat	**-2 727**	**3 170**	**0**	**0**	**7 255**	**6 426**	**14 124**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038360

Not 4 Fördelning av rörelseintäkter

Koncernen

Totala intäkter på koncernnivå består främst av hyresintäkter och serviceintäkter från förvaltningsfastigheter inom koncernens portfölj. För totala hyresintäkter per rörelsesegment, se not 3. Hyresintäkterna exkluderar fastighetskostnader som debiteras hyresgästerna.

Dessutom inkluderar rörelseintäkterna på koncernnivå konsultarvoden som intjänats av förvaltningsbolagen i Sverige och Storbritannien för företagstjänster till intresseföretag och externa organisationer, vilka har redovisats under övriga rörelseintäkter.

	2024	2023
Fördelning av rörelseintäkter		
Hyresintäkter	17 486	15 741
Serviceavgiftsintäkter	6 643	6 447
Summa hyresintäkter	**24 129**	**22 188**
Övriga rörelseintäkter	893	2 482
Summa rörelseintäkter	**25 023**	**24 670**

	2024	2023
Hyresintäkter per geografi		
Storbritannien	11 060	10 215
Spanien	4 812	4 310
Portugal	4 450	3 855
Tyskland	3 808	3 808
Summa hyresintäkter	**24 129**	**22 188**

Moderbolaget

Totala konsultintäkter på moderbolagsnivå avser koncerngemensamma tjänster till koncernföretag, intresseföretag och externa organisationer.

	2024	2023
Fördelning av rörelseintäkter		
Konsultintäkter	323	0
Summa intäkter	**323**	**0**
Övriga rörelseintäkter	156	93
Summa rörelseintäkter	**480**	**93**

	2024	2023
Intäkter per geografi		
Storbritannien	323	0
Summa intäkter	**323**	**0**

Not 5 Fastighetskostnader

Koncernen

Koncernens fastighetskostnader omfattar kostnader som är förknippade med förvaltning och drift av fastigheter, såsom driftskostnader (kostnader för el och vatten), underhållskostnader (städning, reparationer, underhåll) och fastighetsskatt. Dessa kostnader redovisas i den period då de uppkommer. Merparten av dess i form av serviceavgifter, vilka vidaredebiterats till hyresgästerna i enlighet hyresgästerna i enlighet med villkoren i deras hyresavtal.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711:20250711403861

	2024	2023
Fördelning av fastighetskostnader		
Driftkostnader	-7 677	-6 449
Underhållskostnader	-308	-1 562
Fastighetsskatt	-445	-358
Summa fastighetskostnader	**-8 429**	**-8 368**

Not 6 Centrala administrationskostnader

Koncernen

Centrala administrationskostnader inkluderar kostnader för personal, kontor, fastigheter, IT, konsulter, marknadsföring, portföljförvaltning, administration, ekonomi och redovisning, revisionsarvoden samt avskrivningar på utrustning och lokaler. Dessa kostnader redovisas i den period då de uppkommer. Fastighets- och förvaltningsrelaterade administrationskostnader ingår inte i denna kategori utan behandlas som fastighetskostnader enligt not 5.

	2024	2023
Fördelning av centrala administrationskostnader		
Personalkostnader	-3 122	-2 070
Avskrivningar	-164	-129
Förvaltningsavgifter	-1 024	-1 335
Rådgivning, redovisning och revision	-2 501	-2 440
Övrig administration och externa tjänster	-1 757	-1 641
Summa centrala administrationskostnader	**-8 567**	**-7 615**

Moderbolaget

Centrala administrationskostnader inkluderar kostnader för personal, kontors, fastigheter, IT, konsultverksamhet, marknadsföring, portföljförvaltning, administration, ekonomi och redovisning, revisionsarvoden samt avskrivningar på utrustning och lokaler. Dessa kostnader redovisas i den period då de uppkommer.

	2024	2023
Fördelning av centrala administrationskostnader		
Personalkostnader	-274	-180
Avskrivningar	-9	5
Förvaltningsavgifter	-2 542	-1 538
Rådgivning, redovisning och revision	-444	-435
Övrig administration och externa tjänster	-214	-378
Summa centrala administrationskostnader	**-3 483**	**-2 526**

Not 7 Arvode till revisorer

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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. Eventuella övriga uppdrag redovisas som särskilda poster i tabellen nedan.

ank=20250714:20250714403862

	2024	2023
Revisionsuppdrag		
KPMG AB:		
Revisionsuppdrag	-104	-88
Andra uppdrag	0	0
Summa	**-104**	**-88**
Övriga revisorer:		
Revisionsuppdrag	-113	-94
Summa	**-217**	**-182**

Moderbolaget
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens 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. Eventuella övriga uppdrag redovisas som särskilda poster i tabellen nedan.

	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	-64	-27
Summa	**-64**	**-27**

Not 8 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	7	5
Kvinnor	3	2
	10	**7**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 033	-1 016
Övriga anställda	-1 643	-785
	-2 676	**-1 802**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-12	-3
Pensionskostnader för övriga anställda	-37	-29
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-397	-236
	-446	**-268**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-3 122**	**-2 070**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038863

Moderbolaget	**2024**	**2023**
Medelantalet anställda	0	1
Män	1	1
Kvinnor	**1**	**2**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-88	0
Övriga anställda	-107	-131
	-195	**-131**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	-9	-6
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-70	-43
	-79	**-49**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**-274**	**-180**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%

Not 9 Finansiella intäkter, kostnader och andra finansiella poster
Koncernen

	2024	**2023**
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	1 600	2 282
Övriga finansiella intäkter	0	1 723
Summa	**1 600**	**4 004**

	2024	**2023**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, lån	-7 910	-7 046
Amortering av finansieringsavgifter	-384	-375
Räntekostnader, leasing	-13	-14
Övriga finansiella kostnader	0	-1
Summa	**-8 307**	**-7 436**

	2024	**2023**
Övriga finansiella poster		
Valutakursdifferenser	1 529	-97
Summa	**1 529**	**-97**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038864

Moderbolaget

	2024	2023
Finansiella intäkter	985	882
Övriga finansiella intäkter	**985**	**882**
Summa		

	2024	2023
Finansiella kostnader		
Räntekostnader, lån	-314	-3
Amortering av finansieringsavgifter	-18	0
Summa	**-333**	**-3**

	2024	2023
Övriga finansiella poster		
Valutakursdifferenser	429	45
Summa	**429**	**45**

	2024	2023
Resultat från andelar i koncernföretag		
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-41 000	0
Resultat vid avyttring av koncernföretag	-18	0
Koncernbidrag från koncernföretag	3 707	2 086
Utdelning från koncernföretag	41 715	0
Summa	**4 404**	**2 086**

Not 10 Värdeförändringar på värdepapper och derivat

Koncernen

Koncernen har derivat i form av räntetak med en löptid på mer än ett år vid årets slut. Värdeförändringar på derivat uppkommer till följd av förändringar i räntenivåer och redovisas i kategorin värdering till verkligt värde av derivat.

Koncernen har placeringar i fonder och andra värdepapper med en långsiktig placeringshorisont. Värdeförändringar på dessa värdepapper uppkommer till följd av marknadsfluktuationer och redovisas i kategorin värdering till verkligt värde av värdepapper.

	2024	2023
Värdeförändringar på värdepapper och derivat		
Resultat vid avyttring *(1)*	-19	3 790
Verkligt värde, derivat	-2 213	-4 090
Verkligt värde, värdepapper	-291	11 357
Summa	**-2 523**	**11 057**

(1) 2023 inkluderar en omklassificering om TEUR 1 723 mellan posterna finansiella intäkter och värdeförändringar på värdepapper från föregående årsrapport.

Moderbolaget

	2024	2023
Värdeförändringar på värdepapper och derivat		
Resultat vid avyttring	0	1 993
Summa	**0**	**1 993**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038865

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-246	-742
Summa	**-246**	**-742**
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-3 434	2 108
Summa	**-3 434**	**2 108**
Totalt redovisad skatt	**-3 680**	**1 366**

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		15 645		12 758
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-3 223	20,60%	-2 628
Ej avdragsgilla kostnader		-2 278		-3 147
Ej skattepliktiga intäkter		2 682		6 559
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		11		0
Redovisade underskottsavdrag på negativa temporära skillnader		24		811
Skillnad i utländska skattesatser		-529		-322
Ej redovisade underskottsavdrag		-387		-60
Omvärdering till följd av ny skattesats		24		-261
Övriga skatter		-4		-108
Redovisad effektiv skatt	**-23,52%**	**-3 680**	**10,71%**	**1 366**

Moderbolaget

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Övriga skatter	-2	-53
Summa	**-2**	**-53**
Uppskjuten skattekostnad/intäkt		
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-404	-148
Summa	**-404**	**-148**
Totalt redovisad skatt	**-406**	**-200**

		2024		2023
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		2 482		9 622
Skatt enligt gällande skattesats	20,60%	-511	20,60%	-1 982
Ej avdragsgilla kostnader		-41 723		-55
Ej skattepliktiga intäkter		41 321		1 894
Utnyttjande av skattemässiga underskottsavdrag		404		0
Återföring av temporära skillnader		103		0
Övriga skatter		0		-57
Redovisad effektiv skatt	**-16,36%**	**-406**	**-2,08%**	**-200**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038666

Not 12 Underskottsavdrag
Koncernen

	2024	2023
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	719	571
	719	**571**

Moderbolaget

	2024	2023
Outnyttjade underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	0	0
	0	**0**

Not 13 Förvaltningsfastigheter
Koncernen

Värdering av fastigheter
Koncernen redovisar fastigheter initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde definieras i första hand som priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet motsvarar fastigheternas marknadsvärde. Fastigheterna redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde där samtliga fastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Nivå 3 i värderingshierarkin värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbara marknadsdata. För att fastställa fastigheternas verkliga värde genomförs en extern marknadsvärdering av samtliga fastigheter varje år. Koncernen äger fastigheter i Tyskland, Storbritannien, Spanien och Portugal. Fastigheterna i Tyskland och Portugal värderas enligt avkastningsmetoden där värderingen har baserats på en tioårig kassaflödesmodell som beskrivs nedan. Värderingen för fastigheterna i Spanien och Storbritannien är en blandning mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden som beskrivs mer nedan.

Avkastningsmetoden
Enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastningskrav. Kalkylperioden uppgår i normalfallet till 10 år. Fastigheternas kassaflöden är ofta förutsägbara då hyresintäkterna är fördelade på mindre antal hyresgäster. Värderingarna har baserats på en analys av framtida kassaflöden gällande hyreskontrakt, marknadsläge, drift och underhållskostnader samt behov av investeringar. Vid värderingen har antaganden om framtida drifts och underhållskostnader baserats på framtida prognoser samt historiska utfall. I värderingen av fastighetens intjäningsförmåga har antaganden om inflation och eventuella hyresnivåer, vakanser samt kostnader hänförligt till fastigheten gjorts. En bedömning görs om det är sannolikt att hyreskontrakt förlängts då dessa löper ut. Avkastningen härleds från en kombination av genomförda jämförbara investeringstransaktioner och generell erfarenhet och marknadskunskap hos den externa värderaren.

ank=20250711;20250711403867

Ortsprismetoden
I värderingen för fastigheterna i Spanien och Storbritannien har en blandning av avkastningsmetoden som beskrevs ovan använts tillsammans med ortsprismetoden. Ortsprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser som anses utgöra jämförbara fastigheter på respektive geografisk marknad i Spanien och Storbritannien. Ej observerbara indata är baserad på granskning av avkastningen från de senaste transaktionerna med hänsyn till plats, aktuell marknad och uthyrning av liknande fastigheter. Värderingarna har kapitaliserat de olika inkomstströmmarna med avkastning som härrör jämförbara transaktioner.

Kalkylränta och direktavkastningskrav
Kalkylräntor och direktavkastningskrav som har används i kalkylen har härletts från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Direktavkastningen varierar beroende på marknad inom koncernen då fastighetsvärderingen är specifik för respektive fastighet och utgör en sammanvägd bedömning av ett antal faktorer såsom fastighetens kategori, standard och vart fastigheten är placerad.

Den genomsnittliga procentsatsen för direktavkastningskravet framgår av tabellen nedan, uppdelat per geografisk plats för åren som slutade den 31 december 2024 och 2023

Genomsnittligt direktavkastningskrav %

	2024	**2023**
Geografi		
Portugal	6,4%	6,2%
Storbritannien	7,4%	7,4%
Spanien	7,7%	7,5%
Tyskland	6,0%	5,0%

Värdeförändringar
Värdeförändringarna redovisas som en värdeförändring i koncernens resultaträkning. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter som innehas per rapport över finansiell ställning redovisas i resultaträkningen under "Värdeförändring fastigheter".

	2024	**2023**
Ingående anskaffningsvärden	**316 224**	**295 862**
Inköp	46 340	27 003
Valutaförändring	5 467	2 423
Värdeförändring	10 946	-9 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**378 977**	**316 224**

Under året har koncernen erlagt förskottsbetalningar om TEUR 3 169 (2023: TEUR 0) för förvärv av fastigheter.

Not 14 Nyttjanderättstillgångar
Koncernen

	2024	**2023**
Nyttjanderätter		
Ingående balans	**592**	**586**
Anskaffningar	0	0
Valutaförändring	16	7
Utgående balans	**609**	**592**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250714;20250714403868

	2024	2023
Nyttjanderätter		
Av och nedskrivningar		
Ingående balans	**-263**	**-146**
Årets avskrivningar	-123	-119
Valutaförändring	-3	2
Utgående balans	**-389**	**-263**
Summa	**219**	**329**

	2024	2023
Belopp i resultaträkningen		
Årets avskrivningar	-123	-119
Räntekostnader hänförliga till leasingskulder	-10	-14
Summa poster i resultaträkningen	**-133**	**-133**
Totalt nettokassaflöde under året	**143**	**130**

Not 15 Materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2024	2023
Ingående balans	**26**	**10**
Årets anskaffningar	194	19
Årets avskrivningar	-13	-3
Valutaförändring	-15	0
Utgående redovisat värde	**191**	**26**

Not 16 Immateriella anläggningstillgångar
Koncernen

	2024	2023
Ingående balans	**42**	**0**
Årets anskaffningar	151	47
Årets avskrivningar	-15	-5
Utgående redovisat värde	**178**	**42**

Moderbolaget

	2024	2023
Ingående balans	**42**	**0**
Årets anskaffningar	0	47
Årets avskrivningar	-9	-5
Utgående redovisat värde	**33**	**42**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250714-20250714403869

Not 17 Goodwill

Koncernen

Under året som slutade den 31 december 2023 slutförde koncernen förvärvet av ytterligare en kommersiell fastighet i Spanien och omstrukturerade sina aktieinnehav i denna jurisdiktion genom ytterligare ett dotterbolag. Värdet på det förvärvade kapitalet översteg investeringsvärdet med TEUR 2 900, vilket har redovisats som goodwill.

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper har goodwill prövats för nedskrivningsbehov och ingen nedskrivning har identifierats för året som slutade den 31 december 2024 (2023: TEUR noll).

	2024	**2023**
Ingående balans	**2 936**	**5**
Anskaffning	0	2 931
Utgående redovisat värde	**2 936**	**2 936**

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda bolag

Koncernen

Koncernen har fyra väsentliga joint ventures enligt tabellen nedan:

Namn på joint venture	**Registrerings-land och huvud-kontorets plats för affärs-verksamhet**	**Huvudsaklig verksamhet**	**Andel av ägarintressen som innehas av koncernen vid årets slut**	
			2024	**2023**
KREP Portugal - SICAFI, S.A.	Portugal	Fastighets-förvaltning	50%	50%
Vaga Odisseia LDA	Portugal	Fastighets-förvaltning	50%	50%
Hinos & Historias LDA *(1)*	Portugal	Fastighets-förvaltning	50%	50%
Airosamarginal LDA	Portugal	Fastighets-förvaltning	50%	0%

1) Hinos & Historias LDA bildades 2023, men redovisades inte separat i föregående års koncernredovisning eftersom det var en helt vilande enhet och inte ansågs vara väsentlig för koncernens verksamhet för året som slutade den 31 december 2023.

Joint ventures klassificeras som privata företag och därför finns det inga publika noterade priser tillgängliga för deras aktier.

Andelar i joint ventures konsolideras i koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden.

	2024	**2023**
Andel av resultat från joint ventures	1 817	5 412
Summa	**1 817**	**5 412**

ank=20250714;20250711403870

Inga utdelningar erhölls från joint ventures under åren som slutade den 31 december 2024 och 2023.

En avstämning av ovanstående sammanställning av finansiella information mot det redovisade värdet av andelarna i varje joint venture framgår nedan:

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för KREP - SICAFI S.A

	2024	**2023**
Omsättningstillgångar	237	1 120
Anläggningstillgångar	71 520	63 200
Kortfristiga skulder	1 519	1 286
Långfristiga skulder	25 340	22 024
Eget kapital	**44 898**	**41 009**
Koncernens andel av eget kapital – 50% (50%)	**22 449**	**20 505**
Omvärdering och andra justeringar	2 843	2 687
Koncernens anskaffningsvärde av investeringen	**25 292**	**23 191**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i denna joint venture och denna joint venture har inte några eventualförpliktelser.

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Vaga Odisseia LDA

	2024	**2023**
Omsättningstillgångar	956	5
Anläggningstillgångar	0	0
Kortfristiga skulder	1 220	831
Långfristiga skulder	128	0
Eget kapital	**-393**	**-826**
Koncernens andel av eget kapital – 50% (50%)	**-196**	**-413**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i denna joint venture och denna joint venture har inte några eventualförpliktelser.

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Hinos & Historias LDA

	2024	**2023**
Omsättningstillgångar	113	0
Anläggningstillgångar	3	0
Kortfristiga skulder	118	0
Långfristiga skulder	0	0
Eget kapital	**-2**	**0**
Koncernens andel av eget kapital – 50% (50%)	**-1**	**0**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i denna joint venture och denna joint venture har inte några eventualförpliktelser.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038871

Sammanfattad rapport över finansiell ställning för Airosamarginal LDA

	2024	2023
Omsättningstillgångar	5	0
Anläggningstillgångar	750	0
Kortfristiga skulder	2	0
Långfristiga skulder	0	0
Eget kapital	**753**	**0**
Koncernens andel av eget kapital – 50% (50%)	**377**	**0**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i denna joint venture och denna joint venture har inte några eventualförpliktelser.

Koncernen har en väsentlig investering i intresseföretag enligt nedanstående tabell:

Namn på joint venture	Registrerings-land och huvud-kontorets plats för affärs-verksamhet	Huvudsaklig verksamhet	Andel av ägarintressen som innehas av koncernen vid årets slut	
			2024	2023
Capital Park S.A. *(2)*	Polen	Fastighets-verksamhet	25,47%	25,47%

(2) Representerar koncernens viktade aktieinnehav i Capital Park-portföljen.

En sammanställning av den finansiella informationen för koncernens andel i intresseföretagen presenteras enligt följande:

	2024	2023
Andel av resultat från intresseföretag	2 556	194
	2 556	**194**
Sammantaget redovisat värde för koncernens andelar i intresseföretag	56 920	63 553
	56 920	**63 553**

Det finns inga eventualförpliktelser som hänför sig till koncernens andel i detta intresseföretag och detta intresseföretag har inte några eventualförpliktelser.

Moderbolaget

	2024	2023
Resultat från intresseföretag	0	7 051
	0	**7 051**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038872

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2024	2023
Ingående balans	**3 374**	**2 769**
Inköp	749	605
Valutaförändring	154	53
Försäljningar	0	-16 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 277**	**-13 495**
Årets omvärderingar	-291	16 870
Utgående ackumulerade omvärderingar	**-291**	**16 870**
Utgående redovisat värde	**3 986**	**3 374**

Moderbolaget

	2024	2023
Ingående balans	**220**	**84**
Inköp	4	173
Försäljningar	8	0
Valutaförändringar	0	-37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**232**	**220**
Utgående redovisat värde	**232**	**220**

Not 20 Långfristiga fordringar

Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**1 095**	**199**
Tillkommande fordringar	151	938
Avgående fordringar	-37	-44
Valutakursförändringar	2	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 211**	**1 095**
Utgående redovisat värde	**1 211**	**1 095**

ank=20250711-20250711403873

Moderbolaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**18**	**18**
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	-1	0
Valutakursförändringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18**	**18**
Utgående redovisat värde	**18**	**18**

Not 21 Kundfordringar

Koncernen

Kundfordringar redovisas enligt samma princip som finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar då de är kortfristiga till sin natur och motsvarar verkligt värde.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning på om de redovisade tillgångarna har en indikation på nedskrivningsbehov. Under innevarande räkenskapsår har koncernen har utvecklat sin metod för att beräkna osäkra fordringsreserver som utgör en förändring i redovisningsuppskattning och tillämpas framåtriktat. Naturen och belopp som härrör från ändringen av en redovisningsuppskattning för nuvarande fi räkenskapsår framgår av tabellen nedan. Beloppet som påverkar framtiden rapporteringsperioder har inte lämnats då dess uppskattning är ogenomförbar.

Åldersfördelning Kundfordringar

Koncernen

	Nuvarande	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 180 dagar förfallna	Summa
2024					
Redovisat bruttovärde	162	484	40	270	**956**
Förlustavsättning	0	0	-1	-23	**-24**
Redovisat nettovärde	**162**	**484**	**39**	**247**	**932**

	Nuvarande	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Mer än 180 dagar förfallna	Summa
2023					
Redovisat bruttovärde	717	58	107	100	**982**
Förlustavsättning	0	0	-12	-17	**-29**
Redovisat nettovärde	**717**	**58**	**95**	**83**	**953**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038374

Not 22 Andra fordringar
Koncernen

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**3 540**	**21 282**
Tillkommande fordringar	15 347	2 434
Avgående fordringar	-121	-20 176
Valutakursförändringar	-31	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**18 734**	**3 540**
Utgående redovisat värde	**18 734**	**3 540**

Ett belopp om TEUR 14 176 i övriga fordringar för år 2024 avser kortfristiga lån till närstående parter (2023: TEUR noll). Dessa lån ska återbetalas inom ett år.

Moderbolaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**113**	**20 170**
Tillkommande fordringar	14 201	0
Avgående fordringar	0	-20 057
Valutakursförändringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**14 314**	**113**
Utgående redovisat värde	**14 314**	**113**

Ett belopp om TEUR 14 176 i övriga fordringar för år 2024 avser kortfristiga lån till närstående parter (2023: TEUR noll). Dessa lån ska återbetalas inom ett år.

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen

	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	230	335
Upplupna ränteintäkter	158	21
Upplupna hyresintäkter	0	96
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	356	150
	743	**603**

Moderbolaget

	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	22	17
Upplupna ränteintäkter	122	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	57
	169	**74**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038875

Not 24 Likvida medel
Koncernen

	2024	2023
Obegränsade likvida medel		
Banktillgodohavanden	71 028	75 826
Summa	**71 028**	**75 826**
Begränsade likvida medel		
Mottagna hyresdepositioner	2 691	3 073
Övriga begränsade likvida medel	10 252	2 730
Summa	**12 943**	**5 803**
Summa likvida medel	**83 972**	**81 629**

Den obegränsade andelen av koncernens kassa hänförlig till moderbolaget per den 31 december 2024 uppgår till TEUR 68 371 (2023: TEUR 73 124).

Moderbolaget

	2024	2023
Obegränsade likvida medel		
Banktillgodohavanden	60 303	20 891
Summa	**60 303**	**20 891**
Begränsade likvida medel		
Övriga begränsade likvida medel	0	0
Summa	**0**	**0**
Summa likvida medel	**60 303**	**20 891**

Not 25 Räntebärande skulder
Koncernen

Bankfinansiering

	2024	2023
Kortfristiga		
Förefaller inom ett år från balansdagen	14 600	22 030
Summa kortfristiga	**14 600**	**22 030**
Långfristiga		
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	122 179	66 243
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	22 586	67 187
Summa långfristiga	**144 765**	**133 429**
Summa bankfinansiering	**159 365**	**155 459**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250714033876

Obligationsfinansiering

	2024	2023
Kortfristiga		
Förefaller inom ett år från balansdagen	0	0
Summa kortfristiga	**0**	**0**
Långfristiga		
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	49 114	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa långfristiga	**49 114**	**0**
Summa obligationsfinansiering	**49 114**	**0**

Lån med närstående

	2024	2023
Kortfristiga		
Förefaller inom ett år från balansdagen	2 008	1 916
Summa kortfristiga	**0**	**0**
Långfristiga		
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	23 085	8 873
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
Summa långfristiga	**23 085**	**8 873**
Summa lån närstående	**25 093**	**10 789**
Summa räntebärande skulder	**233 573**	**166 248**

Den totala bankfinansieringen inkluderar kostnader upptagna till upplupet anskaffningsvärde om TEUR 1 198 (2023: TEUR 940).

Moderbolaget

Obligationsfinansiering

Långfristiga		
Förfaller mellan ett år och fem år efter balansdagen	49 114	0
Summa långfristiga	**49 114**	**0**
Summa räntebärande skulder	**49 114**	**0**

Den totala obligationsfinansieringen inkluderar kostnader upptagna till upplupet anskaffningsvärde om TEUR 885 (2023: TEUR noll).

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714038777

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024	2023
Upplupna kostnader	3 548	3 001
Upplupna räntekostnader	2 828	1 667
Förutbetalda hyresintäkter	1 458	1 441
Summa	**7 834**	**6 110**

Moderbolaget

	2024	2023
Upplupna kostnader	530	393
Upplupna räntekostnader	292	0
Summa	**822**	**393**

Not 27 Klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder

Koncernen

Koncernens finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med reglerna i IFRS 9. Koncernen fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; Upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen och verkligt värde via totalresultat. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på affärsmodellen tillgången/skulden omfattas av.

Koncernen	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via totalresultat	Summa
2024				
Derivatinstrument		3 749		**3 749**
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 986		**3 986**
Långfristiga fordringar	1 211			**1 211**
Uppskjuten skattefordran	3 167			**3 167**
Kundfordringar	932			**932**
Nyttjanderätter	219			**219**
Övriga fordringar	18 734			**18 734**
Aktuell skattefordran	74			**74**
Andelar i intresseföretag och joint venture	82 391			**82 391**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743			**743**
Obegränsade Likvida medel	71 028			**71 028**
Begränsade likvida medel	12 943			**12 943**
Summa	**191 442**	**7 735**	**0**	**199 177**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250714033878

Övriga skulder (långfristiga)	2 063			**2 063**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	216 965			**216 965**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 608			**16 608**
Uppskjuten skatteskuld	12 331			**12 331**
Långfristig leasingskuld	112			**112**
Leverantörsskulder	1 597			**1 597**
Aktuell skatteskuld	1 553			**1 553**
Övriga skulder (kortfristiga)	3 252			**3 252**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 834			**7 834**
Summa	**262 314**	**0**	**0**	**262 314**

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Koncernen	**Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde**	**Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen**	**Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via total-resultat**	**Summa**
2023				
Derivatinstrument		6 218		**6 218**
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 374		**3 374**
Långfristiga fordringar	1 095			**1 095**
Uppskjuten skattefordran	4 562			**4 562**
Kundfordringar	953			**953**
Nyttjanderätter	329			**329**
Övriga fordringar	3 540			**3 540**
Aktuell skattefordran	184			**184**
Andelar i intresseföretag och joint venture	86 331			**86 331**
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	603			**603**
Obegränsade Likvida medel	75 826			**75 826**
Begränsade likvida medel	5 803			**5 803**
Summa	**179 226**	**9 592**	**0**	**188 818**

Övriga skulder (långfristiga)	1 633			**1 633**
Långfristiga skulder till kreditinstitut	144 218			**144 218**
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	22 030			**22 030**
Uppskjuten skatteskuld	10 437			**10 437**
Långfristig leasingskuld	246			**246**
Leverantörsskulder	2 040			**2 040**
Aktuell skatteskuld	720			**720**
Övriga skulder (kortfristiga)	3 569			**3 569**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 110			**6 110**
Summa	**191 003**	**0**	**0**	**191 003**

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250714403879

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellen ovan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Not 28 Verkligt värde finansiella instrument

Koncernen

Koncernen använder observerbara data i så stor utsträckning som möjligt när den fastställer verkligt värde för en tillgång eller skuld. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på de indata som används i värderingstekniken.

Kategoriseringen av hur verkligt värde bestäms baseras på följande tre olika nivåer.

Nivå 1: värderas till verkligt värde baserat på noterade marknadspriser på aktiva marknader för identiska tillgångar

Nivå 2: värderas till verkligt värde med hjälp av observerbara indata för tillgångar och skulder som inte är marknadsvärden

Nivå 3: värderas till verkligt värde med hjälp av indata för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbara marknadsdata

Det har inte förekommit några väsentliga överföringar mellan nivåerna i värderingshierarkin under året. Tabellen nedan visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde enligt värderingshierarkin i IFRS 13 Värdering till verkligt värde.

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder klassificerade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar och skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för nedskrivningar inkluderar kundfordringar, övriga fordringar, leverantörsskulder, övriga skulder etc., varför verkligt värde bedöms motsvara redovisat värde.

Finansiella instrument noterade på en aktiv marknad klassificerade till upplupet anskaffningsvärde

För de finansiella instrument som är noterade på en aktiv marknad beräknas tillgångens verkliga värde utifrån den noterade köpkursen på balansdagen utan tillägg för transaktionskostnader från anskaffningstidpunkten. Andra långfristiga värdepappersinnehav värderas till nivå 1 i värderingshierarkin när värdet kan identifieras på en aktiv marknad för identiska tillgångar.

Värdering till verkligt värde

Koncernen har etablerat ett ramverk för intern kontroll avseende värdering till verkligt värde. Moderbolaget har det övergripande ansvaret för att övervaka alla väsentliga värderingar till verkligt värde, inklusive värderingar enligt nivå 3.

Moderbolaget använder externa värderingsföretag och banker som indata vid värdering till verkligt värde. Om information från tredje part används i värderingen utvärderar värderingsteamet om informationen uppfyller kraven i IFRS, inklusive vilken nivå i verkligt värde-hierarkin som värdet ska kategoriseras i.

ank=20250711-20250714403880

Koncernen 2024	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument	0	3 749	0	**3 749**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	390	0	3 596	**3 986**

Koncernen 2023	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Derivatinstrument	0	6 218	0	**6 218**
Andra långfristiga värdepappersinnehav	277	0	3 098	**3 374**

Not 29 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	3 707	2 086
Summa	**3 707**	**2 086**

Not 30 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget

	2024
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
Balanserad vinst	229 581 944
Årets vinst	2 076 092
	231 658 036
I ny räkning överföres	231 658 036
Disponeras så att i ny räkning överföres	**231 658 036**

Not 31 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A1-aktier	1 692 500	0,002
Antal A2-aktier	16 920 000	0,002
Antal B-aktier	10 940 000	0,002
	29 552 500	

Stam A1 och Stam A2 har ett röstvärde på 10 röster/aktie och Stam B har ett röstvärde på 1 röst/aktie.

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250711403881

Not 32 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	**166 736**	**115 560**
Inköp	14 979	27 465
Försäljningar	-25	0
Nedskrivningar	-41 000	0
Omklassificeringar	0	23 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**140 689**	**166 736**
Utgående redovisat värde	**140 689**	**166 736**

Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde 2024	Bokfört värde 2023
Europi Property Group Ltd	100%	100%	1	56	56
Europi Invest I AB	100%	100%	500	44 069	41 397
Europi Invest II AB	72,60%	72,60%	363	2 230	1 370
Europi Invest III AB	100%	100%	500	8 153	8 141
Europi Invest IV AB	100%	100%	500	1 565	1 565
Europi Invest V AB	99%	99%	990 000	30 065	28 201
Europi Invest VI AB	100%	100%	500	3 212	44 212
Hyde Park Properties HoldCo AB	40%	87%	400 000	5 024	48
Europi Invest VIII AB	100%	100%	500	21 705	21 669
Europi Invest IX AB	99%	99%	990 000	22 518	20 007
Europi Invest X AB	100%	100%	500	34	19
Europi Invest XI AB	100%	100%	500	34	19
Europi Invest XII AB	100%	100%	500	2 024	16
Hyde Park Properties Feeder AB (tidigare Europi Invest XIV AB) *(1)*				0	16
				140 689	**166 736**

1) Hyde Park Properties Feeder AB (tidigare Europi Invest XIV AB) har sålts under året som slutade den 31 december 2024, varvid enheten har upphört att konsolideras.

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Europi Property Group Ltd	12232405	London, Storbritannien	-689	-651
Europi Invest I AB	559140-2697	Stockholm	44 042	4
Europi Invest II AB	559146-0612	Stockholm	3 043	-11
Europi Invest III AB	559244-3146	Stockholm	8 110	134
Europi Invest IV AB	559286-9183	Stockholm	1 527	-17
Europi Invest V AB	559286-9381	Stockholm	30 779	2
Europi Invest VI AB	559315-9410	Stockholm	228	33
Hyde Park Properties HoldCo AB	559315-9428	Stockholm	12 359	-17
Europi Invest VIII AB	559286-9399	Stockholm	21 437	300
Europi Invest IX AB	559318-4095	Stockholm	23 773	-479

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250711403882

Europi Invest X AB	559316-2638	Stockholm	6	-15
Europi Invest XI AB	559318-4020	Stockholm	6	-15
Europi Invest XII AB	559364-2423	Stockholm	1 998	-15
Hyde Park Properties Feeder AB (tidigare Europi Invest XIV AB) *(1)*	559364-2431	Stockholm	0	0

1) Hyde Park Properties Feeder AB (tidigare Europi Invest XIV AB) har sålts under året som slutade den 31 december 2024, varvid enheten har upphört att konsolideras.

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024	**2023**
Kursdifferenser	-1 544	-125
Avskrivningar	164	129
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	2 232	-1 422
Upptagna intäkter avseende hyresfria perioder	325	1 431
Årets intäkt från intresseföretag och joint ventures	-4 373	-5 606
Värdering av förvaltningsfastigheter	-10 946	9 065
Orealiserade värdeförändringar av värdepapper	291	-11 357
	-13 851	**-7 886**

Moderbolaget

	2024	**2023**
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 993
Förlust vid försäljning av andelar i koncernbolag	18	0
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	41 000	0
	41 018	**-1 993**

Not 34 Ställda säkerheter

Koncernen

	2024	**2023**
Fastighetsinteckningar	188 950	160 917
Aktier i dotterbolag	0	0

Moderbolaget

	2024	**2023**
Fastighetsinteckningar	0	0
Aktier i dotterbolag	0	0

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711-20250711403883

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har koncernens dotterbolag förvärvat en logistiktillgång i England. Som en del av detta förvärv sålde koncernen en andel av aktierna utan bestämmande inflytande i de underliggande dotterbolagsinnehaven till en närstående part.

Efter balansdagen har koncernens dotterbolag säkrat en extern lånefacilitet för att finansiera de kommande förvärven inom Hyde Park Properties bostadsportfölj.

Efter balansdagen noterades det obligationer som emitterats av moderbolaget på en icke-reglerad marknad.

Stockholm dagen som framgår i vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Willem De Geer
1FB4126E59E84F3...
Willem De Geer
Ordförande

DocuSigned by:
Jonathan Willén
D966C593BE6C48A...
Jonathan Willén
VD

DocuSigned by:
9D5D9DE3506249D...
Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol

Signed by:
Jakob Ekman
C2802183C42A4EB...
Jacob Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår i vår elektroniska underskrift
KPMG AB

Signed by:
Håkan Olsson Reising
DA936D9E26EC4D6...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor

Docusign Envelope ID: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F

ank=20250711;20250711403884

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Europi Property Group AB, org. nr 559207-9692

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Europi Property Group AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den engelska versionen av dokumentet "Annual and Sustainability Report 2024" innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-64 och 137-170 i det dokumentet. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 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

ank=20250711;20250711403885

vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Europi Property Group AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Signed by:
Håkan Olsson Reising
0A836D9E20EC4D6...
Håkan Olsson Reising
Auktoriserad revisor
KPMG AB

ank=20250711403886

docusign

Certificate Of Completion

Envelope Id: B57C9982-8685-49A6-A1A9-45EBF187588F
Status: Completed
Subject: Complete with Docusign: EPG AB Annual Report 2024_FINAL_2025-04-23.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 53
Signatures: 6
Certificate Pages: 7
Initials: 0
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Envelope Originator:
Amanda Stoltz
Smålandsgatan 20, Box 1703
Stockholm, VG 111 87
Amanda.stoltz@vinge.se
IP Address: 84.17.219.30

Record Tracking

Status: Original
2025-04-23 | 15:46
Holder: Amanda Stoltz
Amanda.stoltz@vinge.se
Location: DocuSign

Signer Events

Jakob Ekman
jacob.ekman@bergsundet.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Signed by:
Jakob Ekman
C2802183C42A4EB...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 88.22.236.55

Timestamp

Sent: 2025-04-23 | 16:00
Viewed: 2025-04-24 | 09:33
Signed: 2025-04-24 | 11:25

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ea3504bd-2fc1-5dbf-8ba4-09f2d6636d70
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-24 | 09:32

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ea3504bd-2fc1-5dbf-8ba4-09f2d6636d70
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-24 | 11:24

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ea3504bd-2fc1-5dbf-8ba4-09f2d6636d70
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-24 | 11:29

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-24 | 09:33
ID: 41a29c25-44c2-4f4e-810d-90e974c63c22

ani=20250714038387

Signer Events	Signature	Timestamp
Jonathan Willén jonathan@europi.se CEO / Director Europi Property Group Ltd Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Jonathan Willén D966C593BE6C48A...	Sent: 2025-04-23 | 16:00 Viewed: 2025-04-23 | 16:05 Signed: 2025-04-23 | 16:05
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 193.117.213.174	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 452672f8-56d2-5ea6-8f1a-aaa2f484bedf
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-23 | 16:05

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2021-05-25 | 13:43
ID: 39270367-3f53-4dee-8922-0781afcc3dad

Pelayo Maria Primo de Rivera Oriol pelayo@KefrenCapital.es Security Level: Email, Account Authentication (None), Authentication	DocuSigned by: 9D5D9DE3506249D...	Sent: 2025-04-23 | 16:00 Viewed: 2025-04-23 | 16:02 Signed: 2025-04-23 | 16:02
	Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 79.148.143.25 Signed using mobile	

Authentication Details
SMS Auth:
Transaction: d2dc7f98-66f4-4696-9626-68b8b819b626
Result: passed
Vendor ID: TeleSign
Type: SMSAuth
Performed: 2025-04-23 | 16:02
Phone: +34 610 53 32 42

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-23 | 16:02
ID: 997bfccc-51e0-451c-8bfc-97a560a871b5

Willem De Geer willem@degeer.nu Security Level: Email, Account Authentication (None)	DocuSigned by: Willem De Geer 1FB4126E59E84F3...	Sent: 2025-04-23 | 16:00 Viewed: 2025-04-24 | 08:46 Signed: 2025-04-24 | 08:46
	Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 90.229.246.38 Signed using mobile	

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3868a45d-c63a-591f-b1fe-876cdb7e4071
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-24 | 08:45

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-24 | 08:46
ID: f4571d4e-7006-4db5-8cf4-d3b32368f3b7

ank=20250711;20250714003888

Signer Events	Signature	Timestamp
Håkan Olsson Reising hakan.reising@kpmg.se Security Level: Email, Account Authentication (None)	Signed by: Håkan Olsson Reising DA938D9E26EC4D6...	Sent: 2025-04-24 | 11:25 Viewed: 2025-04-24 | 14:09 Signed: 2025-04-24 | 14:10

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.248.227.46

Authentication Details
Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1326e7c5-951a-5690-8a04-e449e5921db4
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2025-04-24 | 14:09

Identity Verification Details:
Workflow ID: 71045518-e3b2-4d2b-852b-2148198f7fe1
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: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 8057d43e-7ab6-57af-b2a8-add8b964f16c
Country or Region of ID: SE
Result: Failed - incorrect signer name
Performed: 2025-04-24 | 14:16

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2025-04-24 | 14:09
ID: 43c5b177-118f-45d7-b976-792f93546ad6

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**
Matilda Svenson Matilda@europi.se EA Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 2025-04-23 | 16:00 Viewed: 2025-04-23 | 16:22

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 2024-04-04 | 16:32
ID: aad68962-1a36-4695-a31a-78416b72b630

Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	**Signature**	**Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2025-04-23 | 16:00
Certified Delivered	Security Checked	2025-04-24 | 14:09
Signing Complete	Security Checked	2025-04-24 | 14:10
Completed	Security Checked	2025-04-24 | 14:10

Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ank=20250711-20250711403889