

**EAST CAPITAL****Årsredovisning****East Capital Baltic Property Fund Aktiefbolag**

Organisationsnummer 556674-0915

Räkenskapsåret 1 juli 2022 - 30 juni 2023

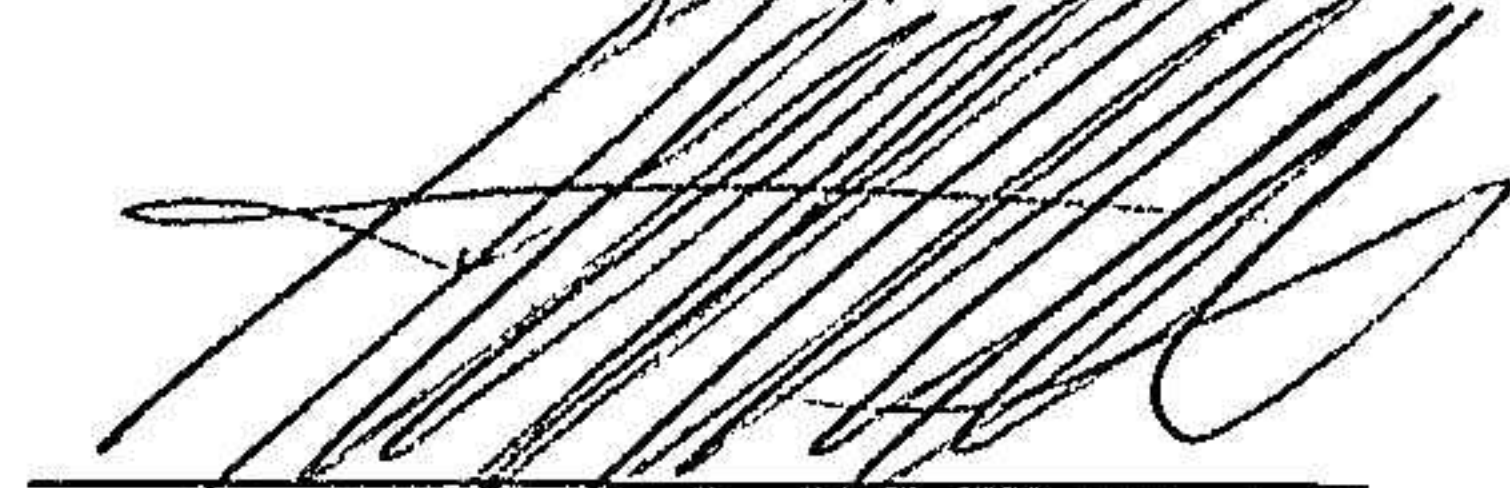
*Styrelsen och verkställande direktören avger följande  
årsredovisning och koncernredovisning.*

Förvaltningberättelse	2
Rapport över totalresultat	4
Rapport över finansiell ställning	5
Rapport över kassaflöden - Koncernen	6
Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen	7
Resultaträkning - Moderbolaget	8
Balansräkning - Moderbolaget	9
Rapport över kassaflöden - Moderbolaget	10
Rapport över förändring i eget kapital - Moderbolaget	10
Redovisningsprinciper, Noter	11

Undertecknad styrelseledamot i East Capital Baltic Property Fund AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma 7/12 2023.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 29/1 2024



Albin Rosengren

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för East Capital Baltic Property Fund AB ("Bolaget"), org. nr 556674-0915, med säte i Stockholms kommun med adress Box 1364, 11: 93 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

### Allmänt om verksamheten

Detta är Bolagets femtonde räkenskapsår. Eftersom bolagets operativa verksamhet ligger i dotterbolagen och Bolagets enda verksamhet består i att äga dotterbolagens aktier, avser följande koncern information ("Koncernen" / "Fonden").

Bolagets verksamhet är baserad i Stockholm, Sverige och dotterbolagens verksamhet huvudsakligen i de baltiska staterna. Koncernens verksamhet är att förvärva och förvalta kommersiella fastigheter i Baltikum. Större delen av förvaltningen av fastigheterna är utlagd på entreprenad till East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren"), ett helägt dotterföretag till East Capital Holding AB (556584-9899), en svensk fondförvaltare med inriktning på tillväxtmarknaderna.

East Capital Real Estate AS äger 66,63% av aktiekapitalet i Bolaget genom röststarka stamaktier vilka ger 95,23% av röstetalet i Bolaget. Bolaget ingår ej i East Capital Holding-koncernen då East Capital Real Estate AS ("Förvaltaren") inte har någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras, se även not 26. Övriga aktieägare innehar preferensaktier av Serie A. Den största ägaren av preferensaktier är East Capital Baltic Property Investors AB (publ) som innehar 72,78% av det totala antalet preferensaktier.

Bolagets ursprungliga löptid var sju år, från år 2005, med möjlighet att förlänga löptiden med upp till två år. Vid en extra bolagsstämma den 20 maj 2013 beslöt aktieägarna emellertid att förlänga löptiden t.o.m. 30 juni 2016 med möjlighet till en ytterligare förlängning av två år, med ett år i taget. Vid en extra bolagsstämma i East Capital Baltic Property Investors AB den 9 juni 2017 beslöt aktieägarna att förlänga löptiden på aktieägaravtalet för East Capital Baltic Property Fund AB med upp till 5 år, t.o.m. juli 2022. Vid East Capital Baltic Property Investors (publ.) AB extra bolagsstämma den 19 april 2022 beslöts att förlänga löptiden på aktieägaravtalet avseende East Capital Baltic Property Fund AB med upp till fem år, t.o.m. juli 2027. Huvudfokus med förlängningen av löptiden är att fortsätta avvecklingen av fastigheter och att dela ut medel som genererats av verksamheten.

Bolagets redovisningsvaluta är euro (EUR).

Bolaget har inga anställda och betalade inte ut några löner under räkenskapsåret.

### Finansiell information

Koncernens hyresintäkter under räkenskapsåret 2022/23 var 4,57 miljoner euro. Hyresintäkterna för en jämförbar portfölj (exklusive avyttrade fastigheter) minskade med 1% jämfört med räkenskapsåret 2022/23. Hyresintäkterna ökade för Tallinn Seaport Hotel och i Tănassilma och Metal industrifastigheterna. Hyresintäkterna minskade i fastigheten Jõhvi Tsentraal på grund av ombyggnationen, liksom i Zemitana kontorscenter i Riga och Kerese kommersiella center i Narva. Hyresintäkterna för Aiandi 13-kontor och Jewe kommersiella center förblev oförändrade jämfört med resultatet för 2021/22.

Vid räkenskapsårets slut i juni 2023 värderades koncernens fastighetsportfölj till 56,31 miljoner euro efter en extern portföljombvärdering. Omvärderingen resulterade i en minskning med 1,10 miljoner euro i de aggregerade verkliga värdena för fastigheterna jämfört med den tidigare externa omvärderingen i juni 2022, vilket motsvarar en förändring på -1,9% jämfört med föregående år. Minskningen av verkligt värde berodde främst på ändrade marknadsförhållanden som ledde till högre diskonteringsräntor och avyttringsavkastningar, vilka inte kunde kompenseras fullt ut med hyresutvecklingen. Värderingsantagandena inkluderade också ökade reserver för driftskostnader och kapitalinvesteringar över hela portföljen. I vissa fastigheter påverkades värderingen också negativt av korta hyrestider för nyckelhyresgäster.

Koncernen redovisar en nettoförlust på 2,98 miljoner euro för räkenskapsåret. Förlusten beror på den tidigare nämnda förlusten vid omvärdering av fastigheterna på 1,10 miljoner euro, samt de högre direkta kostnaderna, inklusive investeringar i Jõhvi Tsentraal-fastigheten om 3,29 miljoner euro. Resultaträkningen inkluderar också en kostnad för inkomstskatt på 0,5 miljoner euro relaterad till skatt på utdelningen.

Per den 30 juni 2023 hade koncernen 1,69 miljoner euro i likvida medel.

Substansvärdet för East Capital Baltic Property Investors AB var 332,11 euro per aktie den 30 juni 2023, vilket motsvarar en minskning med 3,48 % för räkenskapsåret 2022/23 (justerat för utdelningar). Minskningen av substansvärdet orsakas av den negativa omvärderingen av fastighetsbeståndet och kostnaden för investeringar i Jõhvi Tsentraal.

Det syndikerade banklånet som beviljades till EPF Neli OÜ i juni 2018 har en löptid till och med juni 2027 efter förlängningen av lånet i juni 2022. Lånet som beviljats av SEB Estonia och Swedbank Estonia täcker de estniska fastigheterna i portföljen. I maj 2023 refinansierades även lånet till Zemitana kontorscenter som tidigare beviljats av SEB Lettland, av syndikatet och banklånet till EPF Neli OÜ täcker nu hela portföljen.

Per den 30 juni 2023 har koncernen 25,44 miljoner euro i banklån. Belåningsvärdet (loan-to-value) för EPF Neli OÜ:s creditsyndikat är 47 % per den 30 juni 2023, med endast estniska fastigheter som säkerhet enligt låneavtalet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets ordinarie bolagsstämma hölls i december 2022, där Investeringschefen presenterade årsredovisningen för 2021/22 och styrelsens förslag till vinstutdelning. East Capital Baltic Property Fund delade totalt ut 4,97 miljoner euro i vinster i januari 2023. East Capital Baltic Property Investors AB (publ) delade ut 2,69 miljoner euro i form av ett aktieåterköp som slutfördes i januari 2023 och en utdelning om 0,93 miljoner euro som betalades ut i april 2023. Utdelningen godkändes på en extra bolagsstämma för East Capital Baltic Property Investors AB (publ) den 28 mars 2023.

Koncernens hyresintäkter under räkenskapsåret 2022/23 var 4,57 miljoner euro. I jämförelse med liknande portföljer (exklusive avyttrade fastigheter) minskade hyresintäkterna med 1% jämfört med året 2021/22. Hyresintäkterna ökade mest i Tallinn Seaport Hotels fastigheter till följd av återställd verksamhet samt extraordinära intäkter under mars och april 2022 från mottagandet av ukrainska flyktingar. Hyresintäkterna ökade även i industrifastigheterna Tănassilma och Metal till följd av hyresindexering. Hyresintäkterna minskade mest på Jõhvi Tsentraal fastigheten, eftersom flera butiker tillfälligt fick stängas, flyttas eller ges hyresrabatter i samband med renoveringen. Hyresintäkterna för Jõhvi Tsentraal förväntas öka under verksamhetsåret 2023/24 då ombyggnaden nu till största delen är klar. Hyresintäkterna minskade också med 9% jämfört med föregående år i Zemitana kontorscenter i Riga på grund av lägre uthyrningsgrad och i Kerese kommersiella center i Narva, Estland, på grund av lägre hyresintäkter från butikslokaler. Hyresintäkterna för Aiandi 13 kontorsbyggnad och Jewe kommersiella center förblev oförändrade jämfört med räkenskapsåret 2021/22.

Den genomsnittliga portföljhyran är 6,6 euro per kvadratmeter och per månad för räkenskapsåret 2022/23.

Portföljens lediga lokaler ligger kvar på 10% vid slutet av juni 2023. Beläggningsgraden för de flesta fastigheterna har förblivit stabil under det finansiella året 2022/23. I fastigheten Jõhvi Tsentraal har vakansgraden nu minskat till cirka 10% i och med att nya hyresavtal för ombyggda områden har slutförts och gradvis börjar gälla. I Zemitana kontorscenter har vakansgraden ökat något.

Renoveringsprojektet för Jõhvi Tsentraal, som påbörjades 2021, har nästan slutförts vid slutet av det räkenskapsåret 2022/23. Målet med projektet var att modernisera och uppgradera det kommersiella centret, anpassa det för nya nyckelhyresgäster och nya användningsområden för att säkra långsiktig och högre hyresintäkter. Projektet inkluderade renovering av gemensamma utrymmen, enheter som omfattas av nya eller förnyade hyresavtal, renovering av fasaden och fönstren, entréer, exteriöra områden, tillägg av grönska samt renovering av det centrala torget och parkeringsområdet framför det kommersiella centret. Centret har välkomnat flera nya hyresgäster sedan projektets början - Jysk, Sinsay, 24/7 Fitness Sports Club, Maxima grocery - vilket bidrar till en attraktiv och stark hyresgästmix vid sidan av de befintliga nyckelhyresgästerna. Centret inkluderar också ett co-working-område på tredje våningen. Vakansgraden i fastigheten, som nådde nästan 40% innan renoveringen, ligger nu på en måttlig nivå på cirka 10%.

Beläggningsgraden och omsättningen för Tallinn Seaport Hotel ökar kontinuerligt. Under räkenskapsåret 2022/23 var den totala omsättningen 1,4 gånger högre jämfört med ett år tidigare och på en jämförbar nivå med räkenskapsåret 2018/19 före Covid pandemin. Den genomsnittliga beläggningen under räkenskapsåret 2022/23 var 71% jämfört med 58% för ett år sedan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Under fondens förlängda löptid från juli 2022 fram till juli 2027 kommer investeringsteamet att fokusera på att säkra hyresintäkterna och värdet på fastigheterna (genom tilläggsinvestering vid behov), avyttra fastigheter när så är möjligt till attraktiva priser och utdelningar till investerare från verksamheten och försäljningar.

Under det räkenskapsåret 2021/22 avyttrade fonden två fastigheter - Go Spa hotell på Saaremaa-ön i Estland och Jin-kontoret i Vilnius och genomförde en utdelning i East Capital Baltic Property Investors AB (publ) på 45 euro per aktie i samband med försäljningarna. En ytterligare utdelning gjordes under det finansiella året 2022/23 när totalt 4,97 miljoner euro delades ut i East Capital Baltic Property Fund och 3,6 miljoner euro i East Capital Baltic Property Investors AB (publ). Under 2022/23 fortsatte fonden att säkra fastigheternas hyresintäkter och värde för eventuell avyttring i framtiden.

Under räkenskapsåret 2022/23 var påverkan av Covid viruset redan dämpad i de baltiska länderna såväl som globalt, eftersom det inte fanns några restriktioner avseende sammankomster, företagsverksamhet, resor eller besöksantal i offentliga utrymmen. Den negativa påverkan under 2020-2021 var mest påtaglig inom turism, transport och detaljhandel, vilka till största delen hade återhämtat sig till mitten av 2022. Hittills under 2023 har det inte varit någon ytterligare ökning av smittonivån och inga företagsrestriktioner relaterade till viruset, vilket innebär att ingen påverkan på fondens verksamhet förväntas.

Kriget mellan Ukraina och Ryssland, som startade i februari 2022, är en pågående internationell konflikt, men har ingen direkt påverkan på fonden. Initialt utlöste kriget chocker för den europeiska och globala ekonomin, inklusive störningar i leveranskedjan och ökade energipriser, men dessa processer har nu stabiliserats. Fondens fastighetsinvesteringar har inte direkt påverkats av kriget i Ukraina och förväntas troligen inte påverkas under räkenskapsåret 2023/24.

Kriget har dock bidragit till de inflationstryck som byggdes upp under återhämtningen efter Covid pandemin. Vi ser höga inflationstakter över hela Europeiska unionen, vilket har lett till att Europeiska centralbanken har höjt sina räntor som en åtgärd för att mildra detta och till ökade räntekostnader för företag och privatpersoner. De högre räntekostnaderna kommer att resultera i lägre nettovinst för fonden på grund av ökade finansieringskostnader. Å andra sidan har den höga inflationen i vissa fall gynnat fastigheterna genom ökade hyror där indexeringen inte är begränsad och rimlig. Inflationen förväntas modereras till 2024. Den långsiktiga synen på de baltiska ekonomierna förblir positiv.

Under 2022 uppgick investeringsvolymen på den baltiska fastighetsmarknaden till 1,2 miljarder euro. Investeringsvolymerna låg under rekordhöga nivåer på 1,9 miljarder euro år 2021, men översteg fortfarande den tidigare årsnivån på 1,0 miljarder euro. Under första halvåret 2023 var den kända investeringsvolymen 0,37 miljarder euro enligt Colliers Estonia. Investeringsvolymen för 2023 förväntas ligga under tidigare års nivåer. Avkastningarna fortsätter att vara under ökat tryck på grund av ökade finansieringskostnader, men många säljare är ännu inte redo att justera sina förväntningar på försäljningspris, vilket skapar en klyfta mellan säljarnas och köparnas förväntningar. Eftersom de huvudsakliga investerarna finns kvar på marknaden och det finns kapital tillgängligt, förväntar vi oss dock att transaktionsvolymerna ökar under 2024 när finansieringskostnaderna stabiliseras och säljare och köpare är mer överens.

Det finns inga väsentliga miljörisker avseende fastigheterna då det inte finns några hyresgäster som anses utgöra en stor miljörisk (kemisk eller annan miljö känslig produktion och/eller hantering) i portföljen.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (EUR):

Aktieägartillskott	23 860 461
Balanserade vinstmedel	-23 043 211
Årets resultat	-365 961
	<b>451 289</b>

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	451 289
Summa	<b>451 289</b>

Vad beträffar Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med tillhörande bokslutskommentarer.

## Rapport över totalresultat - Koncernen

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Intäkter	2	4 566	5 452
Direkta kostnader	3	-4 029	-1 708
<b>Bruttovinst</b>		<b>537</b>	<b>3 744</b>
Administrationskostnader	4	-905	-1 106
Orealiserade värdetändringar från förvaltningsfastigheter	11	-1 102	616
Övriga intäkter		36	475
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 434</b>	<b>3 729</b>
Räntetäkter och liknande resultatposter	6	4	251
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 052	-842
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 482</b>	<b>3 138</b>
Skatt på årets resultat	8	-500	-367
<b>Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året</b>		<b>-2 982</b>	<b>2 771</b>
<b>Resultat per aktie - Stamaktier</b>			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	0.00	0.00
<b>Resultat per aktie - Preferensaktier, serie A</b>			
- före och efter utspädning (belopp i EUR)	9	-541.20	502.88

Årets resultat/Årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till Bolagets aktieägare.

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	10	5	5
Förvaltningsfastigheter	11	56 312	57 414
Övriga anläggningstillgångar		1	6
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 318</b>	<b>57 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		235	285
Övriga fordringar	13	322	315
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		93	45
Likvida medel		1 694	10 194
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 344</b>	<b>10 839</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>58 662</b>	<b>68 264</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	14	17	17
Övrigt tillskjutet kapital		23 859	38 217
Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat		8 039	1 631
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 915</b>	<b>39 865</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	15	24 404	23 487
Övriga långfristiga skulder		498	579
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 902</b>	<b>24 066</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	1 039	3 014
Leverantörsskulder		305	476
Övriga skulder		141	5
Skatteskulder		50	586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	310	252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 845</b>	<b>4 333</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>26 747</b>	<b>28 399</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>58 662</b>	<b>68 264</b>

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-1 434	3 729
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:			
- Avskrivningar	10	-	1
- Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11	1 102	-616
- Övriga justeringar		12	-690
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		14	-285
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		-103	197
Erhållna ränteintäkter		4	1
Betald inkomstskatt		-1 001	-167
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 406</b>	<b>2 170</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Inbetalningar från försäljning av förvaltningsfastigheter	11	-	27 044
Ökning (-) / Minskning (+) av övriga långfristiga fordringar		-60	-72
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-60</b>	<b>26 972</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna lån	15	2 000	-
Amortering av lån	15	-3 067	-13 373
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-4 968	-9 389
Erlagd ränta		-994	-824
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 029</b>	<b>-23 586</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 495</b>	<b>5 556</b>
Likvida medel vid årets början		10 194	4 638
Kursdifferens i likvida medel		-5	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 694</b>	<b>10 194</b>

Likvida medel i kassaflödesanalysen motsvarar 'Kassa och bank' i Koncernens rapport över finansiell ställning och består av banktillgodohavanden.

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Rapport över förändring i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets totalresultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 1 Juli 2021</b>	<b>17</b>	<b>38 217</b>	<b>8 250</b>	<b>46 484</b>
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-9 390	-	-9 390
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	2 771	2 771
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2022</b>	<b>17</b>	<b>28 827</b>	<b>11 021</b>	<b>39 865</b>
<b>Ingående eget kapital 1 Juli 2022</b>	<b>17</b>	<b>28 827</b>	<b>11 021</b>	<b>39 865</b>
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-4 968	-	-4 968
Vinst/förlust för året/Summa totalresultat för året	-	-	-2 982	-2 982
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2023</b>	<b>17</b>	<b>23 859</b>	<b>8 039</b>	<b>31 915</b>
<b>Avstämning mot NAV</b>				
Eget kapital i Koncernen, enligt ovan				31 915
<b>NAV 30 juni 2023</b>				<b>31 915</b>

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Intäkter	2,22	240	252
<b>Bruttovinst</b>		<b>240</b>	<b>252</b>
Administrationskostnader	4	-569	-718
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-329</b>	<b>-466</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-67	-776
Erhållen utdelning		-	6 238
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	6	3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-47	-17
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-440</b>	<b>4 979</b>
Bokslutsdispositioner	23	74	258
Skatt på årets resultat	8	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-366</b>	<b>5 237</b>

## Rapport över totalresultat - Moderbolaget

TEUR	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
Årets resultat	-366	5 237
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-366</b>	<b>5 237</b>

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	12	9	9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordringar på koncernbolag	13, 22	675	5 876
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		5	-
Kassa och bank		60	251
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>740</b>	<b>6 127</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>749</b>	<b>6 136</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 16 510 aktier	14	17	17
<b>Totalt bundet eget kapital</b>		<b>17</b>	<b>17</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		23 860	28 828
Balanserat resultat		-23 044	-28 281
Årets resultat		-366	5 237
<b>Summa eget kapital</b>		<b>467</b>	<b>5 801</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernbolag	22	31	20
Leverantörsskulder		120	272
Skatteskulder		-	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		131	18
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>282</b>	<b>335</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>749</b>	<b>6 136</b>

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Rapport över kassaflöden - Moderbolaget

TEUR	Not	2022-07-01 - 2023-06-30	2021-07-01 - 2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-329	-466
Ökning/minskning av tillgångar relaterade till operationella aktiviteter		-52	234
Ökning/minskning av skulder relaterade till operationella aktiviteter		-68	140
Erhållen ränta		2	-
Betalda räntekostnader		-	-2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-447</b>	<b>-94</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-	5 918
Lämnade lån till koncernföretag		-72	-72
Erhållen utdelning		5 300	3 738
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>5 228</b>	<b>9 584</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-4 968	-9 389
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 968</b>	<b>-9 389</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-187</b>	<b>101</b>
Likvida medel vid årets början		251	151
Kursdifferens i likvida medel		-4	-1
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>60</b>	<b>252</b>

Likvida medel i kassaflödesanalysen motsvarar 'Kassa och Bank' i balansräkningen och består av banktillgodohavanden.

## Rapport över förändring i eget kapital - Moderbolaget

TEUR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 1 juli 2021</b>	<b>17</b>	<b>38 217</b>	<b>-28 281</b>	<b>9 953</b>
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-9 389	-	-9 389
Årets totalresultat	-	-	5 237	5 237
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2022</b>	<b>17</b>	<b>28 828</b>	<b>-23 044</b>	<b>5 801</b>
<b>Ingående eget kapital 1 juli 2022</b>	<b>17</b>	<b>28 828</b>	<b>-23 044</b>	<b>5 801</b>
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott	-	-4 968	-	-4 968
Årets totalresultat	-	-	-366	-366
<b>Utgående eget kapital 30 juni 2023</b>	<b>17</b>	<b>23 860</b>	<b>-23 410</b>	<b>467</b>

Noterna på sidorna 11 till 26 utgör en integrerad del av denna koncernredovisning.

## Noter till årsredovisningen

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan Moderbolagets och Koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av ÅRL och Inkomstskattelagen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 16 november 2023. Rapporterna över totalresultat och finansiell ställning för Koncernen och resultaträkning och balansräkning för Moderbolaget blir föremål för fastställelse på Årsstämman den 7 december 2023.

#### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är Euro (EUR) som även utgör rapporteringsvalutan för Moderbolaget och för Koncernen. Följaktligen upprättas alla finansiella rapporter i EUR. Alla belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental. Observera att viss sifferinformation kanske inte summerar på grund av avrundningar.

#### Uppskattningar och antaganden vid upprättande av Moderbolagets och Koncernens finansiella rapporter

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar och detta följs upp löpande. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor.

Ändringar i beräkningar redovisas i perioden då förändringen sker om effekten endast gäller den aktuella perioden eller i perioden då förändringen sker samt i kommande perioder om förändringen påverkar både perioden i fråga samt framtida perioder. De mest betydande osäkra uppskattningskällorna som har en betydande risk att orsaka materiella omräkningar till de finansiella rapporterna beskrivs nedan:

#### Värdering av förvaltningsfastigheters verkliga värde

På balansdagen värderas förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter värderas av Colliers International Advisors. De oberoende värderingsmännen av Koncernen värderar förvaltningsfastigheter på en individuell basis genom kassaflödesanalys (diskonteringsmetoden). Fastigheterna som ägs av Koncernen genererar hyresintäkter vilket innebär att diskonteringsmetoden är den bäst lämpade av de olika alternativ som finns (till exempel multipelvärdering). Uppskattningarna av fastigheternas kassaflöden har uppdaterats för att beräkna de verkliga värdena samt diskonteringen och utgående avkastning har urskiljts beroende på fastighetens plats, dess skick samt nivå av risker kopplade till hyresgästerna.

Vidare information om antaganden i värderingen av verkliga värden återfinns i Not 11.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar och vilka kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter, beskrivs närmare i stycket "Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål".

#### Nya och reviderade tillämpningar av IFRS för innevarande år

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 juli 2020.

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv ger möjlighet till en förenklad bedömning av huruvida ett förvärv är ett tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Om det verkliga värdet i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv. Om inte ska förvärvet testas mot kriterier för rörelseförvärv. Koncernens samtliga fastighetsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv och den ändrade standarden anser Bolaget kommer att förenkla och förstärka framtida bedömningar. Den ändrade redovisningsprincipen har inte haft någon inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter. Inga övriga nya eller ändrade standarder har haft en väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

#### Nya och förbättrade standarder för framtida tillämpning

Inga nya eller förbättrade framtida standarder har identifierats.

#### KONCERNREDOVISNING

De konsoliderade finansiella rapporterna presenterar finansiell information om East Capital Baltic Property Fund AB och dess dotterbolag, konsoliderat på rad-för-rad basis.

Koncernen redovisar rörelseförvärv enligt förvärvsmetoden när de förvärvade rörelserna och tillgångar uppfyller definitionen av en rörelse och kontrollen överförs till koncernen. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinarie verksamheten.

För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas, genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Den ersättning som överförs i ett rörelseförvärv värderas i allmänhet till verkligt värde, liksom de identifierbara förvärvade nettotillgångarna. Transaktionskostnader kostnadsförs när de uppstår, utom om de är relaterade till emission av räntebärande värdepapper eller aktier.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till och med det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

**Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

**Utländsk valuta****Transaktioner i utländsk valuta**

Transaktioner i annan valuta än Euro omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Den funktionella valutan är valutan i den huvudsakliga ekonomiska miljön där företagen har sin verksamhet. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas netto, antingen som finansiell intäkt eller finansiell kostnad i årets totalresultat. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde, valutakursförändringen redovisas sedan på samma sätt som övrig värdeförändring avseende tillgången eller skulden.

**Utländska verksamheters finansiella rapporter**

Tillgångar och skulder samt intäkter och utgifter av utländska enheter, inklusive goodwill och justeringar av verkligt värde, omvandlas till euro, varför det finns inga valutakursdifferenser i övriga totalintäkter och aktieägarnas egna kapital vid utländska enheter.

**Intäkter****Hysesintäkter**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Leasingintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Leasingintäkter redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande leasingavtal. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda leasingintäkter. Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhålls.

Koncernen agerar agent för återförsäljning av nyttjande- och administrativa kostnader. Intäkter redovisas därför inte som bruttobelopp utan nettoredo visas mot relaterade kostnader.

**Intäkter från fastighetsförsäljning**

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion var för sig.

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, samt räntekostnader på lån, utdelningar, valutakursdifferenser, orealiserade och realiserade vinster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i årets resultat för den period till vilken beloppen hänförs. Ränteintäkter inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran och det belopp som erhålls vid förfall.

Räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- och ombyggnader aktiveras och reducerar således de finansiella kostnaderna. Räntan beräknas utifrån genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

**Finansiella instrument****Klassificering**

Bolaget klassificerar dess finansiella tillgångar i följande kategorier:

- de som värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller resultatet) och
- de som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen bestäms av koncernens affärsmodell för styrningen av finansiella tillgångar och vilken typ av kassaflöden tillgången genererar.

**Upptagande i och borttagande från balansräkning**

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, vilket är det datumet Koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgångarna. Finansiella tillgångar tas bort från rapporten över finansiell ställning när rätten att erhålla kassaflöden från de finansiella tillgångarna har löpt ut eller har överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och fördelar med ägandet.

**Redovisning och första värderingen**

Värdering vid första tillfället av en finansiell tillgång/skuld görs till verkligt värde plus/minus, utom för finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet, transaktionkostnader som är direkt relaterade till anskaffningen av den finansiella tillgången/skulden. Transaktionkostnader relaterade till finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas som kostnad i resultatet.

**Finansiella tillgångar**

Efter första värderingstillfället värderas innehav av skuldinstrument utifrån Koncernens affärsmodell och syfte med innehavet av tillgången samt egenskaper

Tillgångar som innehas för att erhålla avtalsenliga kassaflöden där dessa kassaflöden lever upp till SPPI-kraven värderas till upplupet anskaffningsvärde. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar är inkluderade i finansiella intäkter. Vinst eller förlust som uppstår i samband med att tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning redovisas direkt i resultatet och presenteras i övriga intäkter/kostnader.

**Nedskrivning**

Koncernen bedömer de förväntade kreditförlusterna (ECL) utifrån en framåtblickande aspekt tillsammans med dess belopp som redovisats till upplupet anskaffningsvärde. Vilken nedskrivningsmetod som tillämpas beror på om det har skett en betydande ökning av kreditrisken.

Värderingen av förväntade kreditförluster avspeglar: (i) en oberoende och trolig summa som bestäms genom utvärderingen av en rad möjliga konsekvenser, (ii) nuvärdet och (iii) all rimlig och väsentlig information som finns tillgänglig utan omotiverat höga kostnader samt insatser i slutet av varje räkenskapsår angående tidigare händelser, nuvarande förhållanden och förväntade framtida förhållanden.

För kundfordringar och kontraktstillgångar utan betydande finansieringskomponenter använder sig Koncernen av en förenklad metod som tillåts genom IFRS 9 och som uppskattar förlustreserven från baserat på förväntade kreditförluster över fordrans livstid. Koncernen använder en förlustmatris för att mäta befarade kreditförluster på kundfordringar fördelade baserat på om de förfallit till betalning eller inte och i sådana fall med hur många dagar.

**Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa samt omedelbart tillgängliga banktillgodohavanden. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga skulder. Likvida medel redovisas till nominellt värde.

**Derivat**

Derivat utgörs av ränteswappar. De redovisas till verkligt värde via resultatet; säkringsredovisning tillämpas inte. Värderingen baseras på en jämförelse av den avtalade swapräntan med gällande marknadsränta för återstående löptid. Nuvärdet beräknas genom att diskontera skillnaderna i kassaflödet mellan kontrakterad ränta och marknadsränta multiplicerad med utestående nominellt belopp på swappen vid varje förfallodatum. Värdet överensstämmer med det värde derivatet hade haft om det hade realiserats per slutet av rapportperioden.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

**Avskrivningsprinciper**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på ursprungligt anskaffningsvärde med hänsyn taget till eventuellt restvärde. Även ytterligare nedskrivningsbehov beaktas.

Följande nyttjandeperioder används:

Alarmsystem	4 år
Inventarier	4-5 år

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter inkluderar fastigheter (land eller byggnad eller båda) som innehas eller i vilken det görs investeringar för att inkassera leasingintäkter eller för ökning i kapital och inte för användning i produktion eller administrativa syften.

En förvaltningsfastighet redovisas initialt till anskaffningsvärdet i balansräkningen inklusive direkt relaterade kostnader (till exempel avgifter för notarius publicus, fastighetsöverföringsskatter, advokatkostnader etc.). Efter den första redovisningstillfället värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde via resultatet. Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten reflekterar marknadspriset på balansdagen.

Det verkliga värdet av förvaltningsfastigheten baseras på en värderingen som utförts av kvalificerade värderingsspecialister. När det verkliga värdet beräknas används nuvärdesmetoden. För att beräkna nuvärdet av tillgångens framtida kassaflöde måste värderingsmännen uppskatta tillgångens framtida leasingintäkter (inklusive hyra per kvm samt belägningsgrad) och löpande kostnader. Beroende på avtalsvillkoren (om och hur ett avtal kan avslutas av hyresgästen) baserar värderingsspecialisterna sina estimat antingen på tillgångens nuvarande kassaflöde eller marknadens nuvarande genomsnittliga kassaflöde för liknande tillgångar. Nuvärdet av framtida kassaflöden beräknas genom att använda sig av den diskonteringsfaktor som bäst avspeglar den nuvarande marknadssituationen för nuvärde och risk specifikt för den nämnda tillgången. Nuvärdesmetoden används på marknadens genomsnittliga kapitalstruktur och inte på tillgångsstrukturen. Nuvärdesmetoden är tillämplig för att värdera fastigheter med stabila hyresintäkter. Både orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Värdeförändringar nettoredovisas.

En förvaltningsfastighet tas bort från balansräkningen när den säljs eller permanent tas bort från användning och tillgången inte längre förväntas generera framtida ekonomiska fördelar.

### Finansiella skulder

Vid första redovisningen redovisas finansiella skulder till verkligt värde minus, för finansiella skulder som inte värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet av den finansiella skulden. Transaktionskostnader för finansiella skulder som redovisas via övrigt totalresultat (koncernens enda finansiella instrument via övrigt totalresultat är derivat i form av ränteswappar) kostnadsförs i resultaträkningen. Efterföljande värdering sker till upplupet anskaffningsvärde, förutom för derivat med negativt värde (som är via övrigt totalresultat).

Upplupet anskaffningsvärde för kortfristiga finansiella skulder av rörelsekaraktär motsvarar i allmänhet deras nominella värde. Upplupet anskaffningsvärde för upplåning och eventuella långfristiga finansiella skulder som inte är upplåning redovisas enligt effektivräntemetoden.

En finansiell skuld klassificeras som kortfristig om den förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen eller om koncernen inte har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden mer än 12 månader efter balansdagen. Lån med förfallodag 12 månader efter balansdagen som refinansieras som långfristiga efter balansdagen men innan de finansiella rapporterna godkänns för utfärdande, redovisas som kortfristiga. Även upplåning som långgivaren har rätt att återkalla på balansdagen till följd av avtalsbrott redovisas som kortfristiga.

En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den regleras eller annulleras eller förfaller.

### Avsättningar

En avsättning redovisas i rapport över finansiell ställning när Koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Om effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

En avsättning för omstrukturering redovisas när Koncernen har fastställt en utförlig och formell omstruktureringsplan och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

Kostnader för miljöinsatser som sammanhänger med tidigare verksamhet och som inte bidrar till nuvarande eller framtida intäkter kostnadsförs när de uppkommer.

### Inkomstskatter

Koncernens uppskjutna skatteskuld härrör också från investeringar i estniska och lettiska dotterbolag och intresseföretag, såvida inte koncernen kan kontrollera tidpunkten för återföring av skattepliktiga temporära skillnader och deras återföring inte är sannolikt inom överskådlig framtid. Exempel på återföringar av skattepliktiga temporära skillnader är betalning av utdelning, försäljning eller likvidation av en investering och andra transaktioner. Eftersom koncernen kontrollerar utdelningspolicyn för sina dotterbolag kan den också kontrollera tidpunkten för återföring av temporära skillnader associerade med investeringen. Om moderbolaget har beslutat att inte dela ut dotterbolagets vinst inom överskådlig framtid, redovisar det inte en uppskjuten skatteskuld. Om moderbolaget bedömer att utdelningen kommer att lämnas inom överskådlig framtid, värderas den uppskjutna skatteskulden till den planerade utdelningen, förutsatt att det finns tillräckligt med medel och eget kapital för att betala utdelningen på balansdagen. Vid värdering av uppskjutna skatteskulder använder koncernen de skattesatser som har beslutats eller i praktiken beslutats på balansdagen och som förväntas tillämpas på skattepliktiga temporära skillnader när de förväntas återföras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas och medföra lägre skattebetalningar i framtiden. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i samma land nettoredovisas.

### Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas för både stam- och preferensaktierna med anledning av att båda aktietyperna har rätt till utdelning från redovisade vinster. Den relativa rätten till del i vinsten ligger till grund för fördelning av årets resultat på de två aktietyperna. Det resultat som fördelas till respektive aktietyp divideras med antalet aktier av respektive typ.

### Eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### Leasing

#### Verksamhet som leasegivare/hyresvärd

Leasingavtal som flyttar över i princip all risk och belöning som en följd av ägandeskapet till leasetagaren klassificeras som finansiell leasing. Andra leasingavtal klassificeras som operationell leasing.

Tillgångar som omfattas av operationell leasing redovisas i leasegivarens balansräkning. Mottagna och betalda operationella leasingbetalningar redovisas som intäkter och kostnader allokerat över leasingperioden.

De operationella leasingavtalen avser de hyresavtal som är relaterade till koncernens förvaltningsfastigheter.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheternas kassaflöden.

**MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER**

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges nedan. De avvikelser som förekommer mellan Moderbolagets och Koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i Moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Inkomstskattelagen.

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att Moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Svensk skattelagstiftning tillåter företag att skjuta upp skattebetalningar genom att göra avsättningar till obeskattade reserver i balansräkningen via rapporten över totalresultatsposten "bokslutsdispositioner". I koncernens balansräkning behandlas dessa avsättningar som temporära skillnader, det vill säga fördelade mellan koncernens rapport över totalresultat och eget kapital. Förändringar i obeskattade reserver redovisas i koncernens rapport över totalresultat fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat.

Den svenska skattelagen tillåter att koncernbidrag lämnas och tas emot av svenska företag, med särskilda begränsningar, varvid bidraget blir skattepliktigt för mottagaren och avdragsgillt för den lämnande enheten. Koncernbidrag redovisas efter ekonomisk innebörd. Detta innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag för att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för aktuell skatteeffekt av transaktionen.

**Not 2 Intäkter**

TEUR	Koncernen		2022/2023	2021/2022
			4 431	5 276
			135	176
			<b>4 566</b>	<b>5 452</b>
TEUR	Moderbolaget	Not	2022/2023	2021/2022
		22	240	252
			<b>240</b>	<b>252</b>

Samtliga fastigheter i portföljen har genererat hyresintäkter under året.

**Not 3 Direkta kostnader**

TEUR	Koncernen	Not	2022/2023	2021/2022
			-3 532	-1 280
			-22	-22
			-41	-76
		10	-	-1
			-350	-231
			-84	-98
			<b>-4 029</b>	<b>-1 708</b>

**Not 4 Administrationskostnader**

TEUR	Koncernen	Not	2022/2023	2021/2022
			-472	-568
			-68	-100
		5	-51	-80
			-13	-22
			-25	-26
			-48	-84
			-5	-15
			-223	-211
			<b>-905</b>	<b>-1 106</b>
TEUR	Moderbolaget	Not	2022/2023	2021/2022
		22	-472	-568
			-25	-26
		5	-16	-35
			-48	-84
			-8	-5
			<b>-569</b>	<b>-718</b>

**Not 5 Ersättning till revisorerna**

TEUR	Koncernen	2022/2023	2021/2022
KPMG revision		-51	-80
<b>Summa</b>		<b>-51</b>	<b>-80</b>
TEUR	Moderbolaget	2022/2023	2021/2022
KPMG revision		-16	-35
<b>Summa</b>		<b>-16</b>	<b>-35</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter**

TEUR	Koncernen	2022/2023	2021/2022
Ränteintäkter		4	-
Valutakursförändringar		-	1
Orealiserade värdeförändringar ränte swap		-	250
<b>Summa</b>		<b>4</b>	<b>251</b>
TEUR	Moderbolaget	2022/2023	2021/2022
Ränteintäkter		3	-
<b>Summa</b>		<b>3</b>	<b>-</b>

Största delen av ränteintäkterna hänför sig till likvida medel.

**Not 7 Övriga räntekostnader**

TEUR	Koncernen	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader		-1 001	-826
Valutakursförändringar		-51	-16
<b>Summa</b>		<b>-1 052</b>	<b>-842</b>
TEUR	Moderbolaget	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader		-	-2
Valutakursförändringar		-47	-15
<b>Summa</b>		<b>-47</b>	<b>-17</b>

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 8 Inkomstskatt

TEUR	Koncernen		2022/2023	2021/2022
<b>Inkomstskatt redovisad i årets totalresultat:</b>				
	Aktuell skatt		-500	-671
	Uppskjuten skatt		-	304
	<b>Summa</b>		<b>-500</b>	<b>-367</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
	Resultat före skatt		-2 482	3 138
	Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6%	511	-646
	Skillnad i skattesats i utländsk verksamhet			
	Estland	0%	-387	624
	Lettland	0%	-45	-38
	Litauen	15%	-5	-129
	Ej avdragsgilla kostnader			
	Litauen	15%	62	35
	Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt			
	Sverige	20,6%	-61	-46
	Skatt avseende utdelning			
	Estland	20%	-575	-167
	<b>Skatteintäkt/-kostnad</b>		<b>-500</b>	<b>-367</b>

Genomsnittlig skattesats var 18 procent (2021/2022: 18).

Effektiv skattesats i koncernen uppgick per 30 juni 2023 till 5,72 procent (2021/2022: 5,72).

TEUR	Moderbolaget		2022/2023	2021/2022
	Aktuell skatt	20,6%	-	-
	<b>Summa</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
	Resultat före skatt		-366	5 237
	Skatt enligt gällande skattesats för Moderbolaget	20,6%	75	-1 079
	Ej avdragsgilla kostnader:			
	Nedskrivning på andelar i koncernföretag	20,6%	-14	-160
	Skattefria intäkter			
	Utdelning från koncernbolag	20,6%	-	1 285
	Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	20,6%	-61	-46
	<b>Skatteintäkt/-kostnad</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

Genomsnittlig skattesats var 0 procent (2021/2022: 0).

Effektiv skattesats i moderbolaget uppgick per 30 juni 2023 till 0 procent (2021/2022: 0).

Den 30 juni 2023 var totalt utnyttjade skattemässiga underskott 2,55 miljoner euro (2,30 miljoner euro), uppskjutna skattefordringar har inte redovisats.

**Estland – beskattning av dotterbolag**

Intjänade vinster i Estland beskattas inte enligt skattelagen. Bolagsskatt betalas för utdelningar. Skattesatsen för (netto)utdelningar är 20/80. Uppkommen inkomstskatt från utdelning förväntas när utdelningen deklarerar och skulden uppkommer.

Från den 1 januari 2019 kan skattesatsen 14/86 appliceras på utdelningar. Den fördelaktiga skattesatsen kan tillämpas för utdelningar som uppgår till de genomsnittliga utdelningarna för de 3 föregående åren som blev taxerade enligt skattesatsen 20/80. När denna metod tillämpas så är 2018 det första året att ta i beaktande.

**Litauen – beskattning av dotterbolag**

Enligt inkomstskattebestämmelserna i Litauen justeras bolagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader. Skattesatsen i Litauen har varit 15% under både 2022/2023 och året innan.

**Lettland – beskattning av dotterbolag**

Enligt inkomstskattebestämmelserna i Lettland justerades företagets vinst för tillfälliga och permanenta skillnader hänförligt till förändrad skatttest. Fram till sista december 2017 var skattesatsen 15%. Från och med 1 januari 2018 är inkomstskattesatsen 20%. Återinvesterad vinst kommer att vara föremål för 0% skatt och 20% kommer endast att behöva betalas från vinstandelen som kommer att fördelas eller utbetalas som utdelning eller används för ändamål som inte är direkt relaterade till affärsutveckling. Vid bedömningen av inkomstskatten baseras värdet på de skattepliktiga föremålen med koefficienten 0,8. På grund av förändringen eliminerades uppskjuten skattefordran från balansräkningen för koncernens lettiska dotterbolag.

## Not 9 Resultat per aktie

EUR	Koncernen	2022/2023	2021/2022
<b>Före och efter utspädning - Stamaktier</b>			
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets stamaktieägare (belopp i EUR)		0,00	0,00
Vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier		11 000	11 000
<b>Resultat per stamaktie före och efter utspädning (belopp i EUR)</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Före och efter utspädning - Preferensaktier serie A</b>			
Resultat som är hänförligt till Moderbolagets preferensaktieägare (belopp i EUR)		-2,982,033	2,770,845
Vägt genomsnittligt antal utestående preferensaktier serie A		5 510	5 510
<b>Resultat per Preferensaktie serie A före och efter utspädning (belopp i EUR)</b>		<b>-541.20</b>	<b>502.88</b>

Respektive aktieslag i Bolaget äger rätt till utdelning som följer:

Först äger preferensaktierna av serie A rätt till utdelning upp till ett belopp som motsvarar de aktieägartillskott som tillskjutits i syfte att göra investeringar. Sedan äger preferensaktierna rätt till utdelning upp till ett belopp som motsvarar en 10% årlig avkastning på aktieägartillskotten som avses i föregående mening. Därefter äger stamaktierna rätt till utdelning som motsvarar 60% av utdelningsbara medel samt preferensaktierna äger rätt till utdelning som motsvarar 40% av utdelningsbara medel, upp till och med ett belopp som motsvarar en fördelning på 20% till stamaktierna och 80% till preferensaktierna av totalt utdelade medel utöver återbetalningen av aktieägartillskotten som avses i första meningen. Eventuellt kvarvarande utdelningsbara medel fördelas 20% till stamaktierna och 80% till preferensaktierna. Koncernens ackumulerade resultat ligger per bokslutsdagen på en nivå där hela avkastningen hänförs till preferensaktierna.

Fullständiga fördelningsvillkor framgår av Bolagets Bolagsordning.

## Not 10 Inventarier

TEUR	Koncernen	2022/2023	2021/2022
<b>Anskaffningsvärde</b>			
Ingående balans		92	92
<b>Summa anskaffningsvärde</b>		<b>92</b>	<b>92</b>
<b>Av- och nedskrivningar</b>			
Ingående avskrivningar		-87	-86
Årets avskrivning		-	-1
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-87</b>	<b>-87</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>5</b>	<b>5</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernens innehav i fastigheter per 30 juni 2023:

Titel	Plats	Kategori	Area (m <sup>2</sup> )	Marknadsvärde den 30.06.2023	Andel av Fondens tillgångars marknadsvärde
EPF Metal OÜ	Tallinn, Estland	Industri	8 943	4 900	9%
EPF Portus OÜ	Tallinn, Estland	Hotellverksamhet	4 225	6 620	12%
Jewe Keskuse OÜ	Jõhvi, Estland	Detaljhandel	15 375	10 140	18%
Jõhvi Tsentraal OÜ	Jõhvi, Estland	Detalj/Kontor	10 175	6 930	12%
Kerese Keskuse OÜ	Narva, Estland	Detalj/Kontor	6 740	4 010	7%
Tammsaare Arimaja OÜ	Tallinn, Estland	Kontorsverksamhet	13 086	13 180	23%
Tanassilma OÜ	Tallinn, Estland	Industri	13 257	8 660	15%
Zemitana Cennters SIA	Riga, Lettland	Kontorsverksamhet	4 643	1 872	3%
<b>Total</b>				<b>56 312</b>	<b>100%</b>

## Avstämning av balanserade belopp:

TEUR	Koncernen	
<b>Ingående verkligt värde 1 juli 2021</b>		<b>72 191</b>
Investeringar		7
Avyttringar		-15 400
Orealiserade värdeförändringar		616
<b>Utgående verkligt värde 30 juni 2022</b>		<b>57 414</b>
<b>Ingående verkligt värde 1 juli 2022</b>		<b>57 414</b>
Orealiserade värdeförändringar		-1 102
<b>Utgående verkligt värde 30 juni 2023</b>		<b>56 312</b>

Värderingen till verkligt värde för förvaltningsfastigheter till 56,3 miljoner euro (57,4 miljoner euro) har kategoriserats som Nivå 3 enligt den värderingsteknik som använts.

Uppställningen ovan "Avstämning av balanserat belopp" visar också en avstämning från ingående balanser till utgående balanser för verkligt värde enligt Nivå 3.

TEUR	Koncernen	2022/2023	2021/2022
<b>Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter</b>			
Orealiserade		-1 102	616
<b>Summa värdeförändringar</b>		<b>-1 102</b>	<b>616</b>

Under räkenskapsåret 2022/2023 och 2021/2022 har upp- eller nedvärdering skett av Koncernens samtliga fastigheter.

Det föreligger inga förpliktelser för förvaltningsfastigheterna.

Värdering av förvaltningsfastigheterna genomförs av Bolagets förvaltare, East Capital Real Estate AS, i enlighet med "European Private Equity & Venture Capital Association's Guideline". Värdering har gjorts månatligen, eller på begäran av Bolagets styrelse. Den senaste externa värderingen av Bolagets fastighetsportfölj gjordes i juni 2023 av Colliers International Advisory. förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppskattas genom avkastningsanalys (genom analys av diskonterade kassaflöden), där hänsyn tas till ett kassaflöde av fem år och följande förutsättningar: tillväxt av hyror, vakansgraden, inflationsgraden, diskonteringsräntan och direktavkastningskraven.

Följande uppställning visar värderingsteknik som använts vid uppskattning av verkligt värde för förvaltningsfastigheter, så väl som den väsentliga icke observerbara information som använts.

Värderingsmodellen beaktar nuvärdet av kassaflödet från fastigheterna, med hänsyn tagen till förväntad hyrestillväxtgrad, perioder av vakans, uthyrningsgrad, hyresstimulanskostnader så som hyresfria perioder och andra kostnader som inte debiterats hyresgäster. Vid diskontering av förväntat nettokassaflöde har en riskjusterad diskonteringsränta använts. Uppskattningen av diskonteringsräntan beaktar bland annat kvalitén på byggnaden och dess läge (centralt eller i utkant), hyresgästernas kreditvärdighet och hyresvillkor.

Väsentliga icke observerbara förutsättningar landsvis, den 30 juni 2023	Estland	Lettland	Litauen
Genomsnittliga hyresintäkter EUR/kv.m/månad; år 1	7.0	4.9	-
Driftskostnader EUR/kv.m/månad; år 1	0.5	1.7	-
Genomsnittlig långsiktig ökning av intäkter	1.3%	1.4%	-
Genomsnittlig långsiktig vakansnivå	8.2%	17.7%	-
Inflationsgrad	2.0%-20.0%	0.0-5.0%	-
<b>Struktur av kapital</b>			
eget kapital	50%-40%	50%	-
lån	50%-60%	50%	-
Avkastning av kapitalet	12.5%-15.5%	13.0%-20.0%	-
Räntesats	5.0%-5.5%	5.0%-6.0%	-
Genomsnittlig initial avkastning	7.3%	5.75%	-
Genomsnittlig slutlig avkastning	8.0%	8.25%	-

För känslighetsanalys, se not 21.

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

TEUR	Moderbolaget	2023-06-30	2022-06-30
<b>Ingående balans</b>		<b>9</b>	<b>5 927</b>
Lämnade aktieägartillskott		67	776
Återbetalning av villkorat aktieägartillskott		-	-5 918
Nedskrivning dotterbolagsaktier		-67	-776
<b>Utgående balans</b>		<b>9</b>	<b>9</b>

EC Baltic Property Fund AB har följande dotterbolag:

	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde 2023-06-30	Bokfört värde 2022-06-30
EPF Neli OÜ, Org. Nr. 11240865, Tallinn, Estland	1	100%	2	2
Tanassilma OÜ, Org. Nr. 11219954, Tallinn, Estland	1	100%		
Tammsaare Ärimaja OÜ, Org. Nr. 11330077, Tallinn, Estland	1	100%		
Kerese Keskuse OÜ, Org. Nr. 11346090, Tallinn, Estland	1	100%		
Jõhvi Tsentraal OÜ, Org. Nr. 11365130, Tallinn, Estland	1	100%		
JEWE Keskuse OÜ, Org. Nr. 11365199, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Portus OÜ, Org. Nr. 11366112, Tallinn, Estland	1	100%		
EPF Metal OÜ, Org. Nr. 11399264, Tallinn, Estland	1	100%		
ABPF Zemitana (Lat) AB, Org. Nr. 556691-4049, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
SIA EPF Latone, Org. Nr. 40003816265, Riga, Lettland	2 845	100%		
SIA Zemitana Centrs, Org. Nr. 44103022784, Riga, Lettland	9 147	100%		
ABPF Lithuania AB, Org. Nr. 556693-7222, Stockholm, Sverige	1 000	100%	-	-
EPF Litone UAB, Org. Nr. 300582233, Vilnius, Litauen	100	100%		
EPF Lit-two UAB, Org. Nr. 142183274, Vilnius, Litauen	131 700	100%		
ABPF Jeruzalemes (Lat) AB, Org. Nr. 556702-2370, Stockholm, Sverige	1 000	100%	7	7
Jeruzalemes Centrs SIA, Org. Nr. 40003871977, Riga, Lettland	5 265 764	100%		
<b>Summa</b>			<b>9</b>	<b>9</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar**

TEUR	Koncernen	2023-06-30	2022-06-30
Moms		5	-
Övriga fordringar		317	315
<b>Summa övriga fordringar - kortfristiga</b>		<b>322</b>	<b>315</b>

TEUR	Moderbolaget	Not	2023-06-30	2022-06-30
<b>Fordringar hos koncernföretag - kortfristiga</b>				
Upplupen räntefordran			464	5 576
Kundfordran serviceavgift			211	300
<b>Summa fordringar hos koncernföretag - kortfristiga</b>			<b>675</b>	<b>5 876</b>

**Not 14 Aktiekapital**

TEUR	Moderbolaget	2023-06-30	2022-06-30
	Stamaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	11	11
	Preferensaktier med ett nominellt värde på EUR 1 per aktie	6	6
	<b>Aktiekapital</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Det finns totalt 11 000 (11 000 aktier) stamaktier med ett nominellt värde av 1 euro per aktie (1 euro). Det finns också 5 510 preferensaktier (5 510 aktier) med ett nominellt värde av 1 euro per aktie (1 euro). Maximalt antal aktier enligt bolagsordningen är 44 000 (44 000 aktier). Se not 9 för upplysningar om de olika rättigheterna för stamaktier och preferensaktier.

**Kapitalförvaltning**

Enligt styrelsens policy är bolagets finansiella mål att ha en god kapitalstruktur med finansiell stabilitet och därigenom upprätthålla förtroendet hos investerare, långivare och marknaden, samtidigt som detta utgör en grund för den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Kapital definieras som eget kapital. Ett finansiellt mål för Bolaget är att ge investerarna en årlig direktavkastning på 4-6%.

Kapital definieras som eget kapital och uppgår till 31,9 miljoner euro (30 juni 2022: 39,9 miljoner).

En årlig avkastning på eget kapital på minst 15% har satts upp som mål för Bolaget. Räkenskapsårets resultat gav en negativ avkastning på eget kapital på 9,3% (2021/2022: +7%).

Varken bolaget eller något av dotterbolagen har externa kapitalkrav.

**Not 15 Räntebärande skulder**

TEUR	Koncernen	2023-06-30	2022-06-30
	Förfallotidpunkt 1-5 år från balansdagen	1 039	3 014
	Förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen	24 404	23 487
	<b>Summa</b>	<b>25 443</b>	<b>26 501</b>

Under räkenskapsåret var den vägda genomsnittliga räntan på Koncernens lån 3,9% (2,5%).

Samtliga lån är upptagna i EUR.

De flesta av Bolagen har kovenanter att följa gentemot långivarna. De utgörs av olika relationstal, exempelvis; belåningsgrad (Räntebärande skuld/Fastighetsvärde), soliditet (Eget kapital/ Balansomslutning), Rörelseresultat/Räntekostnad+ amortering på räntebärande skuld (Debt Service Coverage Ratio, DSCR), räntetäckningsgrad (Rörelseresultat/ Räntekostnad på räntebärande skuld) samt Fastighetslån/Rörelseresultat. Alla kovenanter har uppfyllts för räkenskapsåret.

**Kassaflöde från finansiering:**

TEUR	Koncernen	2022-06-30	2021-06-30
	<b>Ingående balans</b>	<b>26 501</b>	<b>39 885</b>
	Mottagna banklån	2 000	-
	Annuitetsbetalningar för banklån	-1 044	-1 902
	Kapitaliserade kontraktsavgifter	-2 023	-11 471
	Förändring av diskonterade kontrakterade avgifter	9	-11
	<b>Utgående balans</b>	<b>25 443</b>	<b>26 501</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

TEUR	Koncernen	2023-06-30	2022-06-30
	Upplupet revisionsarvode	50	56
	Upplupna räntekostnader	13	5
	Övriga upplupna kostnader	247	191
	<b>Summa</b>	<b>310</b>	<b>252</b>

**Not 17 Operationell leasing****Operationell leasing som leasegivare - icke uppsägbara avtal**

De operationella leasingavtalen avser de hyreskontrakt som är relaterade till Koncernens förvaltningsfastigheter. Det förekommer leasingavtal som tecknas på en hyresperiod uppgående till 1-3 år. Även om hyrestiden är avtalad för en längre period kan vissa avtal sägas upp med en uppsägningstid på tre månader. Informationen nedan avser leasingintäkter för resterande total hyrestid enligt dessa avtal, då dessa avtalen är ingångna med avsikten från båda parter att de ska hållas.

TEUR	Koncernen	2023-06-30	2022-06-30
Inom 1 år		3 757	4 002
Mellan 1 och 2 år		2 483	3 198
Mellan 2 och 3 år		1 792	2 106
Mellan 3 och 4 år		1 628	1 415
Mellan 4 och 5 år		1 386	1 272
Mer än 5 år		2 551	3 429
<b>Summa</b>		<b>13 597</b>	<b>15 422</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

TEUR	Koncernen	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsfastigheter		77 888	78 070
<b>Summa</b>		<b>77 888</b>	<b>78 070</b>

Förvaltningsfastigheterna har ställts som säkerhet för banklånen. Dessa säkerheter värderas till verkligt värde i Litauen och till det värde som anges i kontrakten i Estland och Lettland.

**Not 19 Eventualförpliktelser**

I koncernredovisningen har det ej gjorts reservering för inkomstskatt för vinster i de estniska dotterbolagen, som vid framtida utdelningar kan utlösa en skattekostnad. För mer information om framtida skatteexponering, se Not 8.

2024020100487

## Not 20 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

TEUR	Koncernen 2022/2023	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kundfordringar		235		235
Ovriga fordringar		322		322
Likvida medel		1 694		1 694
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 251</b>		<b>2 251</b>
Långfristiga räntebärande skulder			24 404	24 404
Ovriga långfristiga skulder			498	498
Kortfristiga räntebärande skulder			1 039	1 039
Leverantörsskulder			305	305
Ovriga skulder			141	141
<b>Summa skulder</b>			<b>26 387</b>	<b>26 387</b>
TEUR	Koncernen 2021/2022	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kundfordringar		285		285
Ovriga fordringar		315		315
Likvida medel		10 194		10 194
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 794</b>		<b>10 794</b>
Långfristiga räntebärande skulder			23 487	23 487
Ovriga långfristiga skulder			579	579
Kortfristiga räntebärande skulder			3 014	3 014
Leverantörsskulder			476	476
Ovriga skulder			5	5
<b>Summa skulder</b>			<b>27 561</b>	<b>27 561</b>
TEUR	Moderbolaget 2022/2023	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kortfristiga fordringar		675		675
Likvida medel		60		60
<b>Summa tillgångar</b>		<b>735</b>		<b>735</b>
Leverantörsskulder			120	120
Kortfristiga räntebärande skulder			31	31
<b>Summa skulder</b>			<b>151</b>	<b>151</b>
TEUR	Moderbolaget 2021/2022	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde
Kortfristiga fordringar		5 876		5 876
Likvida medel		251		251
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 127</b>		<b>6 127</b>
Leverantörsskulder			272	272
Kortfristiga räntebärande skulder			20	20
<b>Summa skulder</b>			<b>292</b>	<b>292</b>

Redovisade värden och verkliga värden på finansiella tillgångar och finansiella skulder är i väsentliga avseenden lika. Verkligt värde på derivat/ränteswappar klassificeras i nivå 2 i verkligt värdehierarkin.

**Not 21 Finansiella risker**

Koncernen som nettolåntagare är utsatt för finansiell risk, huvudsakligen likviditetsrisker, marknadsrisker samt kreditrisker. Finanspolicyn är fastställd av styrelsen. Det operativa ansvaret för Koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos förvaltarbolaget East Capital Real Estate AS, som är ett helägt dotterbolag till East Capital Holding AB. Uppföljning av finanspolicyn sker genom löpande rapportering till styrelsen.

**Likviditetsrisk**

Likviditetsrisker uppstår från möjliga förändringar i finansiell ställning vilket minskar Koncernens kapacitet att betala sina skyldigheter inom avtalsenlig tid och på ett korrekt sätt. Koncernens likviditet påverkas främst av följande faktorer:

- Nedgång eller volatiliteter i leasingintäkter, vilket reducerar Koncernens kapacitet att generera ett positivt nettokassaflöde;
- Vakanser i hyresfastigheterna;
- Obalans i tillgångars och skulders nyttjandeperioder och flexibiliteten att byta dem;
- Långfristiga tillgångars säljbarhet;
- Omfattning och takt för fastigheters utveckling;
- Finansiell struktur.

Hanteringen av likviditetsrisken är baserad på en femårsstrategi, vilken justeras ungefär halvårsvis efter Koncernens investeringsplan. Kortsiktig hantering av likviditetsrisken är baserad på Koncernens budget, vilken justeras efter varje köp eller avyttring av ett investeringsobjekt. För att minska likviditetsrisken så sammanfaller för det mesta förfallodagen för lån tagna för finansiering av fastighetsprojekt, med förväntad avyttringstidpunkt för respektive fastighetsprojekt.

Nedanstående är kvarstående avtalsmässiga belastningar och ekonomiska skulder på redovisningsdagen. Beloppen är brutto och odiskonterade samt innehåller uppskattningsvisa utbetalningar av räntor.

TEUR	Redovisat värde	Summa	Kontrakterat kassaflöde			
			2 månader eller mindre	2-12 månader	1-2 år	2-5 år
<b>Icke-derivata finansiella skulder</b>						
Banklån	28 897	28 897	441	2 008	2 355	24 093
Leverantörsskulder	305	305	305	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>29 202</b>	<b>29 202</b>	<b>746</b>	<b>2 008</b>	<b>2 355</b>	<b>24 093</b>
Rörelsekapitalsrapport:						
TEUR					2023-06-30	2022-06-30
Kundfordringar					235	285
Övriga fordringar (Not 13)					322	315
Förutbetalda kostnader och upplupna					93	45
Kassa och bank					1 694	10 194
<b>Summa omsättningstillgångar</b>					<b>2 344</b>	<b>10 839</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder (Not 15)					1 039	3 014
Leverantörsskulder					305	476
Övriga skulder					141	5
Kortfristiga skatteskulder					50	586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (Not 16)					310	252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>					<b>1 845</b>	<b>4 333</b>
<b>Summa rörelsekapital</b>					<b>499</b>	<b>6 506</b>

**Marknadsrisk**

Marknadsrisk är risken som uppkommer när det sker en förändring i det verkliga värdet av finansiella instrument som en följd av förändringar i marknadspriser. Koncernens finansiella instrument påverkas framförallt av förändringar i marknadspriser för inlåningar och räntederivat.

**Ränterisk**

Ränterisken är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En förändring i marknadsräntor påverkar främst Koncernens långfristiga lån med rörlig ränta.

Koncernens långfristiga lån är kopplade till EURIBOR och är påverkade därför av svängningar på den internationella finansiella marknaden. Den potentiella risken för förlust från fluktuationer i räntenivån bedöms kontinuerligt i relation till kostnad för säkringshantering. Nedan följer en känslighetsanalys för förändring av räntenivå där räntekostnaderna rensats för engångskostnader i samband med förtids inlösen av ränteswappar:

Känslighetsanalys ränterisk TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
Räntekostnader vid förändring av ränta +/-1%	-/+254	-	-	-/+254

**Valutarisk**

Majoriteten av Koncernens avtal är nominerade i euro (EUR). Som en följd av detta finns inga materiella skulder eller tillgångar i andra valutor än euro (EUR). Alla långfristiga låneavtal är nominerade i euro (EUR).

Genom att ta ovan i beaktande så är Koncernens valutarisk låg eftersom Estland, Lettland och Litauen använder euro.

Återstående valutarisker gentemot andra valutor än EUR är begränsade och känsligheten för fluktuationer är marginell.

**Fastigheter marknadsrisk**

Känslighetsanalys fastighetsvärden, TEUR	Förändring i årets totalresultat			
	Estland	Lettland	Litauen	Totalt
+/-1%	+/-554	+/-19	-	+/-563

**Känslighetsanalys exit yield, TEUR**

-50 baspunkter	2 540	94	-	2 634
+50 baspunkter	-2 230	-83	-	-2 313

**Känslighetsanalys diskonteringsränta, TEUR**

-50 baspunkter	970	40	-	1 010
+50 baspunkter	-970	-38	-	-1 008

**Kreditrisk**

Kreditrisk är risken att motparter misslyckas med att uppfylla sina åtaganden gentemot koncernen. Koncernen är exponerad för kreditrisk på grund av sin affärsverksamhet (främst kundfordringar) och transaktioner med kreditinstitut, inklusive kontanter på bankkonton.

Koncernens åtgärd för att förebygga och minimera kassaflödet från kreditrisker är att övervaka och styra kundens betalningsbeteende på en daglig basis, vilket möjliggör att operativa åtgärder kan vidtas. På liknande sätt föreskriver kundkontrakt i de flesta fall betalning av hyra i början av kalendermånaden, vilket ger tillräckligt med tid för att övervaka kundernas betalningsdisciplin och för att ha tillräcklig likviditet på kassakontona vid tidpunkten för annuitetsutbetalningar på finansiella leasingkontrakt. De flesta leasingavtal ger också upphov till en skyldighet att betala en deposition som koncernen har rätt att reglera till följd av leasetagarens försummelse.

Koncernbolag ingår i allmänhet endast hyresavtal med motparter som tidigare erkänts som kreditvärdiga. Beställarens analys av detta görs innan hyresavtalet ingås.

En analys av kunden i detta ämne ska göras innan hyreskontraktet ingås. Om det finns risk för att leasetagaren blir insolvent bedömer koncernen varje fordran individuellt och avgör om det är osannolikt att fordran kommer att erhållas. I allmänhet anses fordringar som är förfallna i mer än 180 dagar sannolikt inte kommer att drivas in, såvida inte koncernen har en rimlig mängd fordringar eller har en betalningsplan.

Åldersanalys TEUR	Estland	Lettland	Litauen	Totalt	Andel i %
Ej förfallna	124	5	-	129	54%
Förfallna sedan 1-30 dagar	42	4	-	46	20%
Förfallna sedan 31-60 dagar	27	2	-	29	12%
Förfallna sedan 61-180 dagar	23	2	-	25	11%
Förfallna med 181 dagar eller mer	9	20	-	29	12%
Reservering för osäkra kundfordringar	-8	-15	-	-23	-10%
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>217</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>235</b>	<b>100%</b>

Koncernens maximala kreditrisk anges i tabellen nedan:

TEUR	2023-06-30	2022-06-30
Likvida medal	1,694	10,194
Kundfordringar	235	285
<b>Summa maximal kreditrisk</b>	<b>1,929</b>	<b>10,479</b>

**Not 22 Transaktioner med närstående**

Moderbolaget har, utöver de närstående relationer som anges för Koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterbolag, se not 13.

Alla bolag med någon relation till East Capital anses vara närstående part.

Transaktioner inom Koncernen har affärsmässiga villkor som grund.

Bolagets fordringar innehåller upplupen ränta på lånen 0 MEUR (2021/2022: 2,0 MEUR). Återstående kortfristig fordran är 0,7 miljoner euro (2021/2022: 4,0 miljoner).

TEUR	Koncernen	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skulder med närstående per 30 juni 2023	Skulder till närstående per 30 juni 2022
	East Capital Real Estate AS	29	-589	13	-
	<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>-589</b>	<b>13</b>	<b>-</b>

TEUR	Moderbolaget	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Skuld till närstående per 30 juni 2023	Skuld till närstående per 30 juni 2022
	East Capital Real Estate AS	-	-472	-	-
	Dotterbolag/Koncernbolag	240	-	31	20
	<b>Summa</b>	<b>240</b>	<b>-472</b>	<b>31</b>	<b>20</b>

Styrelseordförande Albin Rosengren är anställd av East Capital International AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: FBF Sweden AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital Holding AB, East Capital Financial Services AB, East Capital Baltic Property Investors AB (publ) (styrelseordförande), East Capital Real Estate AS (styrelseordförande) och Monyx Asset Management AB (styrelsesuppleant).

Styrelsemedlem Peter Elam Håkansson är anställd av East Capital Financial Services AB och är styrelsemedlem i följande närstående bolag: Rytu Invest AB (styrelseordförande), Eastate AB (styrelseordförande), Cadre Invest S.A. (styrelseordförande), East Capital Holding AB (styrelseordförande), East Capital Financial Services AB (styrelseordförande), East Capital International AB, East Capital Asset Management S.A., East Capital SICAV, East Capital (Lux) General Partner S. à r. l., East Capital Baltic Property Investors AB (publ), East Capital Real Estate AS samt Espiria SICAV.

Styrelsemedlemmarna Pami Philström och Magnus Sonnorp är inte anställda eller håller styrelsepositioner i något av de närstående bolagen.

**Not 23 Information om moderbolaget**

Bolagets Moderbolag, vilket äger 66,63% av aktierna, heter East Capital Real Estate AS, org. nr 11085028, med säte i Tallinn, Estland. Moderbolagets fullständiga adress är: Viru väljak 2, 10111, Tallinn, Estland.

Aktieägaravtalet mellan delägarna i Bolaget reglerar i detalj hur Bolagets utdelningsbara medel ska fördelas mellan aktieägarna. East Capital Real Estate AS har trots sin röstmajoritet inte någon möjlighet att påverka hur Bolagets utdelningsbara medel ska hanteras. Enligt IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter förlorar ett Moderbolag sitt bestämmande inflytande om det inte kan utforma ett dotterföretags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Saknas ett bestämmande inflytande, saknas också grund för konsolidering med moderföretaget. Med hänvisning till IAS 27 kommer Bolaget, med dotterföretag, inte att konsolideras in tillsammans med East Capital Real Estate AS.

**Bokslutsdispositioner:**

TEUR	Moderbolaget	Note	2022/2023	2021/2022
	Koncernbidrag:			
	erhållet		74	258
	lämnat		-	-
	<b>Totala dispositioner</b>		<b>74</b>	<b>258</b>

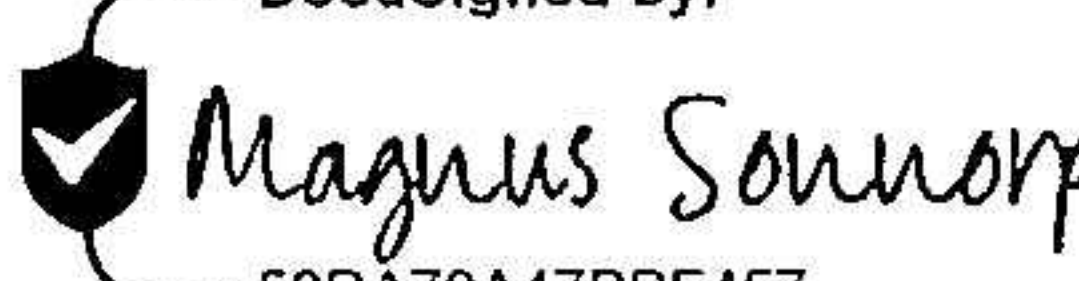
**Not 24 Händelser efter balansdagen**

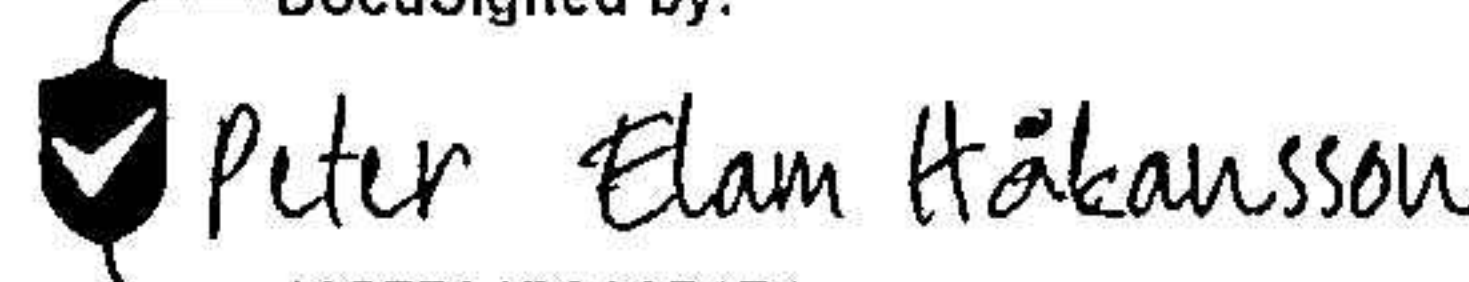
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

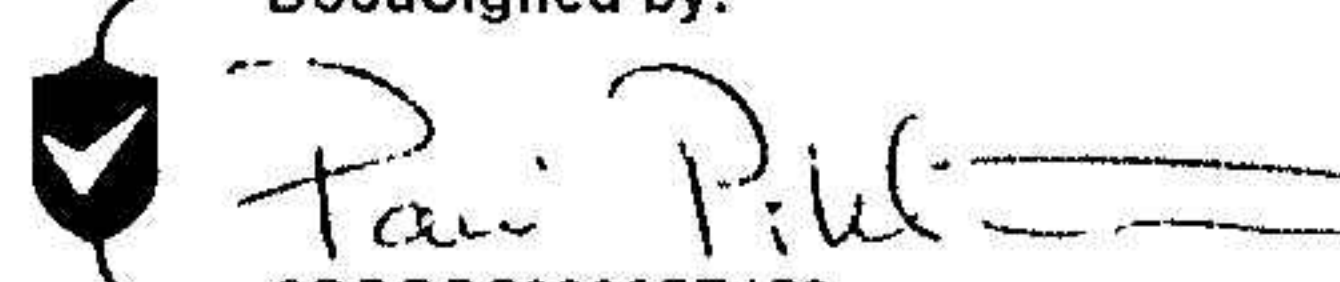
2024020100489

Stockholm, datum enligt digital signering


DocuSigned by:  
  
F01E58FB73AE403...  
Albin Rosengren  
Styrelseordförande

DocuSigned by:  
  
53DA79A47BBF457 ..  
Magnus Sonnorp  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
465F764B8A274F4...  
Peter Elam Håkansson  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
CDDDB568265E458...  
Pami Pihlström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den datum enligt digital signering.  
KPMG AB

DocuSigned by:  
  
BB98AF894B504D9...  
Katrin Schrewelius  
Auktoriserad revisor



2024020100490

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i East Capital Baltic Property Fund AB, org. nr 556674-0915

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så 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 samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 förvaltning för East Capital Baltic Property Fund AB för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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.

### Revisorns ansvar

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

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

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

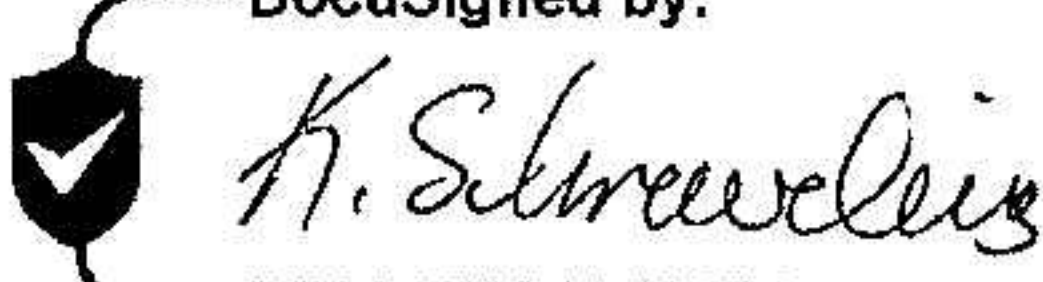
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsd 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 datum enligt digital signering

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 BB98AF894B504D9..  
 Katrin Schrewelius  
 Auktoriserad revisor

2024020100491

Certificate Of Completion

Envelope Id: 39DEE783AE3340BCB0A7C5C94E174D1D
Subject: East Capital Baltic Property Fund AB AR 2022\_23
Source Envelope:
Document Pages: 29
Certificate Pages: 3
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Ana Correia
Box 1364
Stockholm, Stockholm 11193
ana.correia@eastcapital.com
IP Address: 80.217.229.148

Record Tracking

Status: Original
16-Nov-23 | 15:51
Holder: Ana Correia
ana.correia@eastcapital.com

Location: DocuSign

Signer Events

Albin Rosengren
albin.rosengren@eastcapital.com
Board member
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature

DocuSigned by:
Albin Rosengren
F01E58FB73AE403...

Timestamp

Sent: 16-Nov-23 | 15:58
Viewed: 16-Nov-23 | 16:01
Signed: 16-Nov-23 | 16:02

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu...
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig n/2PSIGAES/SERVID02

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 217.115.36.122

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 13b055b7-9dc2-517b-adc2-39e85bab65a0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 16-Nov-23 | 16:01

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Magnus Sonnorp
magnus@sonnorp.com
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:
Magnus Sonnorp
53DA79A47B8F457

Sent: 16-Nov-23 | 15:58
Viewed: 17-Nov-23 | 16:21
Signed: 17-Nov-23 | 16:27

Signature Provider Details:

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu...
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusig n/2PSIGAES/SERVID02

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.183.147.36

Authentication Details

**Signer Events****Signature****Timestamp****Identity Verification Details:**

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 47e3d083-ae74-55d8-81ef-c9b1ac229721

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 17-Nov-23 | 16:21

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

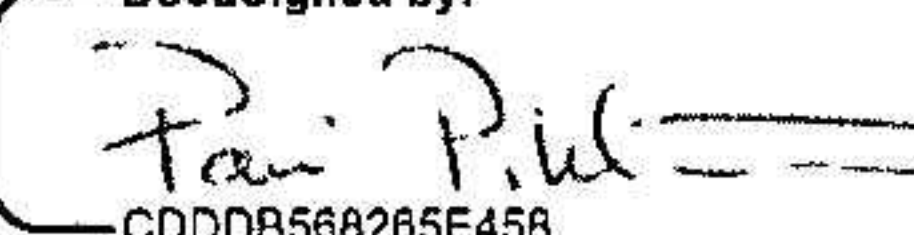
Pami Pihlström

pami.pihlstrom@op.fi

CIO

OP Kiinteistösjointus Oy

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:  
  
CDDDB568265E458

Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 157.124.33.7

Sent: 16-Nov-23 | 15:58

Resent: 20-Nov-23 | 10:29

Resent: 21-Nov-23 | 12:36

Viewed: 21-Nov-23 | 12:43

Signed: 21-Nov-23 | 12:43

**Signature Provider Details:**Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu  
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusigSignature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02  
SI1**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: Finnish Bank eIDs (FTN)

Transaction Unique ID: 2042b0a6-96a8-5316-8d1e-2ba2fb87b386

Country or Region of ID: FI

Result: Passed

Performed: 21-Nov-23 | 12:43

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

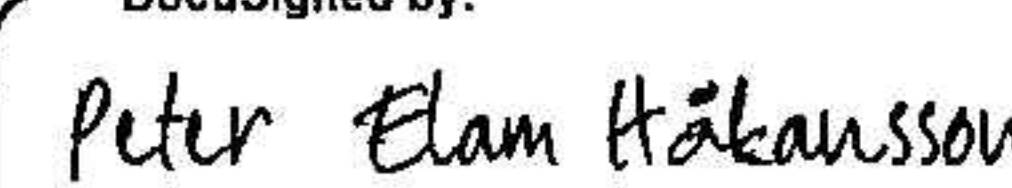
Peter Elam Håkansson

peter.elam-hakansson@eastcapital.com

Director

East Capital

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

DocuSigned by:  
  
465F764B8A274F4

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 217.115.36.122

Sent: 16-Nov-23 | 15:58

Viewed: 16-Nov-23 | 17:09

Signed: 16-Nov-23 | 17:09

**Signature Provider Details:**Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e) Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docu  
gn.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusigSignature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - n/2PSIGAES/SERVID02  
SI1**Authentication Details****Identity Verification Details:**

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c

Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced

Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: d453711d-fa7b-527c-a976-ac0be8b226c8

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 16-Nov-23 | 17:08

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

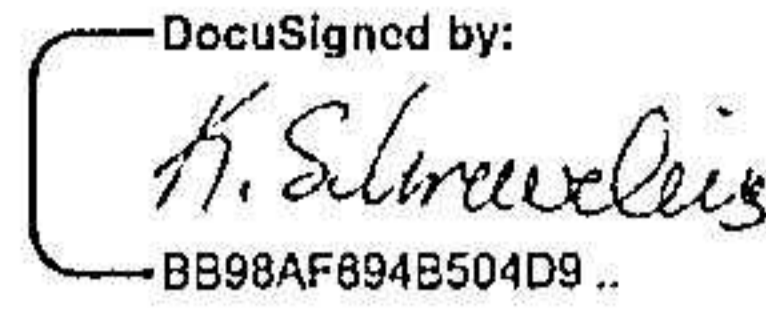
Not Offered via DocuSign

2024020100492

**Signer Events**

Katrin Schrewelius  
katrin.schrewelius@kpmg.se  
Auktoriserad revisor, Director  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

**Signature**



Signature Adoption: Uploaded Signature Image  
Using IP Address: 195.84.56.2

**Timestamp**

Sent: 21-Nov-23 | 12:43  
Viewed: 22-Nov-23 | 09:47  
Signed: 22-Nov-23 | 09:48

**Signature Provider Details:**

Signature Type: DocuSign Protect & Sign (Client ID: dde5e85d-4085-40b6-8785-da3ccd16d81e)  
Signature Issuer: DocuSign Cloud Signing CA - SI1  
Signature Provider Location: https://ps-ws.dsf.docuSign.net/ds-server/s/noauth/psm/tsp/sign/psm-docusign/2PSIGAES/SERVID02

**Authentication Details**

**Identity Verification Details:**

Workflow ID: 94ea461a-fef5-44a1-b7c6-9df25bdda47c  
Workflow Name: DocuSign ID Verification with EU Advanced  
Workflow Description: This recipient will need to verify with a government approved ID and sign with EU Advanced signature. Make sure the name entered matches their ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 276c36ac-e88e-5e80-a6dc-878a75698502  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 22-Nov-23 | 09:47

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**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**

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

16-Nov-23 | 15:58

Certified Delivered

Security Checked

22-Nov-23 | 09:47

Signing Complete

Security Checked

22-Nov-23 | 09:48

Completed

Security Checked

22-Nov-23 | 09:48

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**