

DEAS Swedish Balanced Property Fund AB
Org nr 559022-8002

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i DEAS Swedish Balanced Property Fund AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2023-05-22.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-06-14



Mats Flodman

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Ägarförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en nyemission samt indirekt förvärvat fastighetsbolaget DSB Stödorp 2:26 Fastighets AB 1 Juli 2022.

En hög inflation under 2022 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar

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

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-459	45	-53	628
Soliditet	%	96,2	95,2	95,6	94,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	35 834 670	334 164 911	-36 573 438	824 137	334 250 280
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Utdelning			- 15 567 997		-15 567 997
Balanseras i ny räkning			- 824 137	-824 137	-
Nyemission	7 610 320	84 291 904			91 902 224
Årets resultat				5 276 323	5 276 323
Belopp vid årets utgång	43 444 990	418 456 815	-51 317 298	5 276 323	415 860 830

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	367 139 518
Årets resultat	5 276 323
Totalt	<u>372 415 841</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	8 775 888
Balanseras i ny räkning	363 639 953
Totalt	<u>372 415 841</u>

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 96 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

2023061504001

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Övriga rörelseintäkter		9 280	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 280	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 048 692	-4 007 007
Summa rörelsekostnader		-5 048 692	-4 007 007
Rörelseresultat		-5 039 412	-4 007 007
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 581 712	4 063 959
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 010	-11 930
Summa finansiella poster		4 579 702	4 052 029
Resultat efter finansiella poster		-459 710	45 022
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		5 736 033	779 115
Summa bokslutsdispositioner		5 736 033	779 115
Resultat före skatt		5 276 323	824 137
Årets resultat		5 276 323	824 137

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	167 645 259	133 009 761
Fordringar hos koncernföretag		263 558 150	218 093 648
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>431 203 409</u>	<u>351 103 409</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>431 203 409</u>	<u>351 103 409</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 500	8 576
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>16 500</u>	<u>8 576</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 046 277	66 410
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 046 277</u>	<u>66 410</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 062 777</u>	<u>74 986</u>
Summa tillgångar		<u>432 266 186</u>	<u>351 178 395</u>

2023061604003

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		43 444 990	35 834 670
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>43 444 990</u>	<u>35 834 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		418 456 815	334 164 911
Balanserat resultat		-51 317 298	-36 573 437
Årets resultat		5 276 323	824 137
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>372 415 840</u>	<u>298 415 611</u>
Summa eget kapital		<u>415 860 830</u>	<u>334 250 281</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		15 070 291	15 888 037
Övriga skulder		362	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 334 703	1 040 077
Summa kortfristiga skulder		<u>16 405 356</u>	<u>16 928 114</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>432 266 186</u>	<u>351 178 395</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Andelar i koncernföretag

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

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skulder

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

Leverantörsskulder

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

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital/balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt, koncernföretag	4 581 712	4 063 623
Valutakursdifferenser	-	336
	<u>4 581 712</u>	<u>4 063 959</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Räntekostnader, övriga	-2 010	-11 930
	<u>-2 010</u>	<u>-11 930</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	133 009 761	92 999 562
- Förvärv	34 635 498	40 010 199
	<u>167 645 259</u>	<u>133 009 761</u>
Utgående anskaffningsvärden	167 645 259	133 009 761
	<u>167 645 259</u>	<u>133 009 761</u>
Redovisat värde	<u>167 645 259</u>	<u>133 009 761</u>

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har inte noterat någon väsentlig påverkan av de effekterna vi ser som en följd av stigande räntor och stigande energipriser.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter årets utgång.

Stockholm enligt vår efterföljande elektroniska underskrift.

Mats Flodman

Thomas Wolff

Jonas Östlund

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Leo Doherty
Auktoriserad revisor

ANNEX 1

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

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

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

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

Yes

It made sustainable investments with an environmental objective: ____%

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

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

It made sustainable investments with a social objective: ____%

No

It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of 96.1% of sustainable investments

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

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

with a social objective

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



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

The fund has promoted environmental characteristics by not being exposed to extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels. The fund has promoted environmental characteristics by making sustainable investments. 96,1 % of the fund portfolio was made up of sustainable investments during the reference period.

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

How did the sustainability indicators perform?

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

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

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

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

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

Implementation of adaptation solutions as per the climate risk and vulnerability assessment: 0.07% of fund GAV regarding BREEAM-In-Use certifications and installation of new ventilation control system in the asset Medlingen 2.

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

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

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

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

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

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

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

The indicators for adverse impact on sustainability factors were taken into account in the management of investments. As of 31 December 2022 status on adverse impact on sustainability factors were as follows:

- Investments in real estate assets involved in the extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels: 0%
- Share of investments in energy-inefficient real estate assets defined as value of real estate assets built before 31/12/2020 with EPC C or below plus value of real estate assets built after 31/12/2020 with PED above NZEB: 28% of total property value.
- Scope 2 GHG emissions by real estate assets (owner's emission): 48 tonnes CO2
- Annual Energy consumption (owner's consumption): 70 KWh/m2
- Share of real estate assets not equipped with facilities for waste sorting and not covered by a waste recovery or recycling contract: 0%

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

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

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

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

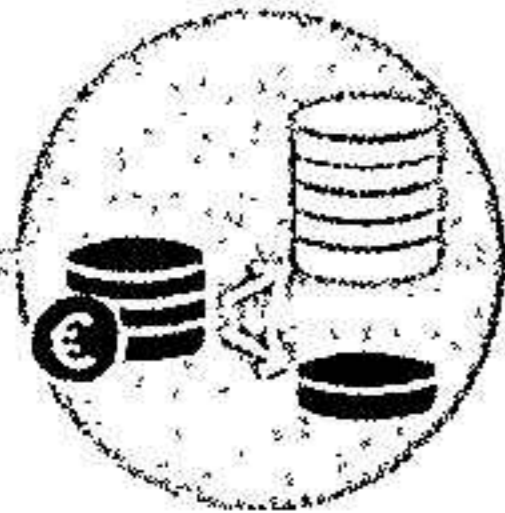
The "do no significant harm" principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account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

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



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

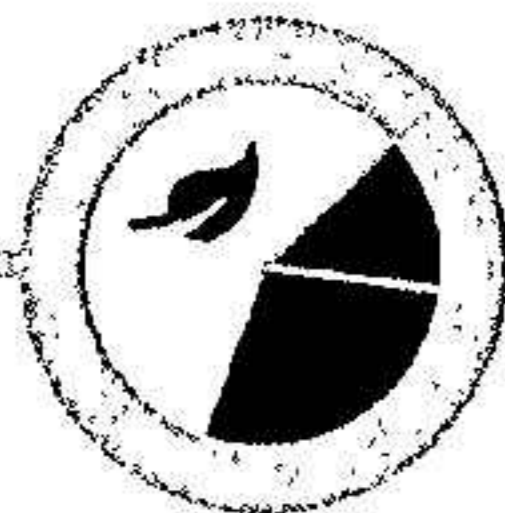
The fund does not consider the PAI indicators as part of its investment strategy to promote environmental characteristics. However, the fund does make sustainable investments, which is why the fund is required to measure and set specific criteria regarding some of the PAI indicators in order to fulfil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



What were the top investments of this financial product?

The list includes the investments constituting the greatest proportion of investments of the financial product during the reference period which is: 1 January 2022 – 31 December 2022 31. December 2022

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

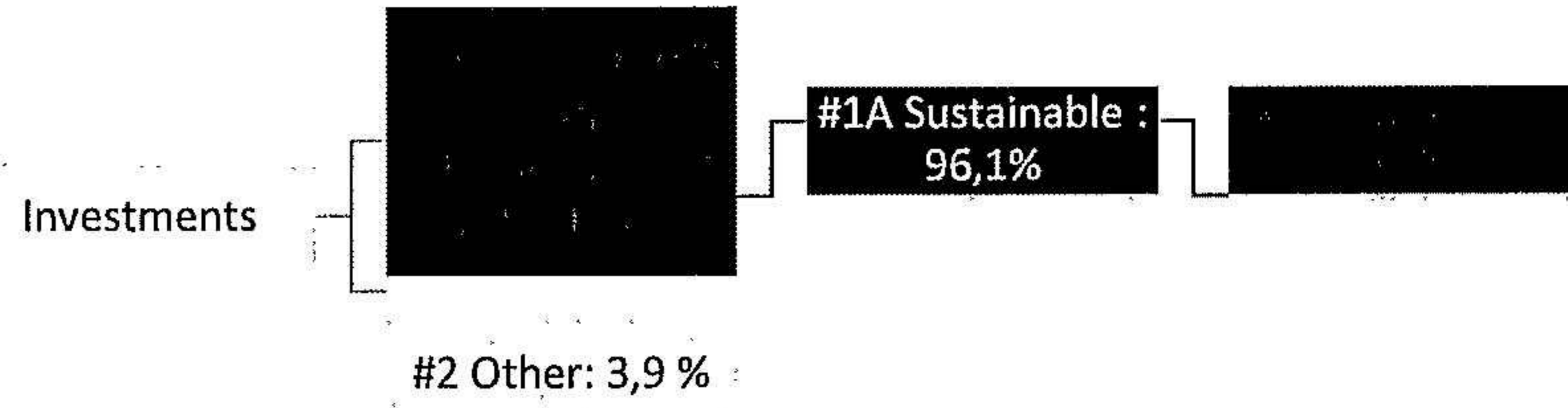


What was the proportion of sustainability-related investments?

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

What was the asset allocation?

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.



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

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

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

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

In which economic sectors were the investments made?

Sector	% of Investments (GAV)
Office	0.0 %
Retail	49,1 %
Industrial/Logistics	47.0 %



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

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

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

Yes

In fossil gas

In nuclear energy

No

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

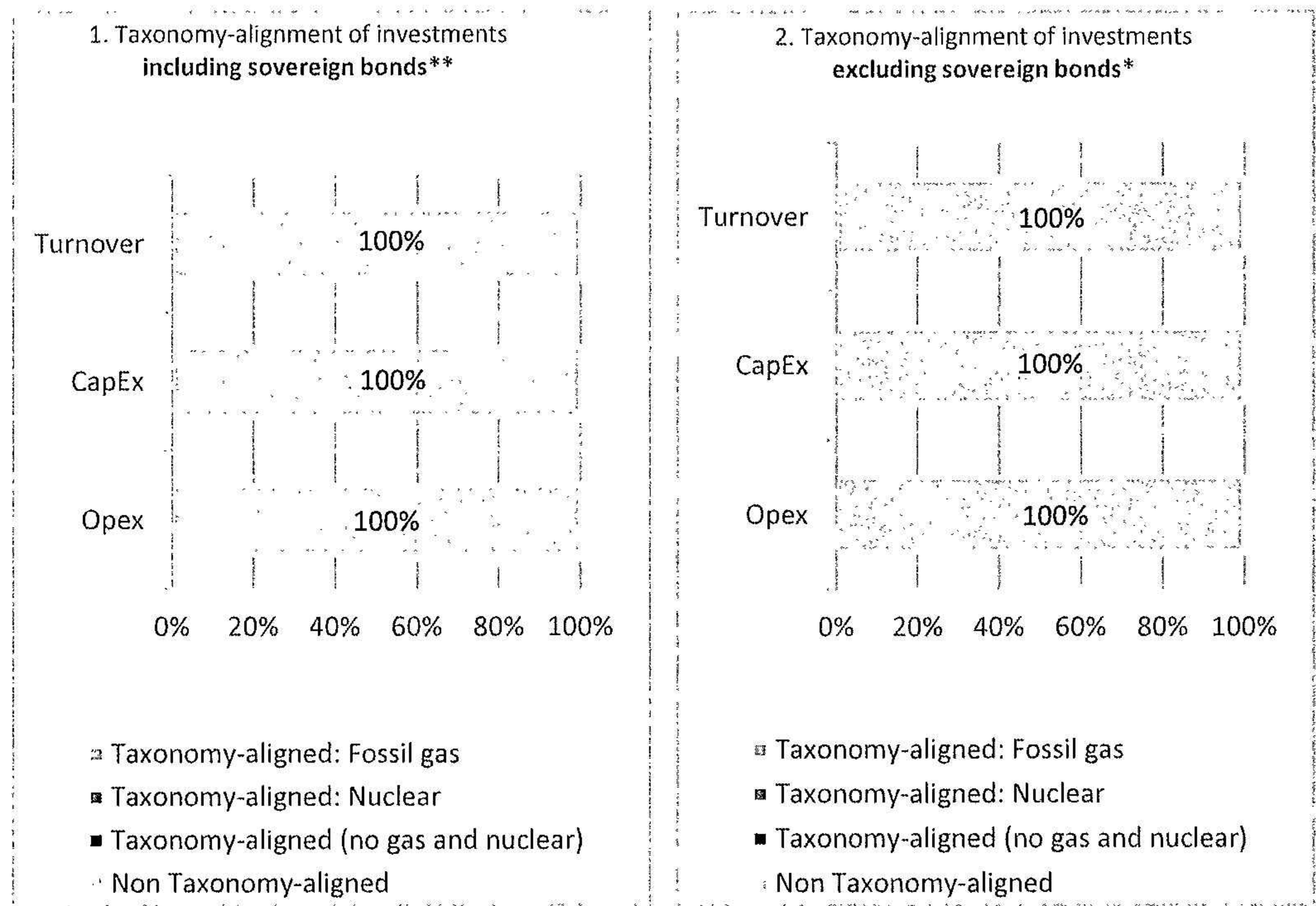
Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

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

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

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

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



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

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

None



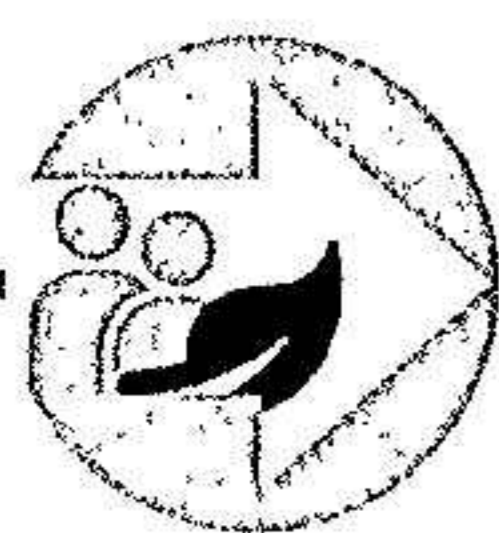
What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy

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



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

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



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

Climate risk and vulnerability assessments have been made on all investments and adaptation solutions have been initiated.

BREEAM-In-Use certifications have been received for the assets Medlingen 2, Stenalyckan 1, Kviberg 29:3 and Kviberg 29:4.

Energy optimization measures in the asset Medingen 2 through installation of a new digital control system for ventilation.

Production of a CO2-budget for the coming year for all assets in the fund by using the CRREM-tool for analysis.

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

Collection of energy data from all tenants initiated.

Performance of annual tenant satisfaction survey.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JONAS ÖSTLUND

Serienummer: 19620208xxxx
IP: 212.37.xxx.xxx
2023-05-15 08:04:53 UTC



Mats Larsson Flodman

Serienummer: 19701218xxxx
IP: 212.37.xxx.xxx
2023-05-15 08:16:24 UTC



Thomas Riddervold Wolff

Serienummer: 9578-5998-4-915328
IP: 217.74.xxx.xxx
2023-05-15 08:37:09 UTC



LEO DOHERTY

Auktoriserad revisor
Serienummer: 19870119xxxx
IP: 92.244.xxx.xxx
2023-05-15 18:23:38 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023061604013

Penneo dokumentnyckel: PBJLJ-JBPEV-YH4OX-CY5XH-5ICIL-CJBN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEAS Swedish Balanced Property Fund AB
organisationsnummer 559022-8002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEAS Swedish Balanced Property Fund AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DEAS Swedish Balanced Property Fund ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEAS Swedish Balanced Property Fund AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna bilaga. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på

upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för DEAS Swedish Balanced Property Fund AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEAS Swedish Balanced Property Fund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Leo Doherty
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LEO DOHERTY

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19870119xxxx

IP: 92.244.xxx.xxx

2023-05-15 18:23:38 UTC



2023061604016

Penneo dokumentnyckel: TMLFB-VAOJC-UPU74-GK1AQ-LODK5-IFX2H

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>