

# Årsredovisning

för

## Barings Core Fund Sörred MergCo AB

559291-9814

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-03.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Kristina Johnson, Styrelseledamot

2025-07-18

Styrelsen för Barings Core Fund Sörred MergCo AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föremål för företags verksamhet är att direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom och är därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Göteborg Sörred 7:22.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2020/21</b><br>(13 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning                   | 20 202      | 19 824      | 8 852       | 2 245                      |
| Resultat efter finansiella poster | 2 631       | 1 157       | -10 986     | -12 413                    |
| Soliditet (%)                     | 30,7        | 31,4        | 30,2        | 36,3                       |

### Förändringar i eget kapital

|                                             | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000                    | 87 011 476                     | 1 156 809                 | <b>88 193 285</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 1 156 809                      | -1 156 809                | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                                | -2 133 853                | <b>-2 133 853</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>             | <b>88 168 285</b>              | <b>-2 133 853</b>         | <b>86 059 432</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst       | 88 168 285        |
| årets förlust          | -2 133 853        |
|                        | <b>86 034 432</b> |
| <br>                   |                   |
| disponeras så att      |                   |
| i ny räkning överföres | 86 034 432        |
|                        | <b>86 034 432</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             |            | 20 201 988                        | 19 823 647                        |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 1 529 679                         | 57 879                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |            | <b>21 731 667</b>                 | <b>19 881 526</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Råvaror och förnödenheter                                                   |            | -1 549 596                        | -728 012                          |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -3 009 968                        | -3 449 219                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -3 263 984                        | -3 263 171                        |
| Övriga rörelsekostnader                                                     |            | -905 833                          | 0                                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-8 729 381</b>                 | <b>-7 440 402</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>13 002 286</b>                 | <b>12 441 124</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 24 449                            | 103 633                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -10 396 001                       | -11 387 948                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-10 371 552</b>                | <b>-11 284 315</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>2 630 734</b>                  | <b>1 156 809</b>                  |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                |            |                                   |                                   |
| Lämnade koncernbidrag                                                       |            | -4 764 587                        | 0                                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                          |            | <b>-4 764 587</b>                 | <b>0</b>                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-2 133 853</b>                 | <b>1 156 809</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-2 133 853</b>                 | <b>1 156 809</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 2          | 270 128 734        | 273 392 719        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 3          | 579 442            | 511 103            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>270 708 176</b> | <b>273 903 822</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>270 708 176</b> | <b>273 903 822</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                                                 |            | 26 628             | 40 531             |
| Övriga fordringar                                                              |            | 0                  | 978 057            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 771 590            | 11 619             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |            | <b>798 218</b>     | <b>1 030 207</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |            |                    |                    |
| Kassa och bank                                                                 |            | 8 559 906          | 5 816 260          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |            | <b>8 559 906</b>   | <b>5 816 260</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <b>9 358 124</b>   | <b>6 846 467</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <b>280 066 300</b> | <b>280 750 289</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                    |                    |
| Aktiekapital                                 |            | 25 000             | 25 000             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>25 000</b>      | <b>25 000</b>      |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 88 168 285         | 87 011 476         |
| Årets resultat                               |            | -2 133 853         | 1 156 809          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>86 034 432</b>  | <b>88 168 285</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>86 059 432</b>  | <b>88 193 285</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
|                                              | 4          |                    |                    |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 157 200 000        | 157 200 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>157 200 000</b> | <b>157 200 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 634 256            | 251 961            |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 4 764 587          | 0                  |
| Skatteskulder                                |            | 25 092             | 0                  |
| Övriga skulder                               |            | 26 271             | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 31 356 661         | 35 105 043         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>36 806 868</b>  | <b>35 357 004</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>280 066 300</b> | <b>280 750 289</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 280 561 480        | 280 561 480        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>280 561 480</b> | <b>280 561 480</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 168 761         | -3 905 590         |
| Årets avskrivningar                             | -3 263 984         | -3 263 171         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 432 745</b> | <b>-7 168 761</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>270 128 735</b> | <b>273 392 719</b> |

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 511 103        | 0              |
| Inköp                                           | 68 339         | 511 103        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>579 442</b> | <b>511 103</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>579 442</b> | <b>511 103</b> |

#### Not 4 Långfristiga skulder

|                                                                           | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Skulder till koncernföretag som förfaller mer än fem år efter balansdagen | 157 200 000        | 157 200 000        |
|                                                                           | <b>157 200 000</b> | <b>157 200 000</b> |

#### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Barings Core Fund Norrköping Holding AB, org.nr 559259-5697. Moderföretaget i koncernen är Barings European Core Property Fund SICAV-SIF med säte i Luxemburg och registreringsnummer B 201.402. Koncernredovisning upprättas för Barings European Core Property Fund SCSp SICAV-SIF och finns att tillgå på följande adress L-2453 Luxemburg, 19 Rue Eugène Ruppert.

*Kristina Johnson*  
Kristina Johnson  
Styrelseordförande  
2025-07-01

*Olli Hakala*  
Olli Hakala  
Styrelseledamot  
2025-07-01

*Andreas Norberg*  
Andreas Norberg  
Styrelseledamot  
2025-07-02

*Michael Vlandys*  
Michael Vlandys  
Styrelseledamot  
2025-07-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-07-03

KPMG AB

*Marc Karlsson*  
Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Barings Core Fund Sörred MergCo AB, org.nr 559291-9814

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barings Core Fund Sörred MergCo AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Barings Core Fund Sörred MergCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Barings Core Fund Sörred MergCo 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 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 Barings Core Fund Sörred MergCo AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Barings Core Fund Sörred MergCo 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

#### *Anmärkning*

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

Stockholm 2025-07-03

KPMG AB

*Marc Karlsson*

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor