

Årsredovisning Annual Accounts

för
for

EELVF IV Sweden Dev G1 AB
559392-6255

Räkenskapsåret
The financial year
2024

Fastställelseintyg/ *Certificate of Adoption*

Undertecknad, styrelseledamot i **EELVF IV Sweden Dev G1 AB** intygar att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 30 juni 2025. Årstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag beträffande det uppkomna resultatet.

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

*The undersigned, Board member of **EELVF IV Sweden Dev G1 AB**, certifies that the Income Statement and Balance Sheet have been adopted by the Annual General Meeting held on June 30th 2025. The General meeting decided to adopt the Board of Directors' proposal regarding the allocation of the result.*

The undersigned certifies also that the contents of the annual report/ and the auditor's reports are true copies of the original documents.

Stockholm den 30 juni 2025.



Name: Paul Collin, Director

Årsredovisning

för

EELVF IV Sweden Dev G1 AB

559392-6255

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-12-31

Styrelsen för EELVF IV Sweden Dev G1 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-12-31.

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

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt förvärva, äga, förvalta och utveckla fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget genomgått betydande förändringar. Den 20 juni 2024 överläts bolaget till en ny ägare. Sedan detta datum är bolagets nya ägare EELVF IV Sweden HoldCo G S.à r.l., med organisationsnummer B266258 och säte i Luxembourg.

I samband med ägarbytet har bolaget även bytt namn från Wingeye Fast 1 AB till EELVF IV Sweden Dev G1 AB.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av EELVF IV Sweden Holdco G Sàrl.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23
	(16 mån)	(13 mån)
Nettoomsättning	0	0
Balansomslutning	239 545	1 139
Avkastning på eget kap. (%)	-67,9	-34,9
Soliditet (%)	6,7	1,6
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie-	Uppskriv-	Balanserat	Årets	Totalt
	kapital	ningsfond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	25 000	0		-6 469	18 531
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-6 469	6 469	0
Erhållna aktieägartillskott	0		26 845 993	0	26 845 993
Årets resultat				-10 864 426	-10 864 426
Belopp vid årets utgång	25 000	0	26 839 524	-10 864 426	16 000 098

EELVF IV Sweden Dev G1 AB
Org.nr 559392-6255

3 (11)

Aktiekapitalet består av 250 st A-aktier med kvotvärde 100 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Erhållna aktieägartillskott	26 845 993
årets förlust	-10 864 426
	15 981 567
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 981 567
	15 981 567

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

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)	2022-08-01 -2023-08-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		3 469	0
		3 469	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 559 177	-6 469
Övriga rörelsekostnader		-10 999	0
		-3 570 176	-6 469
Rörelseresultat		-3 566 707	-6 469
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-7 297 719	0
		-7 297 719	0
Resultat efter finansiella poster		-10 864 426	-6 469
Resultat före skatt		-10 864 426	-6 469
Skatt på årets resultat	4	0	0
Årets resultat		-10 864 426	-6 469

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	193 907 315	1 120 000
		193 907 315	1 120 000
Summa anläggningstillgångar		193 907 315	1 120 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		41 701 862	0
		41 701 862	0
<i>Kassa och bank</i>		3 935 622	18 531
Summa omsättningstillgångar		45 637 484	18 531
SUMMA TILLGÅNGAR		239 544 799	1 138 531

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

26 839 524

0

Årets resultat

-10 864 426

-6 469

15 975 098

-6 469

Summa eget kapital

16 000 098

18 531

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

107 855 226

0

Skulder till koncernföretag

7

82 553 736

1 120 000

Övriga skulder

469 520

0

Summa långfristiga skulder

190 878 482

1 120 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

12 561 250

0

Skulder till koncernföretag

5 681 214

0

Övriga skulder

9 599 868

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 823 887

0

Summa kortfristiga skulder

32 666 219

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

239 544 799

1 138 531

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärde: Kostnader för nyanläggningar ska redovisas till anskaffningsvärde, vilket inkluderar alla direkt hänförliga utgifter för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Exeter Europe Logistics Value Fund IV SCSp med organisationsnummer B253626 med säte i Luxembourg.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-08-01 -2023-08-31
Räntekostnader till koncernföretag	-6 913 580	0
Övriga räntekostnader	-384 139	0
	-7 297 719	0

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-09-01 -2024-12-31	2022-08-01 -2023-08-31
Skatt på årets resultat		
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-10 864 488	-6 469
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	0	1 333
Ej avdragsgilla kostnader	0	-392
I år uppkomna underskottsavdrag		-941
Redovisad skattekostnad	0	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 120 000	0
Inköp	192 787 315	1 120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 907 315	1 120 000
Utgående redovisat värde	193 907 315	1 120 000

Not 6 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	250	100
	250	

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-08-31
EELVF IV Holdco G Sarl	82 553 736	1 120 000
Externt lån: Nordic Logistic Financing	107 855 226	0
Övriga skulder	469 520	0
	190 878 482	1 120 000

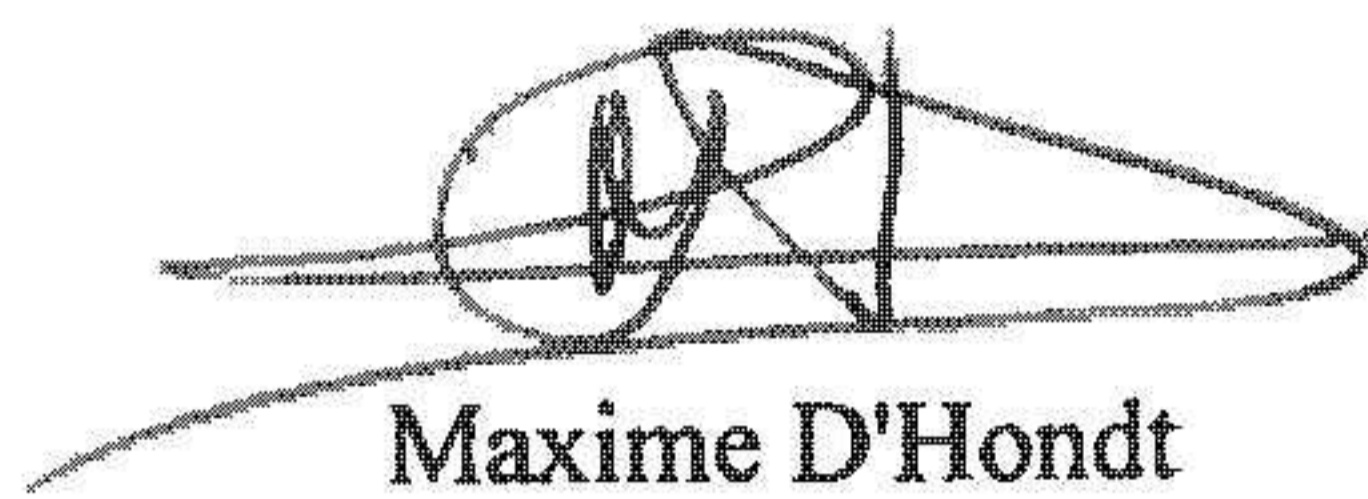
Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den pågående byggnationen av fastigheten förväntas bli färdigställd under 2025.

Stockholm, Den 30/06/2025

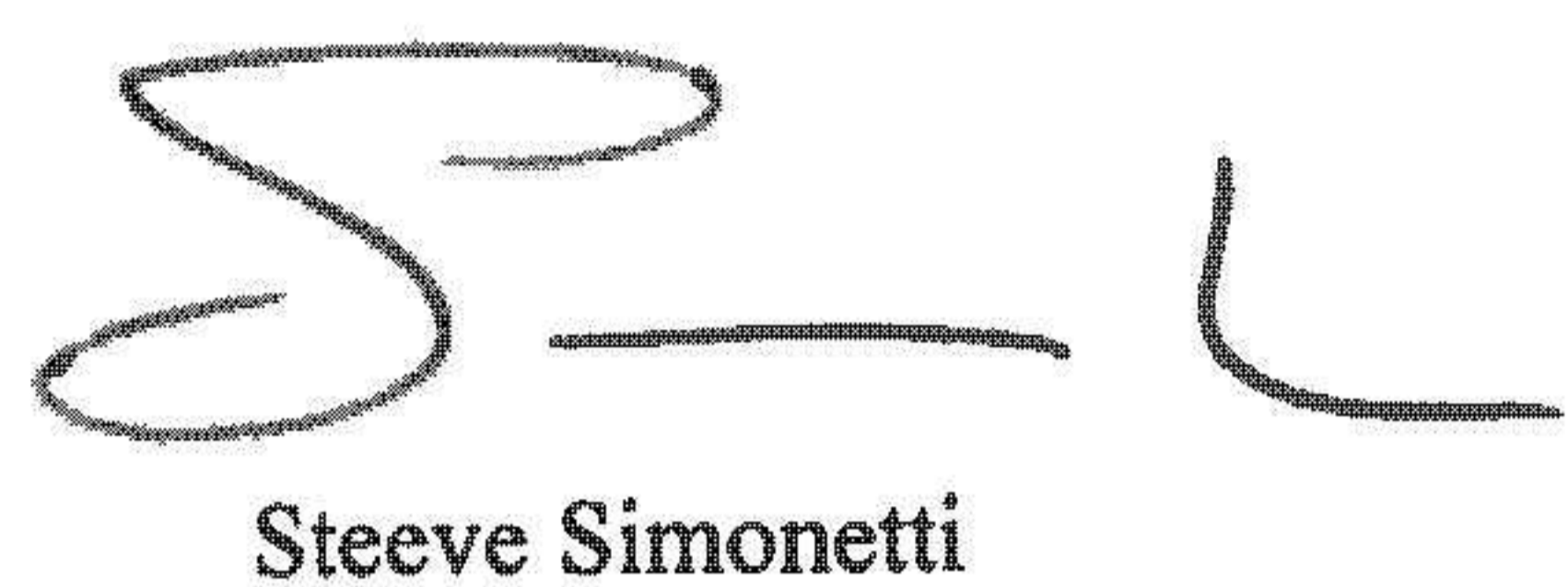
James Golunski
Ordförande

Paul Collin



Maxime D'Hondt

Steven Richards



Steeve Simonetti

Vår revisionsberättelse har lämnats , Den 30 juni 2025

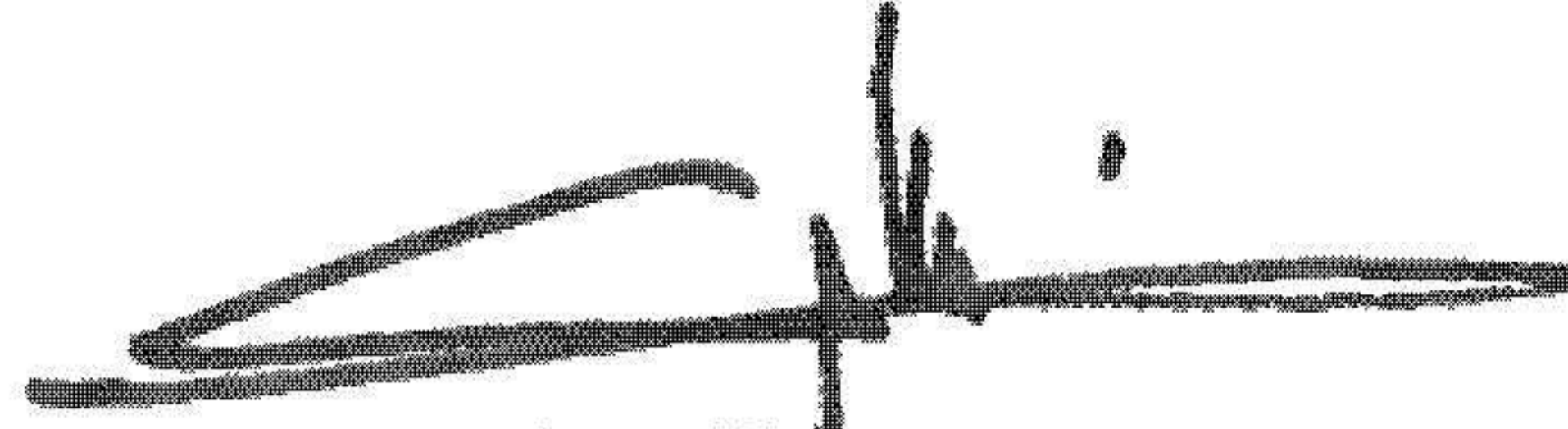
Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thörling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig Revisor

Peter Löfgren
Auktoriserad revisor

Stockholm, Den 30/06/2025

James Golunski
Ordförande



Paul Collin

Maxime D'Hondt

Steven Richards

Steeve Simonetti

Vår revisionsberättelse har lämnats , Den 30 juni 2025

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thörling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig Revisor

Peter Löfgren
Auktoriserad revisor

Stockholm, Den 30/06/2025



James Golunski
Ordförande

Paul Collin



Steven Richards

Maxime D'Hondt

Steeve Simonetti

Vår revisionsberättelse har lämnats , Den 30 juni 2025

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thörling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig Revisor

Peter Löfgren
Auktoriserad revisor

Stockholm, Den 30/6/2025

James Golunski
Ordförande

Paul Collin

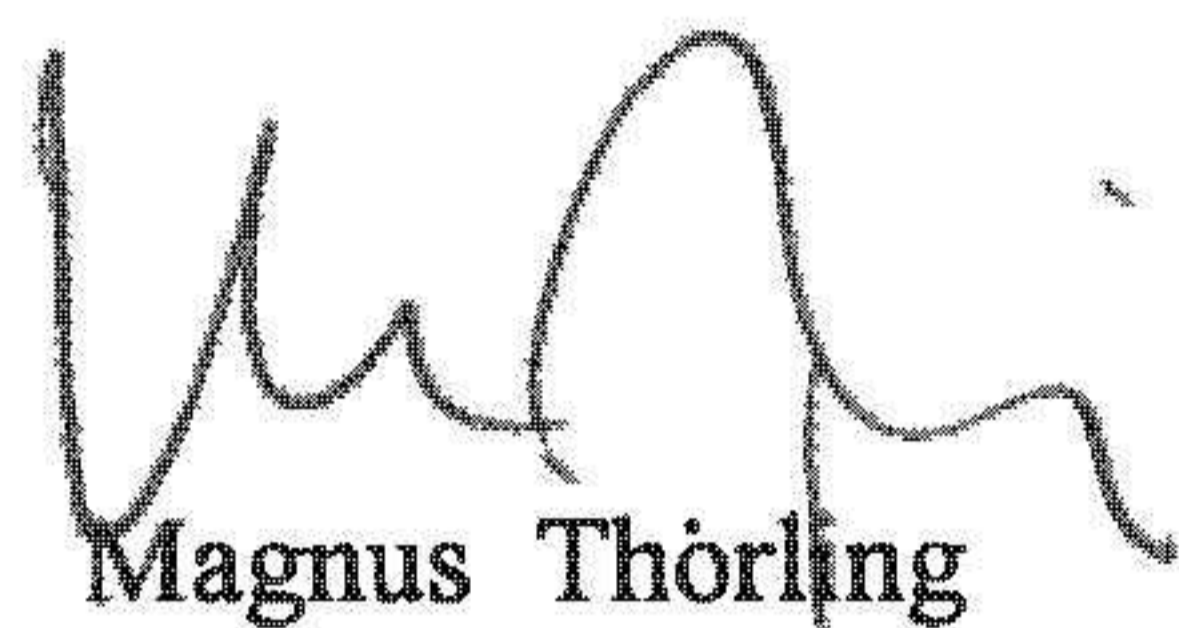
Maxime D'Hondt

Steven Richards

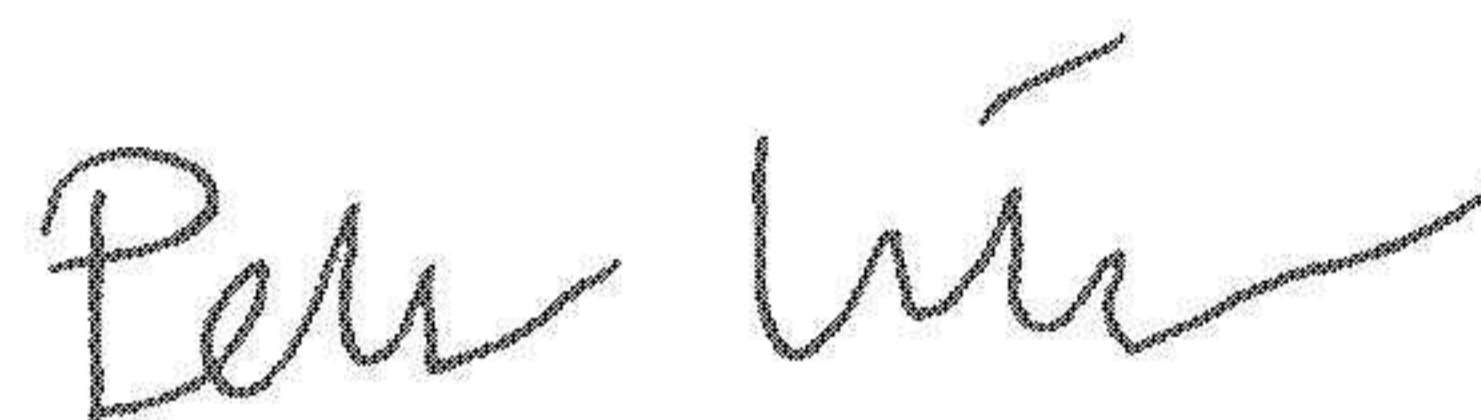
Steeve Simonetti

Vår revisionsberättelse har lämnats , Den 30 juni 2025

Öhlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thörning
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig Revisor



Peter Löfgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i EELVF IV Sweden Dev G1 AB, org.nr 559392-6255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för EELVF IV Sweden Dev G1 AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 december 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av EELVF IV Sweden Dev G1 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 för EELVF IV Sweden Dev G1 AB.

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 EELVF IV Sweden Dev G1 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.

Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2022-08-16 - 2023-08-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 december 2024 har därmed inte utförts.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 EELVF IV Sweden Dev G1 AB för räkenskapsåret 1 september 2023 till 31 december 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 EELVF IV Sweden Dev G1 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.

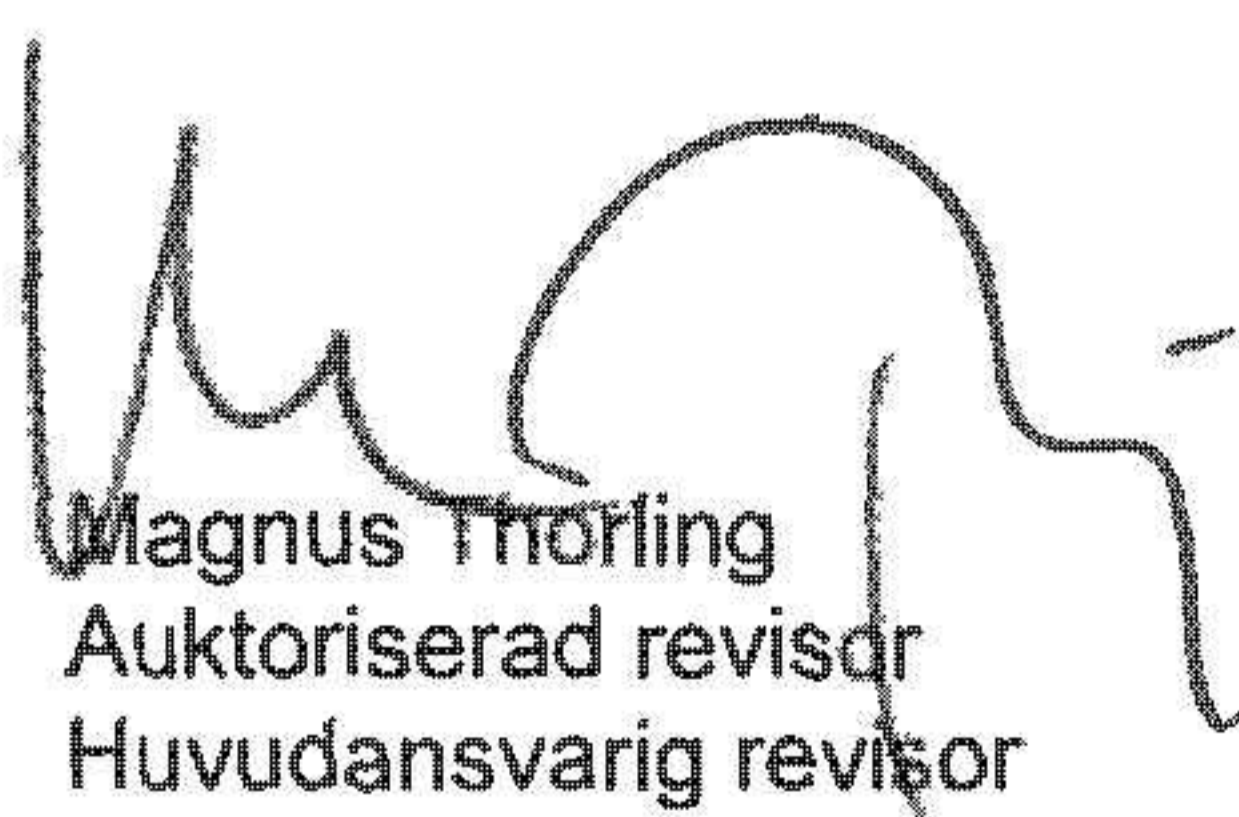
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

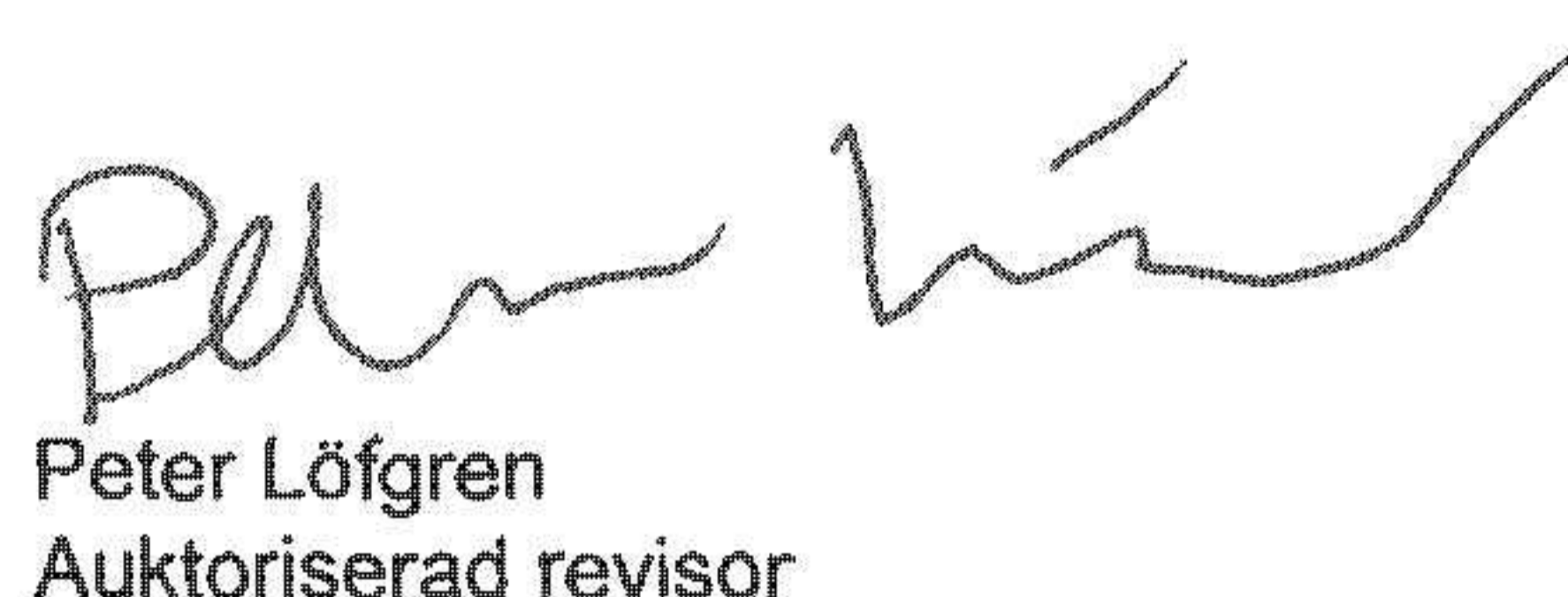
En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 30 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thörning
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Peter Löfgren
Auktoriserad revisor