

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-05-31 - 2024-12-31

för

Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4
Förändringar i koncernens eget kapital	5
Koncernens kassaflödesanalys	6
Moderbolagets resultaträkning	7
Moderbolagets balansräkning	8
Förändringar i moderbolagets eget kapital	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 9 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 10 april 2025


Johan Rylander

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2024-05-31 - 2024-12-31

för

Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens balansräkning	4
Förändringar i koncernens eget kapital	5
Koncernens kassaflödesanalys	6
Moderbolagets resultaträkning	7
Moderbolagets balansräkning	8
Förändringar i moderbolagets eget kapital	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR NOEON LOGISTICS FUND I (E) AB

Styrelsen för Noeon Logistics Fund I (E) AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-05-31 - 2024-12-31, vilket är bolagets första verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Noeon Logistics Fund I (E) AB är en alternativ investeringsfond registrerad hos Finansinspektionen som förvaltas av Noeon Equity AB. Bolaget ska genom dotterbolag äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger inga egna fastigheter. Bolaget har inte haft några anställda.

Noeon Logistics Fund I (E) AB äger 100 % av aktierna i SBRe Top Holding AB, org nr 559496-9791. SBRe Top Holding AB förvaltar vidare intressen i andra företag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året avtalat om ett förvärv av en fastighet i Malmö med tillträde 15 januari 2025. Koncernen har via ett joint venture även avtalat om ett förvärv av en projektfastighet i Västerås med tillträde i februari 2025.

Omsättning, resultat och ställning (koncernen)

	2024
Nettoomsättning	-
Förvaltningsresultat	-6 337
Eget kapital	688
Balansomslutning	77 255
Soliditet	0,9%

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen.

Framtida utveckling

Koncernen avser att förvärva och förvalta fastigheter.

Under det kommande året förväntas verksamheten fortsätta att växa genom ytterligare förvärv.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)

Balanserat resultat	6 999 678
Årets resultat	-6 336 612
	<u>663 066</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>663 066</u>
	<u>663 066</u>



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-05-31 2024-12-31
Hysesintäkter		-
Driftöverskott		0
Central administration	3, 4, 5	-5 327
Resultatandel från joint venture	9	-1 009
Rörelseresultat		-6 336
Finansiella kostnader	6	-1
Förvaltningsresultat		-6 337
Resultat före skatt		-6 337
Skatt	7	-
ÅRETS RESULTAT		-6 337
Resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		-6 337
Innehav utan bestämmande inflytande		-
Resultat per aktie i tkr	8	
Före utspädningseffekter		-0
Efter utspädningseffekter		-0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2024-05-31 2024-12-31
Årets resultat		-6 337
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		
Summa övrigt totalresultat		-
Övrigt totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare		-
Innehav utan bestämmande inflytande		-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-6 337



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Not 2024-12-31

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Andelar i joint venture	9	10
-------------------------	---	----

Summa anläggningstillgångar		10
------------------------------------	--	-----------

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar	10	364
-------------------	----	-----

Likvida medel	11, 13	76 881
---------------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		77 245
------------------------------------	--	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		77 255
-------------------------	--	---------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	17	25
--------------	----	----

Övrigt tillskjutet kapital		7 000
----------------------------	--	-------

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-6 337
---	--	--------

Summa eget kapital		688
---------------------------	--	------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	13	2 531
--------------------	----	-------

Övriga skulder	12	70 710
----------------	----	--------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 326
--	----	-------

Summa kortfristiga skulder		76 567
-----------------------------------	--	---------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 255
---------------------------------------	--	---------------



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-05-31	0	0	0	0
Registrering av aktiekapital	25	-	-	25
Nyemission	0	-	-	0
Aktieägartillskott	-	7 000	-	7 000
Årets resultat	-	-	-6 337	-6 337
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	7 000	-6 337	688

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital. Antalet aktier uppgår till 40 540 000 st och kvotvärdet är 0,00 kr per aktie.

Övrigt tillskjutet kapital

I posten ingår kapital som tillskjutits av ägarna, såsom nyemission och erhållna aktieägartillskott.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget.



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-05-31 2024-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-6 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Nedskrivningar av andelar i joint venture		1 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	10	-364
Förändring av rörelseskulder	12, 13, 14	76 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 876
Investeringsverksamheten		
Förvärv av joint venture	9	-1 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 020
Finansieringsverksamheten		
Registrering av aktiekapital	17	25
Erhållna aktieägartillskott		7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 025
Årets kassaflöde		76 881
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	11, 13	76 881



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-05-31 2024-12-31
Nettoomsättning		259
Bruttoresultat		259
Central administration	3, 4, 5	-5 326
Rörelseresultat		-5 067
Resultat från andelar i koncernföretag	15	-1 269
Finansiella kostnader	6	-1
Resultat efter finansiella poster		-6 337
Skatt på årets resultat	7	-
ÅRETS RESULTAT		-6 337

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-05-31 2024-12-31
Årets resultat		-6 337
Övrigt totalresultat		-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-6 337



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

MODERBOLAGETS		
BALANSRÄKNING		
	Not	2024-12-31
Belopp i tkr		
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	16	556
Summa finansiella anläggningstillgångar		556
Summa anläggningstillgångar		556
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	10	47
Summa kortfristiga fordringar		47
Kassa och bank	11	75 380
Summa omsättningstillgångar		75 427
SUMMA TILLGÅNGAR		75 983



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

Belopp i tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

17

25

Summa bundet eget kapital

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 000

Årets resultat

-6 337

Summa fritt eget kapital

663

Summa eget kapital

688

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 269

Övriga skulder

12

70 700

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

3 326

Summa kortfristiga skulder

75 295

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 983

2025041102069



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Balanserat resultat		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	inkl årets resultat	
Ingående eget kapital 2024-05-31	0	0	0
Registrering av aktiekapital	25	-	25
Nyemission	0	-	0
Aktieägartillskott	-	7 000	7 000
Årets resultat	-	-6 337	-6 337
Utgående eget kapital 2024-12-31	25	663	688

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital. Antalet aktier uppgår till 40 540 000 st och kvotvärdet är 0,00 kr per aktie.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget.



Noeon Logistics Fund I (E) AB
559485-4209

MODERBOLAGETS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2024-05-31 2024-12-31
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-5 067
Betald ränta	6	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-5 068</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	10	-47
Förändring av rörelseskulder	12, 13, 14	75 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>70 180</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag	16	-1 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 825</u>
Finansieringsverksamheten		
Bildande av aktiebolag	17	25
Erhållna aktieägartillskott		7 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>7 025</u>
Årets kassaflöde		75 380
Likvida medel vid årets början		0
Likvida medel vid årets slut	11, 13	<u>75 380</u>



559485-4209

2025041102072

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

Noeon Logistics Fund I (E) AB, org nr 559485-4209, med säte i Stockholm utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag.

Årsredovisningen har godkänts av styrelsen det datum som framgår av deras elektroniska underskrift och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

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) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall på grund av gällande skatteregler.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas. Dotterföretag konsolideras enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser.

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



559485-4209

2025041102073

Joint venture

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytandet över en verksamhet. Det existerar endast när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytandet måste ge sitt samtycke vid beslut avseende verksamheterna. Joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i joint venture redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstillfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i joint ventures nettotillgångar. Erhållna utdelningar från joint ventures minskar redovisat värde. Resultatandelar från joint ventures redovisas i Resultatandel från joint venture inom rörelseresultatet i koncernens resultaträkning. Prövningar av behovet av nedskrivning liksom redovisning och återföring av nedskrivningar för investeringar i joint venture sker årligen.

Ersättning till anställda och styrelse

Koncernen har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner ej har utbetalts.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. 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 i förhållande till IFRS.



559485-4209

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.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. 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 redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Not 3 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Centraladministration		
Revisions-, advokat- och konsultarvoden	-4 612	-4 612
Övriga kostnader	-715	-714
Summa	-5 327	-5 326

Not 4 Personalkostnader

Koncernen har inte haft några anställda innevarande år.

Könsfördelning i styrelsen

	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Män	3	3
Kvinnor	0	0



559485-4209

2025041102075

Not 5 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Deloitte AB revisionsuppdrag	60	60
	60	60

Revisionsuppdrag avser revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen, vilket innefattar granskning av årsredovisningen, koncernredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 6 Finansiella kostnader

	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Övriga finansiella kostnader	-1	-1
Summa	-1	-1

Not 7 Skatt på årets resultat

Avstämning av redovisad skatt	Koncernen 2024	Moderbolaget 2024
Resultat före skatt	-6 337	-6 337
Nominell skatt enligt gällande skattesats	1 305	1 305
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och	-208	-261
Skatteeffekt ej redovisade underskottsavdrag	-1 097	-1 044
Redovisad effektiv skatt	0	0

Not 8 Resultat per aktie

	Koncernen 2024
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-6 337
Antal utestående aktier på balansdagen	40 540 000
Resultat per aktie efter utspädningseffekter i kr	-0



559485-4209

Not 9 Andelar i joint venture

	Koncernen 2024-12-31
Ingående redovisat värde	0
Förvärv	1 020
Nedskrivningar	-1 010
Utgående redovisat värde	10

Företagets namn	Org.nr	Säte	Koncernen	
			Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
SBNR AB	559505-2449	Stockholm	40,0%	10
				10

* Röstandel 50%

Not 10 Övriga fordringar

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Moms	364	47
Summa	364	47

Not 11 Likvida medel

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Kassa och bank	76 881	75 380
Summa	76 881	75 380

Not 12 Övriga skulder

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Skuld till investerare	70 700	70 700
Övrigt	10	-
Summa	70 710	70 700

Not 13 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Koncernen utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader.



559485-4209

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändringar i verkligt värde till följd av förändringar i räntor, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk.

Kreditrisk

Med kreditrisk menas risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot koncernen.

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	2024		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	364	-	-
Likvida medel	76 881	-	-
Summa	77 245	0	0
Finansiella skulder			
Leverantörsskulder	-	-	2 531
Övriga skulder	-	-	70 710
Summa	0	0	73 241

Finansiella instrument per kategori

Moderbolaget	2024		
	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Övriga fordringar	47	-	-
Likvida medel	75 380	-	-
Summa	75 427	0	0
Finansiella skulder			
Leverantörsskulder	-	-	1 269
Övriga skulder	-	-	70 700
Summa	0	0	71 969

Det föreligger inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden avseende koncernens finansiella instrument.



559485-4209

2025041102078

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2024-12-31	Moderbolaget 2024-12-31
Övriga poster	3 326	3 326
Summa	3 326	3 326

Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2024
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-1 269
Summa	-1 269

Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0
Förvärv	25
Ovillkorade aktieägartillskott	1 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 825
Ingående nedskrivningar	0
Årets nedskrivningar	-1 269
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 269
Utgående redovisat värde	556

Företagets namn	Org.nr	Säte	Kapitalandel i procent *	Redovisat värde
SBRe Top Holding AB	559496-9791	Stockholm	100,0%	556
				556

* Kapitalandel överensstämmer med ägarandel.

Not 17 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel Röster	Röster totalt	Röstandel	
Serie A	20 000 000	49,33%	10	200 000 000	90,69%
Serie B1A	100 000	0,25%	1	100 000	0,05%
Serie B1B	440 000	1,09%	1	440 000	0,20%
Serie C1	20 000 000	49,33%	1	20 000 000	9,07%
Summa	40 540 000	100%		220 540 000	100%

Not 18 Händelser efter balansdagen

Koncernen har per 15 januari 2025 tillträtt en fastighet i Malmö samt per 28 februari en projektfastighet i Västerås.

Bolaget har per 26 mars 2025 gjort ett namnbyte till Noeon Logistics Fund I (E) AB.



559485-4209

Not 19 Förslag till vinstdisposition**Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (i kronor)**

Balanserat resultat	6 999 678
Årets resultat	-6 336 612
	<u>663 066</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	663 066
	<u>663 066</u>

Not 20 INREV NAV

I tabellen nedan framgår beräkningen av Net Asset Value (NAV) enligt European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV)s rekommendationer.

tkr	Hänvisning	Koncernen 2024-12-31
Eget Kapital hänförligt till Moderföretagets ägare		688
Justeringar, INREV NAV		
Uppstartskostnader, periodiseras över fem år	1	3 501
Förvärvskostnader periodiseras över fem år	2	990
INREV NAV		5 179

- 1) Utgifter för att etablera fonden periodiseras över fem år i enlighet med INREV Guidelines. Utifrån IFRS ska sådana utgifter kostnadsföras direkt i resultaträkningen.
- 2) Förvärvskostnader ska periodiseras över fem år i enlighet med INREV Guidelines.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Svensson Dahlberg

Rickard Svensson Dahlberg
Styrelseordförande

Johan Alfheim Rylander

Johan Alfheim Rylander
Styrelseledamot

Felix Paljak

Felix Paljak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Deloitte AB

Erik Larsson

Erik Larsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542784862

Dokument

Noeon Logistics Fund I (E) AB - AA 2024 (FINAL)
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-03-28 08:36:03 CET (+0100) av Johanna
Wollgård (JW)
Färdigställt 2025-03-29 10:39:47 CET (+0100)

Initierare

Johanna Wollgård (JW)
SBRe Fund Manager AB
johanna@southbaynordic.com
+46732009903

Signerare

Rickard Svensson Dahlberg (RSD)
South Bay
Personnummer 730604-0275
rickardsigning@southbaynordic.com



Rickard Svensson Dahlberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICKARD TOBIAS SVENSSON DAHLBERG"
Signerade 2025-03-28 16:07:52 CET (+0100)

Johan Alfheim Rylander (JAR)
Personnummer 800908-1996
johan@southbaynordic.com



Johan Alfheim Rylander

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Alfheim Rylander"
Signerade 2025-03-28 08:38:12 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542784862

2025041102081

Felix Paljak (FP)
South Bay
Personnummer 921228-3379
felix@southbaynordic.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Felix
Carl Gustav Paljak"
Signerade 2025-03-28 10:55:32 CET (+0100)

Erik Larsson (EL)
Deloitte AB
Personnummer 860619-2972
erlarsson@deloitte.se



Erik Larsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
LARSSON"
Signerade 2025-03-29 10:39:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Noeon Logistics Fund I (E) AB

Organisationsnummer: 559485-4209

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Noeon Logistics Fund I (E) AB för räkenskapsåret 2024-05-31 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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

Redovisningsstandarder 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 revisionsred 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Noeon Logistics Fund I (E) AB för räkenskapsåret 2024-05-31 - 2024-12-31 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm (datering enligt elektronisk signering) 2025

Deloitte AB

Erik Larsson
Auktoriserad revisor

2025041102084

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."

ERIK LARSSON

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: a4356ca0fc58d7[...]bcfca176f62d0

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-29 09:47:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: EKFFN-X817A-40DL8-3FCX0-IIGN0-PP1L0