

# Årsredovisning

för

## Barings Core Fund Sweden Pilängen AB

559175-6613

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Barings Core Fund Sweden Pilängen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-07-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm, 23.7.2025



Olli Hakala

**Årsredovisning**  
för  
**Barings Core Fund Sweden Pilängen AB**  
559175-6613  
Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	16

Styrelsen för Barings Core Fund Sweden Pilängen 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

### Allmänt om verksamheten

Barings Core Fund Pilängen AB äger och bedriver fastighetsförvaltning i fastigheten Örebro Chauffören 6.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Barings Core Fund Pilängen AB är dotterbolag till Barings Core Fund Norrköping AB org.nr 559259-5697 som i sin tur ägs av Barings Core Fund Sweden Holding AB org.nr 559039-0174. Moderföretaget i koncernen är Barings European Core property Fund SCsp 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 Luxembourg, 19, Rue Eugène Ruppert.

<b>Flerårsöversikt (TSEK)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	14 703	14 130	12 681	12 140
Resultat efter finansiella poster	3 221	1 593	942	-2 111
Rörelsemarginal (%)	52,6	42,9	41,2	31,5
Avkastning på eget kap. (%)	13,0	4,8	2,8	-8,0
Balansomslutning	163 230	179 765	177 060	181 257
Soliditet (%)	15,4	18,7	18,7	14,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	33 065 056	379 982	<b>33 495 038</b>
Utdelning		-10 000 000		<b>-10 000 000</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		379 982	-379 982	<b>0</b>
Årets resultat			1 719 982	<b>1 719 982</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>23 445 038</b>	<b>1 719 982</b>	<b>25 215 020</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 445 038
årets vinst	1 719 982
	<b>25 165 020</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	25 165 020
	<b>25 165 020</b>

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

2025072908009

2025072908010

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	14 702 733	14 129 832
Övriga rörelseintäkter		0	57 386
		<b>14 702 733</b>	<b>14 187 218</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 486 325	-1 822 050
Övriga externa kostnader	4	-1 671 515	-2 424 124
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 866 555	-3 875 804
		<b>-7 024 395</b>	<b>-8 121 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 678 338</b>	<b>6 065 240</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	119 586	102 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-4 576 960	-4 574 660
		<b>-4 457 374</b>	<b>-4 472 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 220 964</b>	<b>1 593 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 220 964</b>	<b>1 593 200</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 500 982	-1 213 218
<b>Årets resultat</b>		<b>1 719 982</b>	<b>379 982</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

148 666 547

152 533 102

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

9

463 246

454 578

**149 129 793**

**152 987 680**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran

410

410

**410**

**410**

**Summa anläggningstillgångar**

**149 130 203**

**152 988 090**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

6 603

360 903

Fordringar hos koncernföretag

275 000

0

Aktuella skattefordringar

574 849

834 014

Övriga fordringar

1 601

313 323

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

6 503 723

8 447 360

**7 361 776**

**9 955 600**

*Kassa och bank*

7 312 717

16 412 390

**Summa omsättningstillgångar**

**14 674 493**

**26 367 990**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**163 804 696**

**179 356 080**

<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>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 445 038	33 065 056
Årets resultat		1 719 982	379 982
		<b>25 165 020</b>	<b>33 445 038</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 215 020</b>	<b>33 495 038</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	120 000 000	120 000 000
Skulder till koncernföretag		15 000 000	15 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		369 276	426 098
Skulder till koncernföretag		998 333	0
Övriga skulder		1 579 250	1 542 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	642 817	8 892 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 589 676</b>	<b>10 861 042</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 804 696</b>	<b>179 356 080</b>

2025072908013

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 220 964	1 593 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	3 866 555	3 875 804
Betald skatt		-1 241 819	-2 146 062
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 845 700</b>	<b>3 322 941</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		354 300	-359 734
Förändring av kortfristiga fordringar		1 980 359	1 807 537
Förändring av leverantörsskulder		-56 822	426 098
Förändring av kortfristiga skulder		-7 214 543	1 588 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>908 995</b>	<b>6 785 626</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 668	-454 578
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-8 668</b>	<b>-454 578</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-10 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-10 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-9 099 673</b>	<b>6 331 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		16 412 390	10 081 342
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>7 312 717</b>	<b>16 412 390</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Barings Core Fund Pilängen AB har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR2 Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS.

#### *Hysesintäkter*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för mervärdesskatt, rabatter och liknande avdrag. Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

#### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### *Byggnader och mark*

Samtliga fastigheter i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter menas att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med framtida avyttring.

##### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Det redovisade värdet för en övrig materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utarangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utarangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid utarangering eller avyttring av tillgången utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### *Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader:	20- 100 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs inte marken av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vist eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### **Nedskrivning av anläggningstillgång**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning skall omdelebart kostnadsföras i resultaträkningen.

Om en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar samt fordringar hos koncernföretag. På skuldisidan återfinns skulder till koncernföretag samt leverantörsskulder.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i företaget som juridisk person, utan företaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I företaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Baserat på företagets bedömningar utifrån framåtblickade fakorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Företaget tillämpar ej säkringsredovisning.

#### *Kundfordringar*

Kundfordran uppkommer i redovisningen när den aktuella hyresperioden börjar gälla. De aviserade hyror som betalats in före den gällande perioden redovisas som interimskulder (förutbetalda hyresintäkter) i årsredovisningen.

#### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet linjärt över hyresperioden. Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal med utgångspunkten att fastigheten kvartstår i bolagets ägo även om avtalet kan löpa upp till 20 år. I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras mellanskillnaden linjärt.

#### *Leasetagare*

Leasingkostnader, såsom tomträttsavgälder, redovisas som operationell leasing och kostnadsförs i den period de avser.

#### **Inkomstskatter**

##### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller avsierats per balansdagen.

##### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som använts vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s.k. balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovias för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovias i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är

sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall skall även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en förpliktelse (legal och informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förkippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, skall det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, skall gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten av förvärvet

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

#### **Personal**

Bolaget har inte någon anställd personal och inga löner har betalats ut under året.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Rörelsemarginal (%)**

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### **Avkastning på eget kap. (%)**

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

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **Soliditet (%)**

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

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Bolaget är exponerad för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

### **Not 3 Finansiell riskhantering**

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prISRISK), kreditrisk och likviditetsrisk.

#### *Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden flukturerar till följd av ändrade marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde.

#### *Kreditrisk*

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk gör en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

#### *Likviditetsrisk*

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

#### *Finansiella instrument*

Företagets finansiella tillgångar och skulder värderas till dess upplupna anskaffningsvärde.

## Not 2 Hyresintäkter

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultatet uppgår till 12.804 tkr (12.804 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	15 156 118	14 858 939
Senare än ett år men inom fem år	60 624 472	59 435 756
Senare än 5 år	0	14 858 939
	<b>75 780 590</b>	<b>89 153 634</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Reparation och underhåll	66 471	144 457
Fastighetsskatt	804 000	804 000
Övriga fastighetskostnader	615 854	873 593
	<b>1 486 325</b>	<b>1 822 050</b>

## Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	42 615	37 000
Övriga tjänster	91 733	0
	<b>134 348</b>	<b>37 000</b>

## Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	119 586	102 620
	<b>119 586</b>	<b>102 620</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-991 250	-988 617
Räntekostnader till kreditinstitut	-3 574 652	-3 563 664
Övriga räntekostnader	-8 598	-21 056
Valutakursförluster	-2 460	-1 323
	<b>-4 576 960</b>	<b>-4 574 660</b>

2025072908020

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-1 472 383	-1 213 218
Justering avseende tidigare år	-28 599	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 500 982</b>	<b>-1 213 218</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 220 964		1 593 200
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-663 519	20,60	-328 199
Ej avdragsgilla kostnader		-25 444		-625 279
Ej skattepliktiga intäkter		11 536		12 651
Justering avseende skatter för föregående år		-28 599		0
Erhållna negativa räntenetto från koncernföretag		716 830		0
Ej avdragsgilla bokföringsmässiga avskrivningar		-796 510		-200 631
Skattemässiga avskrivningar		200 221		200 221
Återläggning av ej avdragsgillt räntenetto		0		-271 981
Överföring del av räntenetto till koncernföretag		-915 497		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>46,60</b>	<b>-1 500 982</b>	<b>76,15</b>	<b>-1 213 218</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 767 275	169 767 275
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 767 275</b>	<b>169 767 275</b>
Ingående avskrivningar via förvärv	-17 234 174	-13 358 370
Årets avskrivningar	-3 866 554	-3 875 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 100 728</b>	<b>-17 234 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 666 547</b>	<b>152 533 101</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	225 000 000	229 590 000
Bokfört värde byggnader	75 563 547	79 430 101
Bokfört värde mark	73 103 000	73 103 000
	<b>148 666 547</b>	<b>152 533 101</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	454 578	0
Inköp	8 668	454 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>463 246</b>	<b>454 578</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>463 246</b>	<b>454 578</b>

**Not 10 Aktier och andelar**

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtesle enligt optionsavtal eller andra avtal.

Namn	Bokfört värde	Marknadsvärde
Antal aktier 50 000 st	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	329 756
Förutbetalda räntekostnader kreditinstitut	503 723	864 513
Övriga förutbetalda kostnader	6 000 000	7 253 091
	<b>6 503 723</b>	<b>8 447 360</b>

**Not 12 Långfristiga skulder, som förfaller mer än fem år efter balansdagen.**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	15 000 000	15 000 000
Skulder till kreditinstitut	120 000 000	120 000 000
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	0	5 224 316
Upplupna räntekostnader till koncernföretag	0	2 911 372
Upplupna räntekostnader till kreditinstitut	315 900	298 350
Övriga upplupna kostnader	326 918	458 712
	<b>642 818</b>	<b>8 892 750</b>

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	3 866 555	3 875 804
	<b>3 866 555</b>	<b>3 875 804</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	134 910 290	134 910 290
	<b>134 910 290</b>	<b>134 910 290</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kristina Johnson  
Styrelseordförande

Olli Hakala  
Styrelseledamot

Andreas Norberg  
Styrelseledamot

Michael Vlandys  
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Marc Karlsson  
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."

## Anna Kristina Johnson (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Barings Core Fund

Serienummer: 127236905e7bc6[...]ff7cb5c6c4b0d

IP: 80.169.xxx.xxx

2025-07-09 11:19:08 UTC



## Andreas Norberg (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Barings Core Fund

Serienummer: 2463a63a1e38ca[...]5d6896acfc74

IP: 80.169.xxx.xxx

2025-07-09 11:20:28 UTC



## Michael Vlandys

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Barings Core Fund

Serienummer: mike.vlandys@barings.com

IP: 130.32.xxx.xxx

2025-07-09 12:29:45 UTC

## OLLI KAI KRISTIAN HAKALA (SSN-validerad)

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Barings Core Fund

Serienummer: cd1752299ee234[...]9845f79761cd1

IP: 165.1.xxx.xxx

2025-07-09 14:09:52 UTC



## MARC KARLSSON (SSN-validerad)

### Auktoriserad Revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-07-09 15:50:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 validerings verktyg för digitala signaturer.



Certified to be true copy of  
the original

2025072908024

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Barings Core Fund Sweden Pilängen AB, org. nr 559175-6613

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barings Core Fund Sweden Pilängen 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 Sweden Pilängen ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Sweden Pilängen 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.

### 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 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.

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 Sweden Pilängen 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.



2025072908025

#### 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 Sweden Pilängen 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

Bolaget har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: UC9ZB-MAQ4F-2E5LJ-P7UUC-MIS9I-72AJ2

2025072908026

# PENNEO

Signaturena 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."

**MARC KARLSSON** (SSN-validerad)

Authorized Public Accountant

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 302bbab3fc9334[...]9deb75b3ce56e

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-07-09 15:49:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

**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: UC9ZB-MIAQ4F-2E5LJ-P7UUO-MIS9I-72AJ2