

Årsredovisning för  
**Carneo Real Estate Solution AB**  
559116-2457

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Carneo Real Estate Solution AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2025-06-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-06-24



Daniel Larsson

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Carneo Real Estate Solution AB (CAS RE), 559116-2457, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Carneo Real Estate Solution AB (Fonden) erbjuder kunder exponering i en portfölj av illikvida fastighetstillgångar som är diversifierade över årgång, strategi och geografi. Fonden har en evergreen-struktur och erbjuder NAV-exponering från dag 1. Detta medför att investerare kan undvika det mångåriga arbete som krävs för att bygga upp en egen portfölj med stabil avkastning över tid. Vid utgången av 2024 hade fonden ett totalt förvaltad kapital på 52 MSEK att jämföras med 53 MSEK per 2023-12-31.

Fonden är stängd för nya investerare och målsättningen är att avveckla fonden så fort som möjligt. Fonden innehar en investering i Makena Perpetual U.S. Real Estate Fund L.P. Likvidation av bolaget kommer påbörjas när positionen är såld och alla investerare har lämnat fonden.

### Ägarförhållanden

A-aktierna ägdes vid årets utgång till 100 procent av Carnegie Fonder AB, (556266-6049). Carnegie Fonder AB hade vid årets utgång 99,82 procent av rösterna och 98,31 procent av antalet aktier.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fonden kallade in kapital från befintlig investerare i början av januari. 0,19MUSD kallades in för att täcka löpande kostnader under kommande år.

Vid en extra bolagsstämma den 12e februari 2025 valdes Erik Amcoff och Julia Tigerström in i styrelsen för bolaget. Båda besitter goda kunskaper som kommer bli värdefulla för bolaget framöver.

Den 6 mars 2025 blev Carnegie Holding AB, där Carnegie Fonder AB ingår, en del av DNB Bank ASA. Carnegie Fonder AB fortsätter att verka som tidigare, som en oberoende kapitalförvaltare under namnet Carnegie Fonder.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentligaste riskerna för verksamheten är:

- Fondens exponering för långsiktig marknadsrisk. De finansiella innehav som finns i fondens underliggande fonder exponeras dagligen för marknadsrisk men värdering och rapportering sker på kvartalsbasis.
- Operativa risker uppstår löpande som en konsekvens av verksamheten. Fonden strävar efter att begränsa dessa risker så långt det är möjligt. Fonden har en tydlig fördelning av roller och ansvar och rutiner finns för att förebygga intressekonflikter.

### Hållbarhetsupplysningar

Fonden omfattas av lagstiftning inom hållbarhetsrelaterade upplysningar kopplat till EUs hållbarhetsregelverk. I enlighet med artikel 7 i den så kallade Taxonomiförordningen lämnar Carneo Real Estate Solution AB följande upplysning: Denna finansiella produkts underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nettoomsättning	207	271	26	-	-
Resultat efter finansiella poster	-1 246	-8 657	8 573	120 423	-24 805
Soliditet %	97	96	93	98	99

## Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående medel

	<i>Belopp i kr</i>
Överkursfond	32 614 566
Balanserat resultat	20 847 068
Årets resultat	-1 625 807
<b>Summa</b>	<b>51 835 827</b>
Balanseras i ny räkning	51 835 827
<b>Summa</b>	<b>51 835 827</b>

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Redovisningsvaluta är svenska kronor. Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		207 318	271 362
		<u>207 318</u>	<u>271 362</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader	2,3	-1 243 468	-1 229 315
Övriga rörelsekostnader		-183 134	-526 627
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-1 219 284</u>	<u>-1 484 580</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Utdelning på finansiella anläggningstillgångar		-	2 318 974
Värdeförändring på finansiella anläggningstillgångar		-790 958	-9 532 946
Ränteintäkter och liknande resultatposter		60 074	74 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 859	-33 882
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 959 027</u>	<u>-8 657 461</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 959 027</u>	<u>-8 657 461</u>
Skatt på årets resultat	4	333 222	-716 701
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 625 805</u>	<u>-9 374 162</u>

2025062512980



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	52 354 681	53 145 638
		<u>52 354 681</u>	<u>53 145 638</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>52 354 681</u>	<u>53 145 638</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		6 023	216 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>-1</u>	<u>1</u>
		6 022	216 250
<b>Kassa och bank</b>		<u>978 227</u>	<u>2 407 933</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>984 249</u>	<u>2 624 183</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 338 930</u>	<u>55 769 821</u>

2025062512981



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		53 300	53 300
		<u>53 300</u>	<u>53 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		32 614 566	32 614 566
Balanserad vinst eller förlust		20 847 067	30 221 229
Årets resultat		-1 625 805	-9 374 162
		<u>51 835 828</u>	<u>53 461 633</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>51 889 128</u>	<u>53 514 933</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 901	14 944
Skatteskulder		-575 795	223 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 009 696	2 016 120
		<u>1 449 802</u>	<u>2 254 888</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 338 930</u>	<u>55 769 821</u>

## Eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2023-01-01</b>					
Vid årets början	53 300	23 862 778	23 731 495	6 886 599	54 534 172
Nyemission		8 751 788			8 751 788
Omföring av föregående års resultat			6 886 599	-6 886 599	-
Utdelning STAM aktier			-396 865		-396 865
Årets resultat				-9 374 162	-9 374 162
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>53 300</b>	<b>32 614 566</b>	<b>30 221 229</b>	<b>-9 374 162</b>	<b>53 514 933</b>
<b>Eget kapital 2024-01-01</b>					
Vid årets början	53 300	32 614 566	30 221 229	-9 374 162	53 514 933
Omföring av föregående års resultat			-9 374 162	9 374 162	-
Årets resultat				-1 625 806	-1 625 805
<b>Eget kapital 2024-12-31</b>	<b>53 300</b>	<b>32 614 566</b>	<b>20 847 067</b>	<b>-1 625 806</b>	<b>51 889 128</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar i denna kategori klassificeras som illikvida tillgångar som värderas löpande till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen.

Värderingen kommer från externt erhållet underlag (Makena). Värderingen baseras på branschens sedvanliga värderingsprinciper, EVCA. (European Private Equity and Venture Capital Association).

#### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning räknas bli betalt.

#### **Utländsk valuta**

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan (SEK) till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Tillgångar såsom exempelvis investeringar i riskkapitalstrukturer i utländsk valuta samt skulder i utländsk valuta värderas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppkommer vid omräkning redovisas i resultaträkningen.

#### **Intäkter**

Intäkterna redovisas i den omfattning de sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolagets och att dessa kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Vinstdelning**

Vinstdelningen utgörs av förvaltningsarvodet, vilka beräknas baserat på fondförmögenheten. Vinstdelningen beräknas dels som en fast andel och dels som en rörlig andel baserat på kapitalets utveckling under perioden.

Vinstdelningen tillgodogörs därefter det förvaltande fondbolaget, tillika bolagets A-aktieägare, genom utdelning. Utdelningen till A-aktieägarna administreras genom att de enskilda investerarnas andel av förvaltningen räknas av från värdet på investerarnas korresponderande preferensaktier i bolaget och omfördelas därefter inom bolagets egna kapital till förmån för A-aktierna.

#### **Inkomstskatt**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### **Uppskattningar och bedömningar**

Ändringar i antaganden kan komma att ha betydande effekt på de finansiella rapporterna i de perioder då antagandena ändras. Ovan beskrivs värderingsprinciper som kräver antaganden och uppskattningar. CAS RE onoterade fondinnehav värderas till verkligt värde. CAS RE tillämpar sina metoder på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde kräver alltid en betydande grad av bedömningar. Baserat på de kontroller som tillämpas anser CAS RE verkliga

värden som redovisas i balansräkningen och förändringar i verkligt värde som redovisas i resultaträkningen är väl genomarbetade och avvägda och återspeglar de underliggande ekonomiska värdena.

## Not 2 Administrationskostnad

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga konsulter	1 243 468	1 229 315
<b>Summa</b>	<b>1 243 468</b>	<b>1 229 315</b>

## Not 3 Ersättningar

Carnegie Fonder har fastställt ersättningspolicy i enlighet med Finansinspektionens föreskrifter. Styrelsen fattar beslut om ersättningar till anställda i ledande positioner. Enligt policyn kan såväl fast som rörliga ersättningar utgå till anställda. Den rörliga ersättningen är för samtliga berörda anställda helt diskretionär och baseras bl.a. på bolagets resultat, måttet av risktagande som genererat resultatet, långsiktighet och den anställdes arbetsprestationer. Ersättningar som utgår till anställda ska präglas av en sund balans mellan värnandet av Bolagets finansiella stabilitet och förtroende för den finansiella marknaden å ena sidan samt attraktiva marknadsmässiga konkurrenskraftiga ersättningar som premierar långsiktiga finansiella mål å den andra. För anställda som tillhör kategorin anställd som kan påverka företagets risknivå skall 40-60 procent av den tilldelade rörliga ersättningen skjutas upp i mellan tre till fyra år. Därtill kommer att utbetalning till nämnda kategori sker till 50% i kontanter och 50% i fondandelar. Utbetalning av uppskjuten ersättning får bl.a. inte ske eller ska jämkas om det i efterhand framkommer omständigheter som, om de var kända när resultatet för den anställde, resultatenheten eller Bolaget fastställdes, skulle haft en påtagligt mer än försumbar negativ effekt på resultatet som legat till grund för den uppskjutna ersättningen eller om Bolagets finansiella ställning väsentligen försämrats i förhållande till ställning som legat till grund för bestämmandet av den uppskjutna ersättningen och försämringen inte huvudsakligen är hänförlig till förändrade marknadsförhållanden.

**Ersättningar 2024**

**Total ersättning till anställda**

<i>Total ersättning exklusive rörlig del</i>	<i>Totalt antal anställda</i>	<i>Rörlig ersättning</i>	<i>Antal mottagare med rörlig ersättning</i>
72 345	96	20 099	53

**Specifikation av ersättning enligt kategorierna**

Anställda vars arbetsuppgifter har en väsentlig inverkan på företagets riskprofil

<i>TSEK</i>	<i>Verkställande Ledning</i>	<i>Andra anställda som kan påverka risknivån</i>	<i>Rishtagare</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Total</i>
Utbetald fast ersättning 1)	17 611	3 549	26 366	24 819	72 345
Antal anställda	8	4	31	53	96
Utbetald rörlig ersättning 1)	9 505	816	5 097	4 681	20 099
Antal anställda	7	4	22	20	53
Intjänad rörliga ersättningar	29 400	875	14 200	5 725	50 200
Aktierelaterade rörliga ersättningar	-	-	-	-	-
Uppskjuten ersättning 2)	9 823	867	4 274	870	15 834
Utfästa och utbetalade ersättningar 3)	48 728	2 559	23 571	11 275	86 133
Avgångsvederlag (utbetalda)	-	-	3 000	-	3 000
Antal personer	-	-	1	-	1
Utfästa avgångsvederlag (Ej utbetalda)	-	-	-	5 888	5 888
Antal personer	-	-	-	13	13
Högsta enskilda avgångsvederlag (ej utbetalda)	-	-	-	944	944
	-	-	-	-	-

1) Rörliga ersättningar definieras som ersättning som inte på förhand är fastställd till belopp eller storlek. All annan ersättning rapporteras som fast ersättning och omfattar lön, pensionsavsättningar, avgångsvederlag och förmåner. Rapporterade belopp är exklusive sociala avgifter.

2) Andelen uppskjuten ersättning varierar mellan 40 och 60 procent och perioden för uppskjuten utbetalning varierar mellan tre och fyra år beroende på den rörliga ersättningens storlek och med ansvar och riskmandat hos respektive särskild reglerad personal.

3) Belopp som betalas ut under första kvartalet 2024 har inkluderats.

Avgångsvederlag beslutas och utbetalas när en anställning ofrivilligt avslutas innan uppnådd pensionsålder, eller när en anställd slutar frivilligt i utbyte mot avgångsvederlag

2025062512986

#### Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Utländsk skatt på värdepapper		-
Årets skattekostnad	-	385 337
Skatt på grund av ändrad beskattning	333 222	331 364
	<b>333 222</b>	<b>716 701</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Makena Perpetual U.S. Real Estate Fund L.P(1)</b>		
Ingående anskaffningsvärden:	48 923 293	44 156 795
Årets investeringar	-	4 766 498
Årets avyttringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	48 923 293	48 923 293
Ingående värdeförändringar	-8 761 258	-5 296 969
Årets värdeförändringar	-3 928 015	-3 464 290
Utgående värdeförändringar	-12 689 273	-8 761 259
Ingående valutaeffekter	12 983 604	19 052 260
Årets valutaeffekter	3 137 057	-6 068 656
Utgående valutaeffekter	16 120 661	12 983 604
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>52 354 681</b>	<b>53 145 638</b>

<sup>1</sup>Innehaven är värderade till verkligt värde per den 31 december. De långfristiga värdepappersinnehavens värde är baserat på värderingen erhållen från respektive underliggande fond upprättad per den 31 december. Innehaven är värderade till balansdagens valutakurs.

#### Not 6 Utfäst kapital

	2024-12-31	
	USD	SEK
Makena Perpetual U.S. Real Estate Fund L.P.	4 760 304	52 354 680
<b>Totalt kvarvarande</b>		<b>52 354 680</b>

Avser det ännu ej neddragna utfästa kapitalet i respektive riskkapitalfond.



## Not 7 Antal aktier och kvotvärde

	<i>Antal</i>	<i>Kvotvärde</i>
Aktieslag		
Stamaktier serie A	50 000	93,81%
Preferensaktier B001	781	1,47%
Preferensaktier B002	119	0,22%
Preferensaktier B003	2 400	4,50%
<b>Aktiekapital</b>	<b>53 300</b>	

### Röstvärde

Stamaktier serie A: Stamaktier av serie A medför tio röster

Preferensaktier: Preferensaktier medför en röst vardera

## Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fonden kallade in kapital från befintlig investerare i början av januari. 0,19MUSD kallades in för att täcka löpande kostnader under kommande år.

Vid en extra bolagsstämma den 12e februari 2025 valdes Erik Amcoff och Julia Tigerström in i styrelsen för bolaget. Båda besitter goda kunskaper som kommer bli värdefulla för bolaget framöver.

Den 6 mars 2025 blev Carnegie Holding AB, där Carnegie Fonder AB ingår, en del av DNB Bank ASA. Carnegie Fonder AB fortsätter att verka som tidigare, som en oberoende kapitalförvaltare under namnet Carnegie Fonder.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Gullmert  
Styrelseordförande

Daniel Larsson  
Verkställande direktör

Julia Tigerström  
Styrelseledamot

Erik Amcoff  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young Aktiebolag

Mona Alfredsson  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557549740596

## Dokument

### Carneo Real Estate Solution AB Årsredovisning 2024

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2025-06-17 19:57:44 CEST (+0200) av Daniel Larsson (DL)

Färdigställt 2025-06-17 22:50:16 CEST (+0200)

2025062512988

## Signerare

### Daniel Larsson (DL)

Personnummer 199201245751

daniel.larsson@carnegiefonder.se

+46724025094



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Svante Daniel Larsson"

Signerade 2025-06-17 20:02:41 CEST (+0200)

### Peter Gullmert (PG)

Personnummer 197810030051

peter.gullmert@carnegiefonder.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER GULLMERT"

Signerade 2025-06-17 19:58:44 CEST (+0200)

### Julia Tigerström (JT)

Personnummer 198910141467

julia.tigerstrom@carnegiefonder.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JULIA TIGERSTRÖM"

Signerade 2025-06-17 19:58:52 CEST (+0200)

### Erik Amcoff (EA)

Personnummer 197208057534

erik.amcoff@carnegiefonder.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK AMCOFF"

Signerade 2025-06-17 20:01:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557549740596

**Mona Alfredsson (MA)**

Personnummer 197204194661

mona.alfredsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Mona Alfredsson"

Signerade 2025-06-17 22:50:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Carneo Real Estate Solution AB, org.nr 559116-2457

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Carneo Real Estate Solution AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Carneo Real Estate Solution ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Carneo Real Estate Solution 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning av Carneo Real Estate Solution 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Carneo Real Estate Solution AB enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mona Alfredsson  
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."

## Mona Alfredsson

### Auktoriserad revisor

Serienummer: 70083c52cee5b7[...]af9efa7ddf7e9

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-17 20:49:47 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025062512992

Penneo dokumentnyckel: 6G0VZ-HRAZP-G5TLC-X2URC-WJHPI-5U9WG