

DEAS Swedish Balanced Property Fund AB
Org nr 559022-8002

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i DEAS Swedish Balanced Property Fund AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2022-05-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-05-20


Mats Flodman

DEAS Swedish Balanced Property Fund AB
Org nr 559022-8002

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att investera, förvalta samt utveckla fastigheter direkt eller via bolag.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av institutionella investerare, vilka har investerat i bolaget för att erhålla fastighetsavkastning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret gjort en nyemission samt indirekt förvärvat fastighetsbolaget ASB Kviberg 29 Fastighets AB (april 2021).

Bolaget har indirekt under räkenskapsåret avtalat om förvärv av fastighetsbolaget Smålands Lagerfastigheter AB (december 2021) med planerat tillträde i juli 2022.

Bolaget har inte haft några väsentliga effekter av covid-19 under räkenskapsåret.

Bolaget har under året bytt namn till DEAS Swedish Balanced Property Fund AB.

Flerårsöversikt

		2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	tkr	45	-53	628	5 081
Soliditet	%	95,2	95,6	94,5	99,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	26 705 620	243 294 347	-23 847 489	3 507 157	249 659 635
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Utdelning			-16 233 106		-16 233 106
Balanseras i ny räkning			3 507 157	-3 507 157	
Nyemission	9 129 050	90 870 564			99 999 614
Årets resultat				824 137	824 137
Belopp vid årets utgång	35 834 670	334 164 911	-36 573 438	824 137	334 250 280

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	297 591 473
Årets resultat	824 137
Totalt	<u>298 415 610</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Utdelning till ägarna	7 707 826
Balanseras i ny räkning	290 707 784
Totalt	<u>298 415 610</u>

Styrelsen bemyndigas att fastställa betalningsdag.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 95,1 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

2022061416257

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 007 007	-3 318 491
Summa rörelsekostnader		-4 007 007	-3 318 491
Rörelseresultat		-4 007 007	-3 318 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 063 959	3 508 267
Resultat från kortfristiga placeringar		-	-236 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-11 930	-6 926
Summa finansiella poster		4 052 029	3 265 198
Resultat efter finansiella poster		45 022	-53 293
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		779 115	3 560 450
Summa bokslutsdispositioner		779 115	3 560 450
Resultat före skatt		824 137	3 507 157
Årets resultat		<u>824 137</u>	<u>3 507 157</u>

2022061416258

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	133 009 761	92 999 562
Fordringar hos koncernföretag		218 093 648	161 103 847
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>351 103 409</u>	<u>254 103 409</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>351 103 409</u>	<u>254 103 409</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		-	6 593 981
Övriga fordringar		-	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 576	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>8 576</u>	<u>6 594 051</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		66 410	399 119
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>66 410</u>	<u>399 119</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>74 986</u>	<u>6 993 170</u>
Summa tillgångar		<u>351 178 395</u>	<u>261 096 579</u>

2022061416259

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		35 834 670	26 705 620
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>35 834 670</u>	<u>26 705 620</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		334 164 911	243 294 347
Balanserat resultat		-36 573 437	-23 847 489
Årets resultat		824 137	3 507 157
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>298 415 611</u>	<u>222 954 015</u>
Summa eget kapital		<u>334 250 281</u>	<u>249 659 635</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		15 888 037	10 409 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 040 077	1 027 169
Summa kortfristiga skulder		<u>16 928 114</u>	<u>11 436 944</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>351 178 395</u>	<u>261 096 579</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

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.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Skulder

Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital/balansomslutning

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt, koncernföretag	4 063 623	3 507 231
Valutakursdifferenser	336	1 036
	<u>4 063 959</u>	<u>3 508 267</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Räntekostnader, övriga	-11 930	-6 926
	<u>-11 930</u>	<u>-6 926</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Andelar i koncernföretag

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	92 999 562	92 999 562
- Lämnat aktieägartillskott	40 010 199	-
Utgående anskaffningsvärden	133 009 761	92 999 562
Redovisat värde	<u>133 009 761</u>	<u>92 999 562</u>

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter.

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har inte noterat någon väsentlig påverkan av de effekterna vi ser som en följd av Rysslands invasion av Ukraina.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter årets utgång.

Stockholm enligt vår efterföljande elektroniska underskrift.

Mats Flodman

Thomas Wolff

Jonas Östlund

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Birgitta Lööf
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."

JONAS ÖSTLUND

Styrelseledamot/ÅR

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund

Serienummer: 19620208xxxx

IP: 81.228.xxx.xxx

2022-05-13 12:25:40 UTC



Thomas Riddervold Wolff

Styrelseledamot/ÅR

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund

Serienummer: 9578-5998-4-915328

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-05-13 12:25:43 UTC



Mats Larsson Flodman

Styrelseledamot

På uppdrag av: DEAS Swedish Balanced Property Fund

Serienummer: 19701218xxxx

IP: 82.192.xxx.xxx

2022-05-13 13:10:02 UTC



BIRGITTA LÖÖF

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19600218xxxx

IP: 90.143.xxx.xxx

2022-05-16 10:56:15 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

2022061416263

Penneo dokumentnyckel: OK2C7-4MMU0-Z75NK-I1WLS-UALGY-JQYQ2

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i DEAS Swedish Balanced Property Fund AB
organisationsnummer 559022-8002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DEAS Swedish Balanced Property Fund AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DEAS Swedish Balanced Property Fund ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 DEAS Swedish Balanced Property Fund AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 DEAS Swedish Balanced Property Fund AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till DEAS Swedish Balanced Property Fund AB enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm gm digital signering 2022

Deloitte AB

Birgitta Löf
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen 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."

2022092203328

BIRGITTA LÖÖF

Undertecknare

På uppdrag av: Deloitte AB

Serienummer: 19600218xxxx

IP: 90.143.xxx.xxx

2022-05-16 10:57:21 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

DocId: 5775D-1164C-170MIV-VXDPC-1MFIIC-22P51