

# Årsredovisning

för

## Barings Core Fund Norrköping Holding AB

559259-5697

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-07-03.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Olli Hakala, Styrelseledamot

2025-07-24

Styrelsen för Barings Core Fund Norrköping Holding 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att direkt och indirekt äga och förvalta fastigheter och fastighetsbolag.

Bolaget har under räkenskapsåret ägt Barings Core Fund Kardinalmarket AB, org.nr. 559257-1623, Barings Core Fund Sveterm Holding AB, org.nr 559257-1631, Barings Core Fund Sweden Pilängen AB, org.nr. 559175-6613, Barings Core Fund Sweden Ånsta AB, org.nr. 559256-2655, och Barings Core Fund Sörred MergCo AB, org.nr. 559291-9814.

Bolaget är även kommanditdelägare i Kommanditbolag Sveterm, orgnr. 916631-9492, och äger 1% av andelarna.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har utdelning erhållits från dotterbolagen med 76 mkr.

<b>Flerårsöversikt (TSEK)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	74 520	-1 001	-902	-7 898
Soliditet (%)	61,73	54,62	66,84	68,83

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	644 003 022	-1 000 622	<b>643 027 400</b>
Balanseras i ny räkning		-1 000 622	1 000 622	<b>0</b>
Årets resultat			80 305 080	<b>80 305 080</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>643 002 400</b>	<b>80 305 080</b>	<b>723 332 480</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	643 002 400
Utdelat till aktieägaren på extra bolagsstämma 2025	-400 000 000
årets vinst	80 305 081
	<b>323 307 481</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	160 000 000
i ny räkning överföres	163 307 481
	<b>323 307 481</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		0	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-339 631	-400 477
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-339 631</b>	<b>-400 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-339 631</b>	<b>-400 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	76 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	24 929 181	17 241 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-26 069 630	-17 841 341
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>74 859 551</b>	<b>-600 146</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>74 519 920</b>	<b>-1 000 622</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 785 161	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>5 785 161</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>80 305 081</b>	<b>-1 000 622</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>80 305 081</b>	<b>-1 000 622</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	723 107 390	723 107 390
Fordringar hos koncernföretag	6	408 650 000	412 150 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 131 757 390</b>	<b>1 135 257 390</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 131 757 390</b>	<b>1 135 257 390</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		6 337 630	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 715 846	39 484 412
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>37 053 476</b>	<b>39 484 412</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 942 834	2 508 098
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 942 834</b>	<b>2 508 098</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 996 310</b>	<b>41 992 510</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

1 171 753 700

1 177 249 900

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

643 002 400

644 003 022

Årets resultat

80 305 081

-1 000 622

**Summa fritt eget kapital**

**723 307 480**

**643 002 400**

**Summa eget kapital**

**723 332 480**

**643 027 400**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

432 685 000

481 985 000

**Summa långfristiga skulder**

**432 685 000**

**481 985 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

183 826

0

Skulder till koncernföretag

0

7 446 575

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 552 393

44 790 925

**Summa kortfristiga skulder**

**15 736 219**

**52 237 500**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 171 753 700**

**1 177 249 900**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	76 000 000	0
	<b>76 000 000</b>	<b>0</b>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag	24 865 392	17 201 500
Övriga ränteintäkter	63 789	39 696
	<b>24 929 181</b>	<b>17 241 196</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernbolag	-26 069 630	-17 841 341
	<b>-26 069 630</b>	<b>-17 841 341</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	723 107 390	710 552 390
Lämnade aktieägartillskott	0	14 000 000
Tilläggsköpeskilling	0	-1 445 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>723 107 390</b>	<b>723 107 390</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>723 107 390</b>	<b>723 107 390</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående fordringar till koncernföretag	412 150 000	189 450 000
Tillkommande fordringar	0	224 500 000
Avgående fordringar	-3 500 000	-1 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>408 650 000</b>	<b>412 150 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>408 650 000</b>	<b>412 150 000</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till koncernföretag som förfaller efter mer än 5 år	432 685 000	481 985 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>432 685 000</b>	<b>481 985 000</b>

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser.

**Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Bolaget har den 31 januari 2025 avyttrat Barings Core Fund Kardinalmarket AB, org.nr. 559257-1623, Barings Core Fund Sveterm Holding AB, org.nr 559257-1631, och Barings Core Fund Sweden Ånsta AB, org.nr. 559256-2655 och Kommanditbolaget Sveterm, orgnr. 916631-9492.

**Not 11 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Barings Core Fund Sweden Holding AB, org.nr 559039-0174. Moderföretaget där koncernredovisning upprättas är Barings European Core Property Fund SCSp SICAV-SIF med registreringsnummer B 201.402.och finns att tillgå på följande adress: L-2453 Luxembourg, 19 Rue Eugène Ruppert.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Kristina Johnson*  
Kristina Johnson  
Ordförande  
2025-07-01

*Olli Hakala*  
Olli Hakala  
2025-07-01

*Michael Vlandys*  
Michael Vlandys  
2025-07-02

*Andreas Norberg*  
Andreas Norberg  
2025-07-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-07-03

KPMG AB

*Marc Karlsson*  
Marc Karlsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Barings Core Fund Norrköping Holding AB, org.nr 559259-5697

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Barings Core Fund Norrköping Holding 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 Norrköping Holding 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 Barings Core Fund Norrköping Holding 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 Norrköping Holding 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.

### *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 Norrköping Holding 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### *Anmärkning*

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 2025-07-03

KPMG AB

*Marc Karlsson*

Marc Karlsson

Auktoriserad revisor